



NEKRETNINE

LOKACIJA

NARUČITELJ

ELABORAT

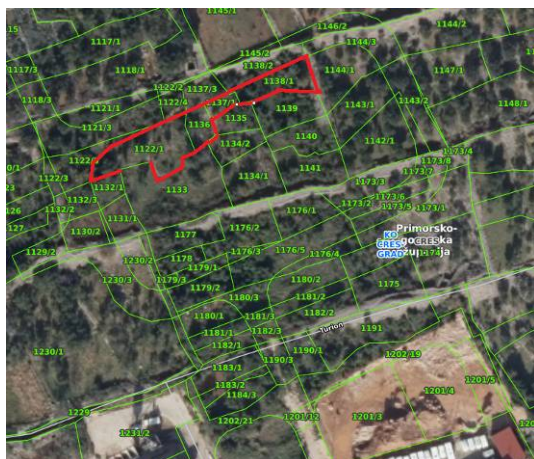
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

VOLNIK , CRES

GRAD CRES, CRESKOG STATUTA 15 , CRES

PROCJEMBENI ELABORAT 06GC-10-2023

K.Č.2764/7 K.O. CRES



El.broj : 06GC-10/2023

Datum : listopad 2023.

Izradila : Jasminka Lilić d.i.g.

PROCIJENJENA
VRIJEDNOST

99.500,00 EUR

SVRHA
PROCJENE

KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Ovaj elaborat se sastoji od ukupno 49 stranica s priložima.
Elaborat je izrađen u dva ovjerena primjerka .

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 NEKRETNOSTI 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 zahtjevom za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnosti 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=POSLOVNI SUD U RIJECI

E=J.LILIĆ@POSLOVNI.SUD.U.RIJEKI

C=POSLOVNI

POSLOVNI

POSLOVNI



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 : VOLNIK , CRES
- Podaci iz zemljišne knjige :

Općinski sud u Rijeci

Zemljišnoknjižni odjel Mali Lošinj

k.o. CRES z.k.ul. 8963

K.Č. 2764/7 MASLINIK 876 m²

3. Suvlasnički dio: 1/64 TOMAŠ KONČETA, CRES

4. Suvlasnički dio: 1/64 SEPČIĆ MARKO, CRES

5. Suvlasnički dio: 1/64 KRIVIČIĆ RITA, SAD

6. Suvlasnički dio: 1/64 SEPČIĆ GIORGIO, PHILADELFIJA

8. Suvlasnički dio: 1/2 GRAD CRES, OIB: 88617357699, CRESKOG STATUTA
15, 51557 CRES

9. Suvlasnički dio: 7/32 FUČIĆ MARGERITA, OIB: 32795509342, JADRANSKA
OBALA 20, 51557 CRES

10. Suvlasnički dio: 7/32 SEPČIĆ LUIGINO, OIB: 28589090583, KOVAČINE 39,
51557 CRES

K.O. CRES			K.O. CRES- GRAD		
ZK.Č.	Z.K.UL.	POVRŠINA iz zk.ul. m ²	K.Č.	BROJ P.L.	POVRŠINA iz posjedovnog lista m ²
2764/7	8963	876	DIO 1122/1	308	537
			1136	1598	142
			DIO 1137/1	1189	77
			DIO 1138/1	1189	269
UKUPNO		876	1025		



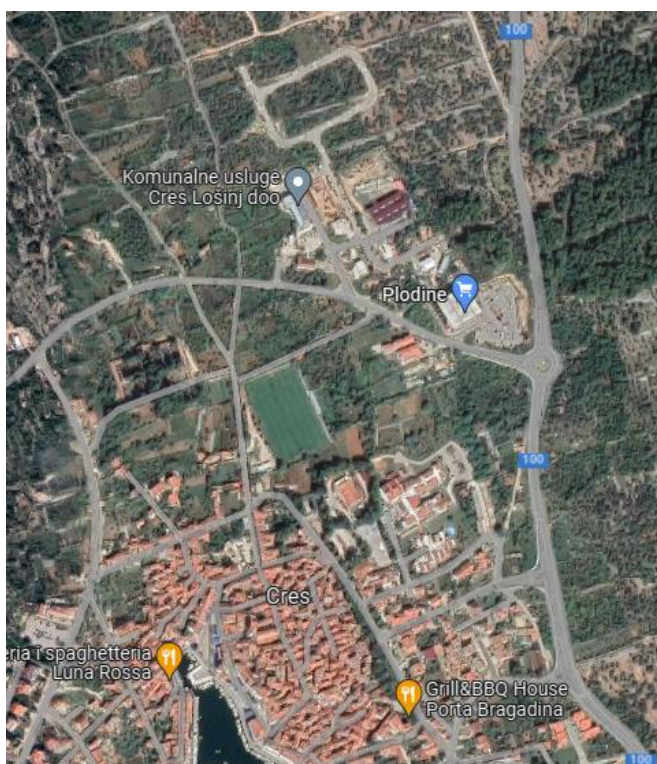
2. Podaci o očevidu

- **Datum procjene vrijednosti** 06.10.2023.
- **Dan procjene kvalitete** 06.10.2023.
- **Dan očevida** 27.06.2023.
- **Opseg obilaska:** obavljen je pregled lokacije, fotografiranje
- **Na očevidu korištena dokumentacija:** vlasnička dokumentacija, posjedovni list, izvod iz katastarskog plana

2. LOKACIJA

2.1. Položaj i prikaz

Predmetne nekretnine nalaze se u gradu Cresu, predio Volnik.



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

PZ K1-1 VOLNIK / GRAD CRES

Rubnim dijelom naselja Cres prolazi državna cesta D-100. Između nje i sjeverno od županijske ceste Ž5124 smještena je poslovna zona Volnik. Unutar poslovne zone nalazi se skladište «Cresanke», upravna zgrada Vodoopskrbe i odvodnje, Komunalnih usuga Cres Lošinj i Elektro vode, stanica za tehnički pregled vozila, trgovački objekat Volnik, autocentar Sablić, a ispod poslovne zone, s južne strane županijske ceste, nalazi se rekreacijska zona Dari i groblje. Prometna povezanost otoka Cresa s kopnom ostvaruje se povezivanjem na državnu cestu D100 odakle se trajektnim vezama Porozina-Brestova te nastavno na državnu cestu D402 (2,7km) i državnu cestu D21 povezuje s regionalnim središtima Rijekom i Pulom, odnosno preko državne ceste D101 i trajektne veze Merag-Valbiska preko državne ceste D102 i Krčkog mosta na Jadransku turističku cestu (D8).

OPĆI PODACI:	
VRSTA ZONE: ✓ poduzetnička ✓ skladišno servisna	
Ukupna površina zone – 9,3 ha Dopuštene aktivnosti – namjena zemljišta - gospodarske Dopušteni koeficijent izgradnje – 50% Dopušteni koeficijent iskoristivosti – 100% Broj aktivnih subjekata u zoni - 6 Ukupni broj zaposlenih u njima - 10 Popunjenost raspoložive površine zone - <33%	
TEHNIČKI PODACI:	
PROMETNE VEZE (UDALJENOST U KM) Pristupna cesta - da Autocesta - ne Industrijski kolosjek - ne Željeznica - ne Zračna luka - ne Morska luka - Cres	INFRASTRUKTURA (KOMUNALNE USLUGE) Vodovod - da Cijena vode za gospodarstvo - 17,85 kn/m ³ Javna odvodnja - da Mogućnost priključka na pročistač - da Cijena odvodnje za gospodarstvo - 3,17 kn/m ³ Električna energija - da Plinovod - ne Telekomunikacijska mreža - da
POVRŠINE U PONUDI Broj parcela – više od 100 parcela Ukupna površina – 8 ha Način raspolaganja zemljištem – otkup od privatnih vlasnika Prodaja – cijena nije utvrđena Pravo građenja – Vlasništvo – gradsko, privatno Moguće poduzetničke aktivnosti - gospodarske	TROŠKOVI (TROŠKOVI PROVEDBE INVESTICIJE) Komunalni doprinosi za djelatnosti u zoni - 56 kn/m ³ Oslobađanje od plaćanja doprinosa - ne Obročno plaćanje - da Iznos komunalne naknade – ovisno o djelatnosti Oslobađanje od plaćanja naknade - ne

Izvor : katalog-poduzetnicke-zone-pgz-2017



Zemljišne knjige : k.č.2764/7 k.o. Cres
maslinik 876 m²

Katastar :

k.č. 1122/1 maslinik 537 m²

k.č. 1136 maslinik 142 m²

k.č. 1137/1 maslinik 77 m²

k.č. 1138/1 maslinik 269 m²

Zemljište je u naravi zelena površina locirana uz nerazrstanu asfaltiranu cestu u poduzetničkoj zoni Volnik .



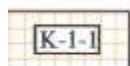
3. ZEMLJIŠTE

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)



**POSLOVNA GRADNJA**

POSLOVNA ZONA VOLNIK

[K-1-1A] zona Elektrovođe i Vodovoda i čistoće, **[K-1-1C]** zona Autotransa**[K-1-2]** poslovna građevina na jugoistočnom dijelu područja Kandia**III. CILJANE IZMJENE I DOPUNE
UPU NASELJA CRES
GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA NA7 I POVRŠINA IZDOVOJENIH NAMJENA**

Županija/Grad Zagreb	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
Općina/grad	GRAD CRES
Vaziv prostornog plana:	III. CILJ. IZD UPU NASELJA CRES GRAD. PODRUČJA NASELJA NA7 I POV. IZDOV. NAMJENA
Vaziv kartografskog prikaza:	NAČIN I UVJETI GRADNJE
Šroj kartografskog prikaza:	4.
Mjerilo kartografskog prikaza:	1:2000
Odluka o izradi plana: Službene novine PGŽ br.53/12 i 26/13	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): Službene novine PGŽ br.43/13

Gospodarska namjena**Članak 12.**

Gospodarska namjena obuhvaća površine u sklopu naselja za organizaciju različitih poslovnih djelatnosti: uslužnih, trgovačkih, ugostiteljsko-turističkih, servisnih i manjih proizvodnih-obrtničkih, uz uvjet da tehnološkim procesom ne zagađuju okoliš, ne prouzrokuju nedopuštenu buku i druge negativne utjecaje na uvjete života u naselju. U sklopu građevinskog područja naselja utvrđene su u kartografskom prikazu br.1 i 1A »Korištenje i namjena površina« sljedeće površine gospodarske namjene: poslovne s proizvodnim sadržajima (I1), poslovne (K2), ugostiteljsko-turističke (T1). Površine poslovne namjene - s proizvodnim sadržajima (I1) obuhvaćaju postojeći prostor brodogradilišta namijenjen poslovnoj djelatnosti izgradnje i popravka brodova, skladištima, servisima i većim zanatskim radionicama. Planira se izgradnja suhog doka. Poslovna namjena - pretežito trgovačka (K2) definirana je u stambenoj zoni Melina (K21) i u povijesnoj jezgri na prostoru gradske tržnice (K22). Ove površine namijenjene su primarno trgovačkim djelatnostima s pratećim sadržajima skladišta i dorade roba. Uz te namjene mogu se organizirati i uslužne, servisne i manje proizvodne-obrtničke djelatnosti. Ugostiteljsko turistička namjena (T1), namjenjuje se za turističke građevine u kojima se pružaju usluge smještaja i prehrane. Unutar naselja planira se nekoliko manjih građevina namijenjenih smještaju i prehrani: . postojeći hotel »Cres« (T16) restrukturira se u mali boutique hotel kapaciteta do 50 kreveta. . planirani hotel »Ulika« (T17) će se pozicionirati kao poslovni ili konferencijski hotel kapaciteta do 80 kreveta, a . upravna zgrada »Cresanka« (T18) planira se prenamijeniti u pansion s max. 40 kreveta.

Članak 4.



U članku 21., drugi stavak se mijenja i glasi:

»Poslovna zona »Volnik« (K11) - pretežito uslužna namjena

Prostor zone namijenjen je poslovnim djelatnostima koje obuhvaćaju širi raspon poslovnih sadržaja: proizvodnih, prerađivačkih, uslužnih, skladišnih, trgovačkih, komunalno-servisnih, infrastrukturnih i drugih kompatibilnih, bez štetnih utjecaja na okoliš te njima pratećih sadržaja kao što su: proizvodni pogoni, skladišta, servisi, radionice proizvodnog zanatstva i sl., proizvodni, uslužni i prerađivački pogoni male privrede za tretman i preradu svježe ribe, veletrgovine i sl., kao i smještaj zaposlenika.»

Članak 5.

U članku 31., drugi stavak se mijenja i glasi: »Iznimno od prethodnog stavka, u zoni »Volnik«, uključujući površinu planske oznake (K12) - predio »Kandia« na jugoistočnom dijelu zone, najveća dopuštena visina (V) građevina gospodarske namjene iznosi 9,0 m, a najveća visina do sljemena 10,5 m. U dijelu zone »Volnik«, na površini planske oznake (K-1-1B), dozvoljena je gradnja upravne građevine visine 11,0 m. Visina građevine se mjeri od najniže kote zaravnatog okolnog zemljišta, koja može biti najviše 0,5 m iznad kote ceste na koju se građevna čestica priključuje.«

Članak 6.

U članku 32. treći stavak se mijenja i glasi: »U zoni »Volnik«, planske oznake K-1-1, na površinama poslovne namjene oznaka K11, K11A, K11B i K11C mogu se graditi i uređivati građevine: poslovnih sadržaja, proizvodnih, prerađivačkih, servisnih, skladišnih, komunalno-servisnih, infrastrukturnih i drugih kompatibilnih, bez štetnih utjecaja na okoliš te njima pratećih sadržaja kao što su proizvodni pogoni, skladišta, servisi, radionice proizvodnog zanatstva i sl., proizvodni, uslužni i prerađivački pogoni male privrede za tretman i preradu svježe ribe, veletrgovine i sl., kao i smještaj zaposlenika.«

Iza trećeg stavka dodaje se novi četvrti stavak koji glasi: »Pratećim građevinama smatraju se građevine u funkciji pojedinačne građevine osnovne namjene i mogu se graditi na građevnoj čestici osnovne namjene.«

Iza novog četvrtog stavka dodaje se novi peti stavak koji glasi: »Prateći sadržaji mogu zauzimati najviše 20% ukupne građevinske (bruto) površine osnovnih, pratećih i pomoćnih građevina na građevnoj čestici.«

Iza novog petog stavka dodaje se novi šesti stavak koji glasi: »Prateći sadržaji za smještaj zaposlenika grade se unutar građevine osnovne namjene, tako da, uz poštivanje uvjeta iz



prethodnog stavka, mogu zauzeti najviše 20% ukupne građevinske (bruto) površine te građevine.«

Članak 30.

Najmanja dopuštena veličina građevne čestice poslovne namjene je:

- u zoni naselja 300 m²,
- u izdvojenim zonama 300 m²

Najveća dopuštena veličina građevne čestice gospodarske namjene je:

- u zoni naselja 3.000 m²,
- u izdvojenim zonama 7.000 m²

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice gospodarske namjene je Kig=0,5.

Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice gospodarske namjene je Kis=1,0

Članak 9.

U članku 30. drugom stavku, prvoj alineji se broj: »3.000« zamjenjuje brojem: »4.000«.

Nakon trećeg stavka se dodaje četvrti stavak koji glasi:

»Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ukupno uključujući podrum u okviru kojeg se planira garaža za potrebe građevine iznosi kis=2,0.«

Četvrti stavak postaje peti stavak u kojem se nakon riječi »iskorištenosti« dodaje riječ: »nadzemno«, riječi »kis=1,0« se zamjenjuju riječima: »kin=1,5«.

3.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

Zemljišta imaju pristup na :

k.č. 1122/1 k.o. Cres na k.č. 1122/5 maslinik u privatnom posjedu , k.č. 1121/3 maslinik posjednik Općina Cres- Lošinj





k.č. 1136 i k.č. 1137/1 k.o. Cres na k.č. 1137/3 maslinik posjednik Općina Cres- Lošinj



k.č. 1138/1 k.o. Cres na k.č. 1138/2 maslinik posjednik Općina Cres- Lošinj



Zemljišta imaju pristup na neravrstanu cestu .

NASELJE	OZNAKA	OPIS	KATASTARSKA ČESTICA	KATASTARSKA OPĆINA	BROJ PL-a	POSJEDNIŠTVO	DULJINA CESTE (m)	UPRAVLJANJE KOMUNALNOM INFRASTRUKTUROM	AKTI I DOZVOLE
Cres	71	Od Grabar 13 do Grabar 41	4001	Cres-grad	1222	1/1 - JAVNO DOBRO PUTEVI, CRES	357	Grad Cres	
Cres	71	Od Grabar 13 do Grabar 41	4002	Cres-grad	1222	1/1 - JAVNO DOBRO PUTEVI, CRES	357	Grad Cres	
Cres	71	Od Grabar 13 do Grabar 41	4003/1	Cres-grad	1222	1/1 - JAVNO DOBRO PUTEVI, CRES	357	Grad Cres	
Cres	71	Od Grabar 13 do Grabar 41	4035	Cres-grad	1189	1/1 - OPĆINA CRES-LOŠINJ, ULICA CRESKOG STATUTA 15, CRES	357	Grad Cres	
Cres	71	Od Grabar 13 do Grabar 41	4280	Cres-grad	1844	1/1 - HRVATSKI FOND ZA PRIVATIZACIJU, IVANA LUČIĆA 6-8, 10000 ZAGREB (VLASNIK)	357	Grad Cres	
Cres	72	Od katastarske čestice 3978 (k.o. Cres-grad) do Grabar 9	3977	Cres-grad	1222	1/1 - JAVNO DOBRO PUTEVI, CRES	86	Grad Cres	
Cres	72	Od katastarske čestice 3978 (k.o. Cres-grad) do Grabar 9	4002	Cres-grad	1222	1/1 - JAVNO DOBRO PUTEVI, CRES	86	Grad Cres	
Cres	72	Od katastarske čestice 3978 (k.o. Cres-grad) do Grabar 9	5298/1	Cres-grad	1221	1/1 - JAVNO DOBRO OBALA, CRES 0, CRES	86	Grad Cres	
Cres	73	Kod Turion 20	1202/10	Cres-grad	1812	1505/2062 - GRAD CRES, ULICA CRESKOG STATUTA 15, CRES (VLASNIK) 244/2062 - ELEKTRO-VODA D.O.O., PEŠKERA 2, CRES, HRVATSKA (VLASNIK) 313/2062 - ORADA ADRIATIC D.O.O., TURION 22, CRES (VLASNIK)	198	Grad Cres	
Cres	73	Kod Turion 20	1202/21	Cres-grad	1612	1/1 - GRAD CRES, ULICA CRESKOG STATUTA 15, CRES (VLASNIK)	198	Grad Cres	
Cres	73	Kod Turion 20	1216/5	Cres-grad	199	privatno	198	Grad Cres	
Cres	74	Kod Turion 22	1117/3	Cres-grad	1636	privatno	750	Grad Cres	
Cres	74	Kod Turion 22	1118/3	Cres-grad	85	privatno	750	Grad Cres	
Cres	74	Kod Turion 22	1121/3	Cres-grad	1189	1/1 - OPĆINA CRES-LOŠINJ, ULICA CRESKOG STATUTA 15, CRES	750	Grad Cres	
Cres	74	Kod Turion 22	1122/4	Cres-grad	308	privatno	750	Grad Cres	
Cres	74	Kod Turion 22	1122/5	Cres-grad	308	privatno	750	Grad Cres	
Cres	74	Kod Turion 22	1130/2	Cres-grad	84	privatno	750	Grad Cres	
Cres	74	Kod Turion 22	1132/3	Cres-grad	1834	privatno	750	Grad Cres	
Cres	74	Kod Turion 22	1137/3	Cres-grad	1189	1/1 - OPĆINA CRES-LOŠINJ, ULICA CRESKOG STATUTA 15, CRES	750	Grad Cres	
Cres	74	Kod Turion 22	1138/2	Cres-grad	1189	1/1 - OPĆINA CRES-LOŠINJ, ULICA CRESKOG STATUTA 15, CRES	750	Grad Cres	



Izvor : [Nerazvrstane ceste](#)

[Grad Cres](#)

<https://www.cres.hr/downloadcontenthandler>

3.3. Buka, zagađenje

Nema izraženijih izvora buke i zagađanja na lokaciji.

3.4. Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta

Zemljišta se nalaze na području poduzetničkog zone Volnik u Cres. Zemljište je neizgrađeno. U blizini lokacije je izgrađena komunalna infrastruktura. Nalazi se u građevinskom područja naselja, NA-7 Cres u zoni K1-1 poslovna zona Volnik.

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

4.1.2. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

Obilježja zemljišta KOJE SE PROCJENJUJE

kategorija zemljišta **I kategorija - formiranje građevne čestice**

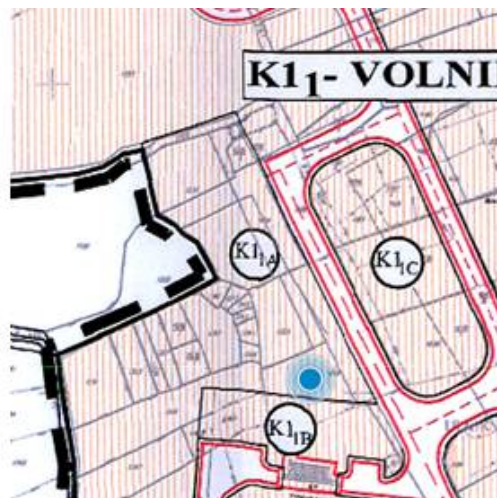
vrsta GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

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



Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1956734
Datum pregleda		6.10.2023.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		5064779
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		26.09.2023
Površina u prometu		351,00
Vrijednost nekretnine (KN)		370.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		49.257,63
Datum ugovora		08.08.2022
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		CRES - GOSPODARSKO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka		K1 - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA NAMJENA - PRETEŽITO USLUŽNA

Zemljišne knjige: k.č. 2740/3 , k.o. Cres

Katastar:k.č.1202/3 ko. Cres-grad

Površina u prometu : 351 m²

Površina iz zk.ul.: 351 m²

Datum kupoprodaje :08.08.2022.

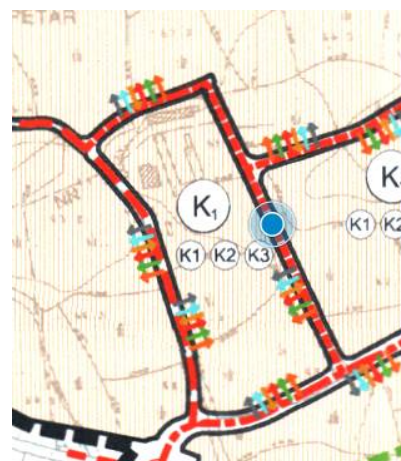
Kupoprodajna cijena : 49.257,63 EUR



USPOREDBA 2



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1296363
Datum pregleda	6.10.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4295598
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.08.2020
Površina u prometu	204,54
Vrijednost nekretnine (KN)	116.035,20
Vrijednost nekretnine (EUR)	15.340,50
Datum ugovora	02.07.2020
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 - Stopa PDV-a (%) - PDV uključen u prikazanoj cijeni - Optiranje	- NE 25 - NE - NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KRK - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Zemljišne knjige: k.č. 1246/17, 1246/26, k.o. Krk

Katastar: 1246/17, 1246/26, k.o. Krk

Površina u prometu : 204,54 m²

Površina iz zk.ul.: 845 m²

Datum kupoprodaje : 02.07.2020.

Kupoprodajna cijena : 15.340,50 EUR



USPOREDBA 3



Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1415039
Datum pregleda		6.10.2023.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4451904
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		05.04.2021
Površina u prometu		1.431,00
Vrijednost nekretnine (KN)		1.408.155,75
Vrijednost nekretnine (EUR)		186.030,00
Datum ugovora		31.03.2021
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
	• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
	• Stopa PDV-a (%)	25
	• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
	• Optiranje	NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		MALI LOŠINJ - GOSPODARSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		K1 - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA



k.č.4790/4, 4823/2 k.o.Mali Lošinj

Površina u prometu : 1431 m²

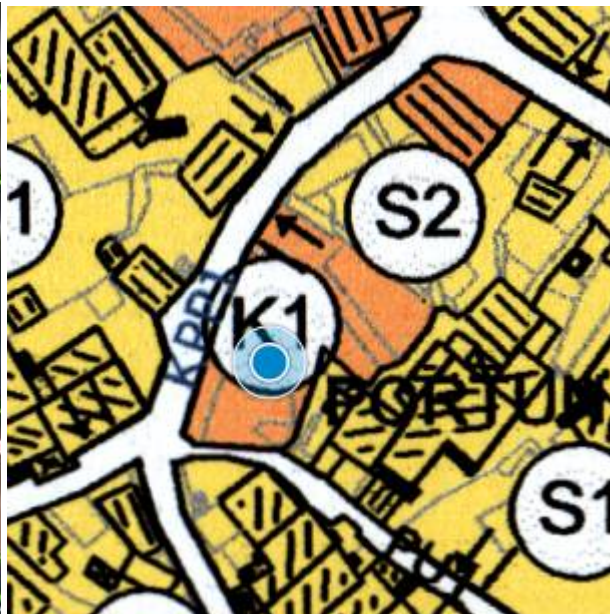
Površina iz zk.ul.: 1431 m²

Datum kupoprodaje: 31.03.2021.

Kupoprodajna cijena : 186.030,00 EUR



USPOREDBA 4



Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1500847
Datum pregleda		6.10.2023.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4556434
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		15.09.2021
Površina u prometu		0,31
Vrijednost nekretnine (KN)		190,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		25,39
Datum ugovora		05.07.2021
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
Stopa PDV-a (%)		25
PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		ORLEC - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Zemljišne knjige: k.č. 32/3, k.o. Orlec

Površina u prometu : 0,31 m²

Površina iz zk.ul.: 76 m²

Datum kupoprodaje : 05.07.2021.

Kupoprodajna cijena : 25,39 EUR



USPOREDBA 5



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1477506
Datum pregleda	6.10.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4528807
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.07.2021
Površina u prometu	0,63
Vrijednost nekretnine (KN)	380,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	50,78
Datum ugovora	05.07.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
- Promet podliježe plaćanju PDV-a - Stopa PDV-a (%) - PDV uključen u prikazanoj cijeni - Optiranje	- NE 25 - NE - NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ORLEC - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Zemljišne knjige: k.č. 32/3, k.o. Orlec

Površina u prometu : 0,63 m²

Površina iz zk.ul.: 76 m²

Datum kupoprodaje : 05.07.2021.

Kupoprodajna cijena : 50,78 EUR



USPOREDBA 6



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1265723
Datum pregleda	6.10.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4249275
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	2.488,86
Vrijednost nekretnine (KN)	1.123.758,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	147.670,28
Datum ugovora	15.04.2020
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 - Stopa PDV-a (%) - PDV uključen u prikazanoj cijeni - Optiranje	DA 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KRK - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Zemljišne knjige: k.č. 1234/8, 1234/9, 1236/20, 1236/25, 1236/26, 1236/27, 1236/28, 1236/29 i dr. k.o. Krk

Katastar: k.č. 1236/20 k.o. Krk

Površina u prometu : 2488,86 m²

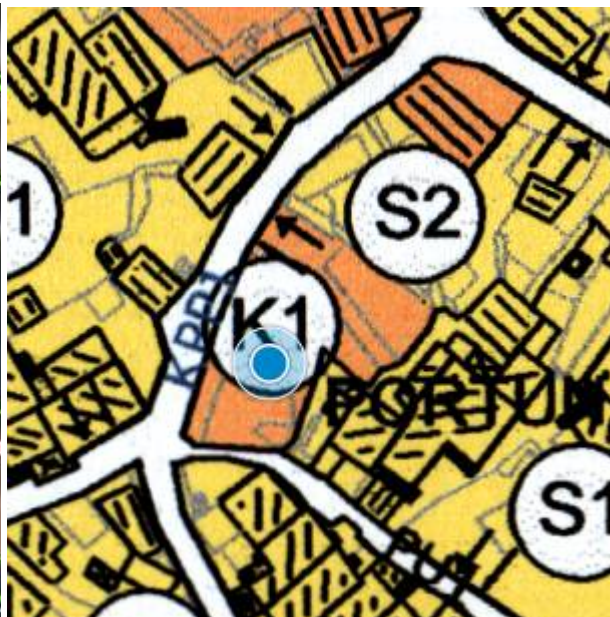
Površina iz zk.ul.: 2514 m²

Datum kupoprodaje : 15.04.2020.

Kupoprodajna cijena : 147.670,28 EUR



USPOREDBA 7



Informacije		
naziv atributa		vrjednost atributa
ID ZKC		1500845
Datum pregleda		6.10.2023.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4556424
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		15.09.2021
Površina u prometu		0,31
Vrijednost nekretnine (KN)		190,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		25,39
Datum ugovora		05.07.2021
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		ORLEC - GRAĐEVINSKO
		GP - IZGRAĐENI DIO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
		NASELJA

Zemljišne knjige: k.č. 32/3, k.o. Orlec

Površina u prometu : 0,31 m²

Površina iz zk.ul.: 76 m²

Datum kupoprodaje : 05.07.2021.

Kupoprodajna cijena : 25,39 EUR



USPOREDBA 8



Informacije		
Naziv atributa		
Vrijednost atributa		
ID ZKC		1474731
Datum pregleda		6.10.2023.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4525085
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		22.07.2021
Površina u prometu		0,63
Vrijednost nekretnine (KN)		380,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		50,78
Datum ugovora		05.07.2021
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		ORLEC - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Zemljišne knjige: k.č. 32/3, k.o. Orlec

Površina u prometu : 0,63 m²

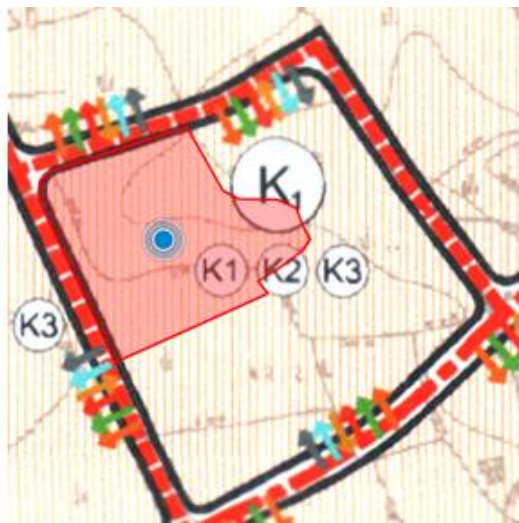
Površina iz zk.ul.: 76 m²

Datum kupoprodaje : 05.07.2021.

Kupoprodajna cijena : 50,78 EUR



USPOREDBA 9



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1209658
Datum pregleda	6.10.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4178272
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	2.296,00
Vrijednost nekretnine (KN)	2.391.127,29
Vrijednost nekretnine (EUR)	321.400,00
Datum ugovora	19.12.2019
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 - Stopa PDV-a (%) - PDV uključen u prikazanoj cijeni - Optiranje	- NE 25 - NE - NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KRK - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Zemljišne knjige: k.č. 1246/6, k.o. Krk

Katastar: k.č. 1246/6 k.o. Krk

Površina u prometu : 2296 m²

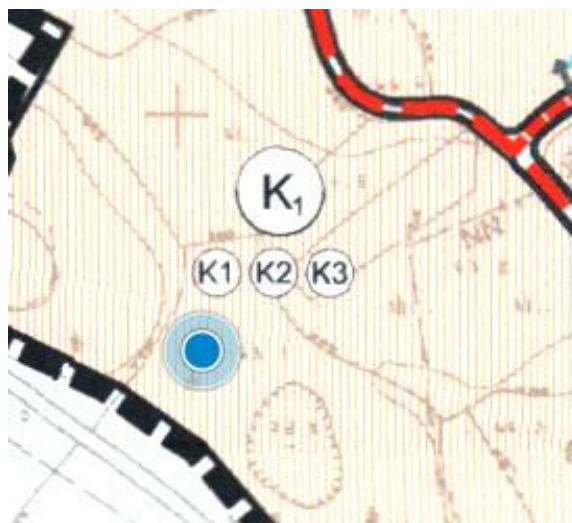
Površina iz zk.ul.: 2296 m²

Datum kupoprodaje : 19.12.2019.

Kupoprodajna cijena : 321.400,00 EUR



USPOREDBA 10



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1270211
Datum pregleda		6.10.2023.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4238149
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		1.934,10
Vrijednost nekretnine (KN)		930.785,50
Vrijednost nekretnine (EUR)		125.000,00
Datum ugovora		06.02.2020
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.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		KRK - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Zemljišne knjige: k.č. 1284 , k.o. Krk

Katastar: k.č. 1284 k.o. Krk

Površina u prometu : 1934,10 m²

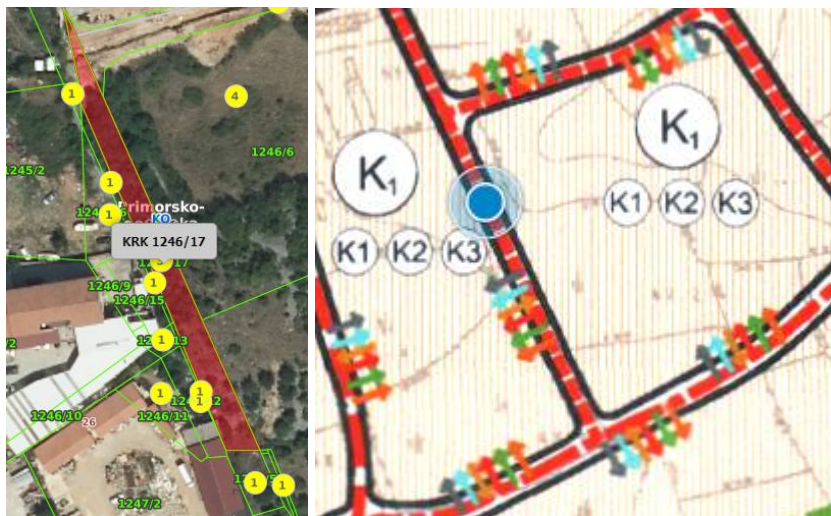
Površina iz zk.ul.: 4298 m²

Datum kupoprodaje : 06.02.2020.

Kupoprodajna cijena : 125.000,00 EUR



USPOREDBA 11



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1307414
Datum pregleda	6.10.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4311491
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.09.2020
Površina u prometu	431,02
Vrijednost nekretnine (KN)	244.297,59
Vrijednost nekretnine (EUR)	32.326,50
Datum ugovora	17.06.2020
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	KRK - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Zemljišne knjige: k.č. 1246/17, k.o. Krk

Katastar: k.č. 1246/17 k.o. Krk

Površina u prometu : 431,02 m²

Površina iz zk.ul.: 845 m²

Datum kupoprodaje : 17.06.2020.

Kupoprodajna cijena : 32.326,50 EUR



USPOREDBA 12



Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1342306
Datum pregleda	6.10.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4365827
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.11.2020
Površina u prometu	172,68
Vrijednost nekretnine (KN)	37.500,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	4.962,54
Datum ugovora	13.11.2020
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	MALI LOŠINJ - GOSPODARSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K1 - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA

Zemljišne knjige: k.č. 4815 , k.o. Mali Lošinj

Katastar: k.č. 4815 , k.o. Mali Lošinj

Površina u prometu : 172,68 m²

Površina iz zk.ul.: 921 m²

Datum kupoprodaje : 13.11.2020.

Kupoprodajna cijena : 4.962,54 EUR



USPOREDBA 13



Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1405830
Datum pregleda	6.10.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4440723
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.03.2021
Površina u prometu	2.770,00
Vrijednost nekretnine (KN)	2.938.711,94
Vrijednost nekretnine (EUR)	387.800,00
Datum ugovora	26.02.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
- Promet podliježe plaćanju PDV-a - Stopa PDV-a (%) - PDV uključen u prikazanoj cijeni - Optiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KRK - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Zemljišne knjige: k.č. 1246/5, k.o. Krk

Katastar: k.č. 1246/5 k.o. Krk

Površina u prometu : 2770 m²

Površina iz zk.ul.: 2770 m²

Datum kupoprodaje : 26.02.2021.

Kupoprodajna cijena : 387.800,00 EUR



 DRŽAVNI ZAVOD STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter						
	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
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78

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.



Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnine	Volnik, Cres
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	8963
poduložak	/
zk.č.br.	2764/7
k.o.	Cres
Posjedovni list broj	308,1598, 1189
k.č.br.	dio 1122/1, 1136, dio 1137/1, dio 1138/1
k.o.	Cres- grad
Površina zemljišta ukupno	876,00 m2
Tržišna vrijednost nekretnine	99.500,00 €
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	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	K1-1
Indeks na dan procjene - DZS	170,86
Mjera građevinskog korištenja (k _i)	1,00
Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,00



URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA JASMINKA LILIĆ

ŠVALBINA 7, RIJEKA OIB 23206156984 Mb 098 329 061

Građevinsko zemljište Volnik, Cres							
ULAZNI PODACI - USPoredNE NEKRETNOSTI (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.
	ADRESA	CRES	NEPOZNATO_KR	MALI LOŠINJ	CRES	CRES	KRK
	Z.K.Č.	2740/3	1246/17, 1246/26	4790/4, 4823/2	32/3	32/3	1234/8/9, 1236/20/2 5/26/27/28/29 IDR
	ZK. O.	CRES	KRK	MALI LOŠINJ	ORLEC	ORLEC	CRES
	K.Č.	1202/3	1246/17	4823/2	32/3	32/3	1234/8/9, 1236/20/2 5/26/27/28/29 IDR
	K.O.	CRES- GRAD	KRK	MALI LOŠINJ	ORLEC	ORLEC	CRES- GRAD
	VRSTA NEKRETNOSTI	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE
	VRJEDNOST NEKRETNOSTI KOJA SE PRODAJE	49.257,63 €	15.340,50 €	186.030,00 €	25,39 €	50,78 €	147.670,28 €
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	351,00 m ²	204,54 m ²	1431,00 m ²	0,31 m ²	0,63 m ²	2488,86 m ²
	JEDINIČNA CIJENA	140,34 €/m ²	75,00 €/m ²	130,00 €/m ²	81,90 €/m ²	80,60 €/m ²	59,33 €/m ²
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	08.08.2022.	02.07.2020.	31.03.2021.	05.07.2021.	05.07.2021.	15.04.2020.
	PROSTORNI PLAN	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa
	UPU / DPU	UPU NASELJA CRES	UPU1 KRK	UPU GOS. ZONA KALVARIJA	UPU NASELJA ORLEC NA 9	UPU NASELJA ORLEC NA 9	UPU1 KRK
	NAMJENA	K1	K1	K1	K1	K1	K1
	URBANA PRAVILA	/	/	/	/	/	/
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	1	1,1	0,6	0,8	0,8	1,1
	Odabrana vrijednost	1	1,1	0,6	0,8	0,8	1,1
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Čl. 10. Pravilnika	1.	1.	1.	1.	1.	1.
	CJENOVNI BLOK	CRES- GOSPODARSKO 3	KRK- GRAĐEVINSKO 2	MALI LOŠINJ - GOSPODARSKO	ORLEC - GRAĐEVINSKO	ORLEC - GRAĐEVINSKO	KRK- GRAĐEVINSKO 2
MEDUVREMENSKO INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE	ULAZU PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPoredBE						
	MEDUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
	Indeks na dan transakcije	155,80	126,91	132,80	138,18	138,18	126,30
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,10	1,35	1,29	1,24	1,24	1,35
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE						
	Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,00	1,05	0,78	0,90	0,90	1,05
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PNU/UN)	1,00	0,95	1,27	1,12	1,12	0,95
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA						
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%
	ODABRANI ODNOS	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	MEDUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA KN / M ²	153,90 €/m ²	96,23 €/m ²	213,13 €/m ²	112,95 €/m ²	111,15 €/m ²	76,50 €/m ²
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA KN / M ²	121,18 €/m ²					
	APsOLUTNO OdstUPANJE KN / M ²	32,72 €	-24,95 €	91,95 €	-8,23 €	-10,03 €	-44,68 €
	RELATIVNO OdstUPANJE	27,00%	-20,59%	75,88%	-6,80%	-8,27%	-36,87%
	ULAZU PRORAČUN	DA	DA	NE	DA	DA	NE
	VRJEDNOST USPoredNE NEKRETNOSTI KN / M ²	153,90 €/m ²	96,23 €/m ²		112,95 €/m ²	111,15 €/m ²	
	KVADRAT APsOLUTNIH OdstUPANJA	1.070,61	622,49		67,80	100,54	
	SUMA KVADRATNIH APsOLUTNIH OdstUPANJA	2.629,30		20,93	18,43%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA KN / M ²	113,57 €/m ²					



URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA JASMINKA LILIĆ

ŠVALBINA 7, RIJEKA OIB 23206156984 Mb 098 329 061

7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.
CRES	CRES	KRK	KRK	NEPOZNATO_KR	MALI LOŠINJ	NEPOZNATO_KR
32/3	32/3	1246/6	1284	1246/17	4815	3593/1
ORLEC	ORLEC	KRK	KRK	KRK	MALI LOŠINJ	KRK
32/3	32/3	1246/6	1284	1246/17	4815	1594/6
ORLEC	ORLEC	KRK	KRK	KRK	MALI LOŠINJ	KRK
ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE
25,39 €	50,78 €	321.400,00 €	125.000,00 €	32.326,50 €	4.962,54 €	387.800,00 €
0,31 m2	0,63 m2	2296,00 m2	1934,10 m2	431,02 m2	172,68 m2	2770,00 m2
81,90 €/m2	80,60 €/m2	139,98 €/m2	64,63 €/m2	75,00 €/m2	28,74 €/m2	140,00 €/m2
05.07.2021.	05.07.2021.	19.12.2019.	06.02.2020.	17.06.2020.	13.11.2020.	26.02.2021.
PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa
UPU NASELJA ORLEC NA 9	UPU NASELJA ORLEC NA 9	UPU1 KRK	UPU1 KRK	UPU1 KRK	UPU GOS. ZONA KALVARIA	UPU1 KRK
K1	K1	K1	K1	K1	K1	K1
/	/	/	/	/	/	/
0,8	0,8	1,1	1,1	1,1	0,7	1,1
0,8	0,8	1,1	1,1	1,1	0,7	1,1
1.	1.	1.	1.	1.	1.	2.
ORLEC - GRAĐEVINSKO	ORLEC - GRAĐEVINSKO	KRK- GRAĐEVINSKO 2	KRK- GRAĐEVINSKO 2	KRK- GRAĐEVINSKO 2	MALI LOŠINJ - GOSPODARSKO	KRK- GRAĐEVINSKO 2
DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
138,18	138,18	120,35	125,39	126,30	127,61	132,80
1,24	1,24	1,42	1,36	1,35	1,34	1,29
0,90	0,90	1,05	1,05	1,05	0,84	1,05
1,12	1,12	0,95	0,95	0,95	1,19	0,95
I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%
100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
112,95 €/m2	111,15 €/m2	189,40 €/m2	83,93 €/m2	96,70 €/m2	45,70 €/m2	171,66 €/m2
-8,23 €	-10,03 €	68,22 €	-37,25 €	-24,48 €	-75,48 €	50,48 €
-6,80%	-8,27%	56,29%	-30,74%	-20,21%	-62,29%	41,66%
DA	DA	NE	NE	DA	NE	NE
112,95 €/m2	111,15 €/m2			96,70 €/m2		
67,80	100,54			599,51		
41,87						



Građevinsko zemljište					
Volnik, Cres					
NEKRETNINA		ZEMLJIŠTE			
Prosječna cijena kn/m2		113,57 €			
Ukupna površina zemljišta		876,00 m2			
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	100,00%	876,00 m2			
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:					
	0,00%	0,00 m2			
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu kn/ m2	100,00%	113,57 €/m2			
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100,00%			
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		99.487,32 €			
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		99.487,32 €			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA ZAOKRUŽENO		99.500,00 €			



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
MOŠČENIČKA 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 prava građenja na nekretninama upisanim 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	VRIJEDNOST kn
2764/7	5032	876	99.500,00	Tomaš Končeta	1/64	1.554,69	11.713,79
				Sepčić Marko	1/64	1.554,69	11.713,79
				Krivičić Rita	1/64	1.554,69	11.713,79
				Sepčić Giorgio	1/64	1.554,69	11.713,79
				Grad Cres	1/2	49.750,00	374.841,38
				Fučić Margerita	7/32	21.765,63	163.993,10
				Sepčić Luigino	7/32	21.765,63	163.993,10
UKUPNO :			99.500,00			99.500,00	

fiksni tečaj 1 euro = 7,53450 kuna

Napomena : Iznos naknade može se korigirati svakog prvog dana u godini za postotak godišnjeg rasta potrošačkih cijena u Republici Hrvatskoj koji objavljuje Državni zavod za statistiku, odnosno preporuka je propisati i kriterij za prilagodbu, odnosno revalorizaciju utvrđene vrijednosti prava građenja.

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, 06.10..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



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL MALI LOŠINJ
Stanje na dan: 05.10.2023. 13:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302325, CRES

Broj ZK uložka: 8963

Broj zadnjeg dnevnika: Z-39519/2018
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.	2764/7	MASLINIK			876	Pripis iz uložka 4764
		UKUPNO:			876	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Suvlasnički dio: 1/64	TOMAŠ KONČETA, CRES	
4. Suvlasnički dio: 1/64	SEPČIĆ MARKO, CRES	
5. Suvlasnički dio: 1/64	KRIVIČIĆ RITA, SAD	
6. Suvlasnički dio: 1/64	SEPČIĆ GIORGIO, PHILADELFIJA	
8. Suvlasnički dio: 1/2	GRAD CRES, OIB: 88617357699, CRESKOG STATUTA 15, 51557 CRES	
9. Suvlasnički dio: 7/32	FUČIĆ MARGERITA, OIB: 32795509342, JADRANSKA OBALA 20, 51557 CRES	
10. Suvlasnički dio: 7/32	SEPČIĆ LUIGINO, OIB: 28589090583, KOVAČINE 39, 51557 CRES	

knjige



Katastarska općina: 302325, CRES

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 8963

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.10.2023.



Prijepis posjedovnog lista



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 05.10.2023, 15:13

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CRES-GRAD (Mbr. 302333)

Posjedovni list: 308

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	SEPČIĆ NIKOLA POK.MARKA, ULICA CRESKOG STATUTA 4, CRES	26242349450

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
		1081	MANDALENSKI	452	8		
			ORANICA	452			
		1122/1	ULNIK	537	8		
			MASLINIK	537			
		1122/2	ULNIK	19	8		
			MASLINIK	19			
		1122/3	ULNIK	60	8		
			MASLINIK	60			
		1122/4	ULNIK	100	8		
			MASLINIK	100			
		1122/5	ULNIK	265	8		
			MASLINIK	265			
		1845	UL.CRESKOG STATUTA	31	24		
			KUĆA, UL.CRESKOG STATUTA	31			
		3066/1	ARTEC	837	11		
			MASLINIK	837			
		3066/5	ARTEC	4	11		
			MASLINIK	4			
		3079	ARTEC	1035	7		
			MASLINIK	1035			
Ukupna površina katastarskih čestica				3340			

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



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 05.10.2023. 15:14

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CRES-GRAD (Mbr. 302333)

Posjedovni list: 1598

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	NEUTVRĐENI POSJEDNICI, CRES-GRAD 0, CRES	

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
		10	STARA GAVZA	1658	1		
			MASLINIK	1658			
		29	STARA GAVZA	1139	1		
			PAŠNJAK	1139			
		64	STARA GAVZA	255	1		
			PAŠNJAK	255			
		66	STARA GAVZA	57	1		
			MASLINIK	57			
		77	STARA GAVZA	1235	1		
			MASLINIK	1235			
		89	STARA GAVZA	58	1		
			MASLINIK	58			
		92	STARA GAVZA	175	1		
			MASLINIK	175			
		93	STARA GAVZA	141	1		
			MASLINIK	141			
		113	STARA GAVZA	126	5		
			MASLINIK	126			
		119	ARTEC	308	5		
			MASLINIK	308			
		123	STARA GAVZA	81	5		
			MASLINIK	81			
		129	ARTEC	44	5		
			MASLINIK	44			
		153	STARA GAVZA	357	5		
			MASLINIK	357			



Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1015	KURINJINA	36	7		
			NEPLODNO	36			
		1054	MANDALENSKI	132	8		
			VOĆNJAK	132			
		1073	MANDALENSKI	64	8		
			MASLINIK	64			
		1089	MANDALENSKI	100	8		
			ORANICA	100			
		1093	MANDALENSKI	267	8		
			PAŠNJAK	267			
		1106	MANDALENSKI	314	8		
			ORANICA	314			
		1135	ULNIK	168	8		
			MASLINIK	168			
		1136	ULNIK	142	8		
			MASLINIK	142			
		1173/1	ULNIK	482	8		
			MASLINIK	482			
		1173/5	ULNIK	195	8		
			MASLINIK	195			
		1176/1	ULNIK	332	8		
			PAŠNJAK	332			
		1176/3	ULNIK	49	8		
			PAŠNJAK	49			
		1176/4	ULNIK	151	8		
			PAŠNJAK	151			
		1176/5	ULNIK	526	8		
			PAŠNJAK	526			
		1190/1	ULNIK	183	8		
			MASLINIK	183			
		1190/2	ULNIK	5	8		
			MASLINIK	5			
		1190/3	ULNIK	169	8		
			MASLINIK	169			
		1212	ULNIK	76	8		
			MASLINIK	76			
		1240	ULNIK	54	8		
			PAŠNJAK	54			
		1241	ULNIK	41	8		
			PAŠNJAK	41			
		1325	BRAJDICE	368	10		
			ORANICA	368			
		1326/1	BRAJDICE	92	10		
			DVORIŠTE	92			
		1345	BRAJDICE	215	10		
			PAŠNJAK	215			



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 05.10.2023. 15:15

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CRES-GRAD (Mbr. 302333)

Posjedovni list: 1189

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OPĆINA CRES-LOŠINJ, ULICA CRESKOG STATUTA 15, CRES	

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
		5	STARA GAVZA	1241	1		
			MASLINIK	1241			
		7	STARA GAVZA	1115	1		
			MASLINIK	1115			
		12	STARA GAVZA	557	1		
			MASLINIK	557			
		16	STARA GAVZA	784	1		
			MASLINIK	784			
		18	STARA GAVZA	835	1		
			MASLINIK	835			
		21	STARA GAVZA	303	1		
			MASLINIK	303			
		22	STARA GAVZA	212	1		
			MASLINIK	212			
		23	STARA GAVZA	1537	1		
			PAŠNJAK	1537			
		33	STARA GAVZA	371	1		
			PAŠNJAK	371			
		34	STARA GAVZA	1305	1		
			PAŠNJAK	1305			
		35	STARA GAVZA	1855	1		
			MASLINIK	1855			
		36	STARA GAVZA	885	1		
			MASLINIK	885			
		37	STARA GAVZA	564	1		
			PAŠNJAK	564			



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
		1121/3	ULNIK	504	8		
			MASLINIK	504			
		1133	ULNIK	893	8		
			MASLINIK	893			
		1137/1	ULNIK	77	8		
			MASLINIK	77			
		1137/2	ULNIK	6	8		
			MASLINIK	6			
		1137/3	ULNIK	150	8		
			MASLINIK	150			
		1138/1	ULNIK	269	8		
			MASLINIK	269			
		1138/2	ULNIK	278	8		
			MASLINIK	278			
		1141	ULNIK	377	8		
			MASLINIK	377			
		1145/2	ULNIK	52	8		
			VINOGRAD	52			
		1146/2	ULNIK	212	8		
			MASLINIK	212			
		1168	ULNIK	1363	8		
			MASLINIK	1363			
		1169	ULNIK	768	8		
			MASLINIK	768			
		1173/3	ULNIK	322	8		
			MASLINIK	322			
		1173/7	ULNIK	49	8		
			MASLINIK	49			
		1174	ULNIK	973	8		
			MASLINIK	973			
		1183/1	ULNIK	270	8		
			MASLINIK	270			
		1183/2	ULNIK	94	8		
			MASLINIK	94			
		1198	ULNIK	2079	8		
			MASLINIK	2079			
		1207/1	REPINA	1269	8		
			MASLINIK	1269			
		1207/2	REPINA	111	8		
			MASLINIK	111			
		1233	ULNIK	949	8		
			ORANICA	949			
		1235	ULNIK	203	8		
			ORANICA	203			
		1243	ULNIK	27	8		
			PAŠNJAK	27			



Indetifikacija



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

KLASA: 930-04/23-04/101

URBROJ: 541-19-07-01/2-23-5

CRES, 12.06.2023

Ispostava Cres, OIB: 84891127540, povodom zahtjeva GRAD CRES, OIB: 88617357699, CRESKOG
STATUTA 15, 51557 CRES, HRVATSKA izdaje:

IDENTIFIKACIJA ČESTICA

Uspoređivanjem položaja i oblika predmetnih katastarskih čestica na službenim katastarskim planovima
sa stanjem na neslužbenim zemljišnoknjižnim planovima, utvrđeno je slijedeće:

ZEMLJIŠNA KNJIGA			KATASTAR		
Glavna knjiga	Broj ZK čestice	Broj D.L.	Kat.općina	Broj Kat. čestice	Broj D.L.
CRES	2764/7	13a	302333, CRES-GRAD	dio 1122/1 1136 dio 1137/1 dio 1138/1	8

Prema članku 160. stavak 2. Zakona o općem upravnom postupku (NN 47/09), ovo uvjerenje nema
dokaznu snagu javne isprave.

Ova identifikacija čestica se izdaje u svrhu službenih potreba te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi
upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. br. 1. ne naplaćuje se.

Izradio/la:

Olivera Filipas

ovlaštena geodetska referentica

Službena osoba:

Olivera Filipas

ovlaštena geodetska referentica



Izvadak

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: JASMINKA LILIĆ (23206156984)

ID Izvadka: 42.058

1	IL. BR. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, CRES	NEPOZNATO, KKK	, MALI LOŠINJ	, CRES	, CRES	, KKK
4	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	2740/3	1246/17,1246/26	4790/4,4823/2	32/3	32/3	1234/6,1234/9,1234/20,1236/25,1236/26,1236/27,1236/28,1236/29,1236/30
6	K.O.	CRES	KKK, KKK	MALI LOŠINJ, MALI LOŠINJ	ORLEC	ORLEC	KKK, KKK, KKK, KKK, KKK, KKK, KKK, KKK, KKK, KKK
7	POVRŠINA IZ IZKUL (m ²)	351	945	1431	76	76	2514
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	351	204,54	1431	0,31	0,63	2488,96
9	SUVLASNIČKI UDIJEL KOJI JE U PROMETU						99/100
10	K.Č.	1202/3	1246/17	4823/2	32/3	32/3	1236/20
11	K.O.	CRES-GRAD	KKK	MALI LOŠINJ	ORLEC	ORLEC	KKK
12	NAMJENA	K1	K1	K1	K1	K1	K1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	MOŽE LI SE POSREDOVATI	K1 max	1,30	0,60	0,60	0,60	1,10
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	1.054,13	567,29	964,05	612,90	603,17	451,51
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	140,33	75,00	131,06	81,90	80,60	59,33
17	POSLUJE LI POSREDOVANJE	NE	NE	NE	NE	NE	DA
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	08.08.2022	02.07.2020	31.08.2021	05.07.2021	05.07.2021	15.04.2020
19	CJENOVNI BLOK	CRES - GOSPODARSKO 3	KKK - GRAĐEVINSKO 2	MALI LOŠINJ - GOSPODARSKO	ORLEC - GRAĐEVINSKO	ORLEC - GRAĐEVINSKO	KKK - GRAĐEVINSKO 2
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA



1	I.B.R. NEKRETNOSTI		7	8	9	10	11	12	13
2	VISTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, CRES	, CRES	, KRK	, KRK	NEPOZNATO, KRK	, MALI LOŠINJ	NEPOZNATO D, KRK
4	VISTA NEKRETNOSTI		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	32/3	32/3	1246/5	1294	1246/17	4815	1246/5
6	K.O.		ORLEC	ORLEC	KRK	KRK	KRK	MALI LOŠINJ	KRK
7	POVRŠINA IZ DK.LUL (m²)		76	76	2296	4296	845	821	2770
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		0,31	0,63	2296	1894,30	431,00	172,68	2770
9	SUVLASNIČKI UDIJ KOJI JE U PROMETU					8/20			
10	K.Č.	POSJEDNIČKI LIST	32/3	32/3	1246/5	1294	1246/17	4815	1246/5
11	K.O.		ORLEC	ORLEC	KRK	KRK	KRK	MALI LOŠINJ	KRK
12	NAMJENA		K1	K1	K1	K1	K1	K1	K1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT IZNOŠTIVOSTI	K1 max	0,60	0,80	1,10	1,10	1,10	0,70	1,10
		K1n max			1,10	1,10	1,10	0,70	1,10
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KM/m²)		612,90	603,17	1.043,43	481,24	586,76	217,16	1.060,90
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		81,90	80,60	139,98	64,63	75,00	28,74	140,00
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		05.07.2021	05.07.2021	19.12.2019	06.02.2020	17.06.2020	19.11.2020	26.02.2021
19	CIJENOVNI BLOK		ORLEC - GRAĐEVINSKO	ORLEC - GRAĐEVINSKO	KRK - GRAĐEVINSKO 2	KRK - GRAĐEVINSKO 2	KRK - GRAĐEVINSKO 2	MALI LOŠINJ - GOSPODARSKO	KRK - GRAĐEVINSKO 2
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA



Napomene:

BR. NEKRETNOSTI	KČ	NAPOMENA
1.	k.č. 1202/3 k.o. CRES-GRAD	ODLUKA O DOKONČENJU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES-GRAD VINEŠI PODRUČJA NASELJA NA 71 POVRŠINA IZDVOJENIH NAMJENA, KIS I KAT. ČL. 30
2.	k.č. 1246/17 k.o. KRE	KRK UPU 3A KIS I KATEGORIJA PREMA ČLANKU 35
3.	k.č. 4823/2 k.o. MAU LOŠINJ	UPU GOSP.ZONE KALVARIJA ČL. 19
4.	k.č. 32/3 k.o. ORLEC	KATEGORIJA I KIS PREMA ČLANKU 35 URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA ORLEC NA 9
5.	k.č. 32/3 k.o. ORLEC	KATEGORIJA I KIS PREMA ČLANKU 35 URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA ORLEC NA 9
6.	k.č. 1236/20 k.o. KRE	IZDANA GRAĐEVINSKA DOZVOLA RADI IZGRADNJE NEKRETNOSTI PROMETNICE
7.	k.č. 32/3 k.o. ORLEC	KATEGORIJA I KIS PREMA ČLANKU 35 URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA ORLEC NA 9
8.	k.č. 32/3 k.o. ORLEC	KATEGORIJA I KIS PREMA ČLANKU 35 URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA ORLEC NA 9
11.	k.č. 1246/17 k.o. KRE	KRK UPU 3A KIS I KATEGORIJA PREMA ČLANKU 35
12.	k.č. 4815 k.o. MAU LOŠINJ	ČL.19
13.	k.č. 1246/5 k.o. KRE	UPU 3A ZONA KIS KATEGORIJA I KIS PREMA ČLANKU 35

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi NEPOZNATO 0 odnosno na k.č. 1136; 1138/1; 1137/1; 1122/1 k.o. CRES-GRAD, CRES; CRES-GRAD, CRES; CRES-GRAD, CRES; CRES-GRAD, CRES.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku CRES-GOSPODARSKO 3.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupiti sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

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

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

KLASA: 364-01/23-02/270

URBROJ: 2170-03-01/13-23-2

IZRADIO/IZRADILA:
LEA NEMARNIK

ODOBRIO/ODOBRILA:

RIJEKA, 26.9.2023.

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 NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno nepodno 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 – vilestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRABENO – građevinsko područje – izgrađeni dio, GP_NEIZGRABENO – 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 – energetske, E2 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – geotermalne vode, E3 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H – površine uzgajališta (akvakultura), K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena – pretežito uslužna, K2 – poslovna namjena – pretežito trgovačka, K3 – poslovna namjena – komunalno servisa, T – ugostiteljsko turistička namjena, T1 – ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 – ugostiteljsko turistička namjena – turističko naselje, T3 – ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R – sportsko – rekreacijska namjena, R1 – sportsko – rekreacijska namjena – golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R2 – sportsko – rekreacijska namjena – jahački centar/tipodrom (PPZ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R3 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za zimski sportove (PPZ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R4 – sportsko – rekreacijska namjena – teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R5 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za vodene sportove (PPZ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), P – poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 – poljoprivredno tlo – osobito vrijedno obradivo tlo, P2 – poljoprivredno tlo – vrijedno obradivo tlo, P3 – poljoprivredno tlo – ostala obradiva tla, Š – šuma isključivo osnovne namjene, Š1 – šuma – gospodarska, Š2 – šuma – zaštitna šuma, Š3 – šuma – šuma posebne namjene, 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, S – stambena namjena, M – mješovita namjena, M1 – mješovita namjena – pretežito stambena, M2 – mješovita namjena – pretežito poslovna, M3 – mješovita namjena – povremeno stanovanje, M4 – mješovita namjena – pretežito poljoprivredna gospodarstva, D – javna i društvena namjena, D1 – javna i društvena namjena – upravna, D2 – javna i društvena namjena – socijalna, D3 – javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 – javna i društvena namjena – predškolska, D5 – javna i društvena namjena – školska, D6 – javna i društvena namjena – visoko učilište, D7 – javna i društvena namjena – kultura, D8 – javna i društvena namjena – vjerska, L – turistička – luka posebne namjene, L1 – turistička – luka posebne namjene – privezište, L2 – turistička – luka posebne namjene – turistička luka, L3 – Turistička – luka posebne namjene – marina, L4 – turistička – luka posebne namjene – nautički centar, R1 – sportsko rekreacijska namjena – sport (GUP, UPU, DPU), R2 – sportsko rekreacijska namjena – rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 – sportsko 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 – odmorilište, 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 obje stranaka.

Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.