

NEKRETNINE	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
LOKACIJA	LUNGO MARE SV. MIKULE, CRES
NARUČITELJ	GRAD CRES, CRESKOG STATUTA 15 , CRES
ELABORAT	PROCJEMBENI ELABORAT 12-01-2026 – DOPUNA K.Č.83/3, K.O. CRES
	
	El.broj : 12-01-2026 Datum : siječanj 2026. Izradila : Jasminka Lilić d.i.g.
PROCIJENJENA VRIJEDNOST	64.400,00 EUR
SVRHA PROCJENE	KUPOPRODAJA Ovaj elaborat se sastoji od ukupno 47 stranica s prilogima. Elaborat je izrađen u dva ovjerena primjerka .
SADRŽAJ:	Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjenitelja



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/518
URBROJ: 514-03-04/02-25-06

Zagreb, 24. veljače 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Jasminke Lilić, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Rijeke, Švalbina 7, OIB: 23206156984, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Jasminka Lilić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Rijeke, Švalbina 7, OIB: 23206156984, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 1. ožujka 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Jasminka Lilić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Rijeke, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavila vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog



514|UP1710032401518|6

preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovana državljanka Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivana za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Rijeci.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovana ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Jasminka Lilić, Rijeka, Švalbina 7
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032401518|6

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

4.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

5. ZAKLJUČAK

- Popis primjenjenih propisa
- Prilozi
- Izjava

1. OPĆE INFORMACIJE- ZADATAK

1. Podaci o predmetu procjene

- Predmet procjene : GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
- Adresa nekretnina : LUNGO MARE SV. MIKULE , CRES
- **Podaci iz zemljišne knjige :**
 - Općinski sud u Rijeci
 - Zemljišnoknjižni odjel Mali Lošinj
 - k.o. CRES z.k.ul. 2181**
 - K.č. 83/3 ŠUMA površine 579 m2**
 - 3.vlasnički dio : 1/1
 - Grad Cres

2. Podaci o očevidu

- **Datum procjene vrijednosti** 12.01.2026.
- **Dan procjene kvalitete** 12.01.2026.
- **Dan očevida** 09.05.2024.
- **Opseg obilaska:** obavljen je pregled lokacije, fotografiranje
- **Na očevidu korištena dokumentacija:** vlasnička dokumentacija, posjedovni list, izvod iz katastarskog plana, gruntnovni plan
- **Svrha procjene : kupoprodaja**

Dopuna procjene je izrađena s obzirom da je Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša izdao Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva Klasa : 364-01/24-03/326, Urbroj 2170-03-01/21-25-3 od 25.travnja 2025. u kojem su utvrđeni slijedeći nedostaci:

- utvrđeno je da na čestici postoji izgrađen objekt ,a time čestica postaje zemljište prve kategorije , utvrđena cijena je prenisko određena

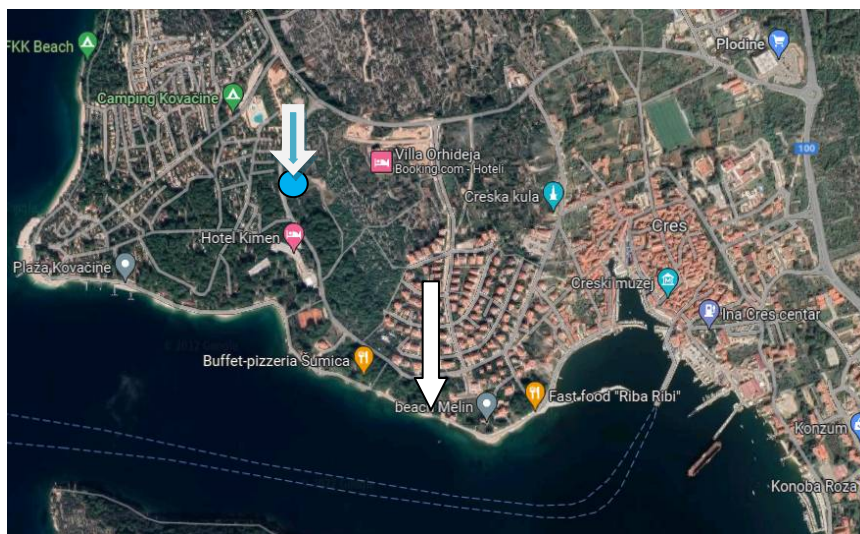
-s obzirom da je današnji izgled čestice u katastarskom operatu drugačiji u odnosu na izgled iz 2014., a po kome je vršena procjena, potrebno je obrazložiti zbog čega se kao mjerodavni uzimaju baš ti podaci (a posebno obzirom na okolnost da je datum vrednovanja 27.09.2024.)

- na stranici 7. procjembenog elaborata nije jasna grafika odnosno na koji način se radi o preklopu gruntnovnog i katastarskog plana , potrebno je objasniti iznos ukupne površine čestice koji je korišten za procjenu .

2. LOKACIJA

2.1. Položaj i prikaz

Predmetna nekretnina nalazi se u gradu Cresu, uz šetnicu Lungomare Sv. Mikule, nedaleko centra grada.



2.2. Makrolokacija

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

2.3. Mikrolokacija

1) Zemljišne knjige:

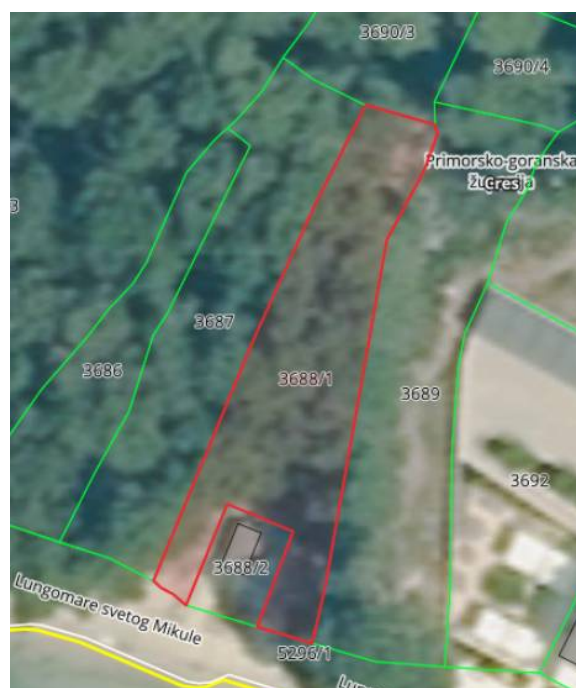
- k.o. Cres z.k.ul. 2181 k.č. 83/3

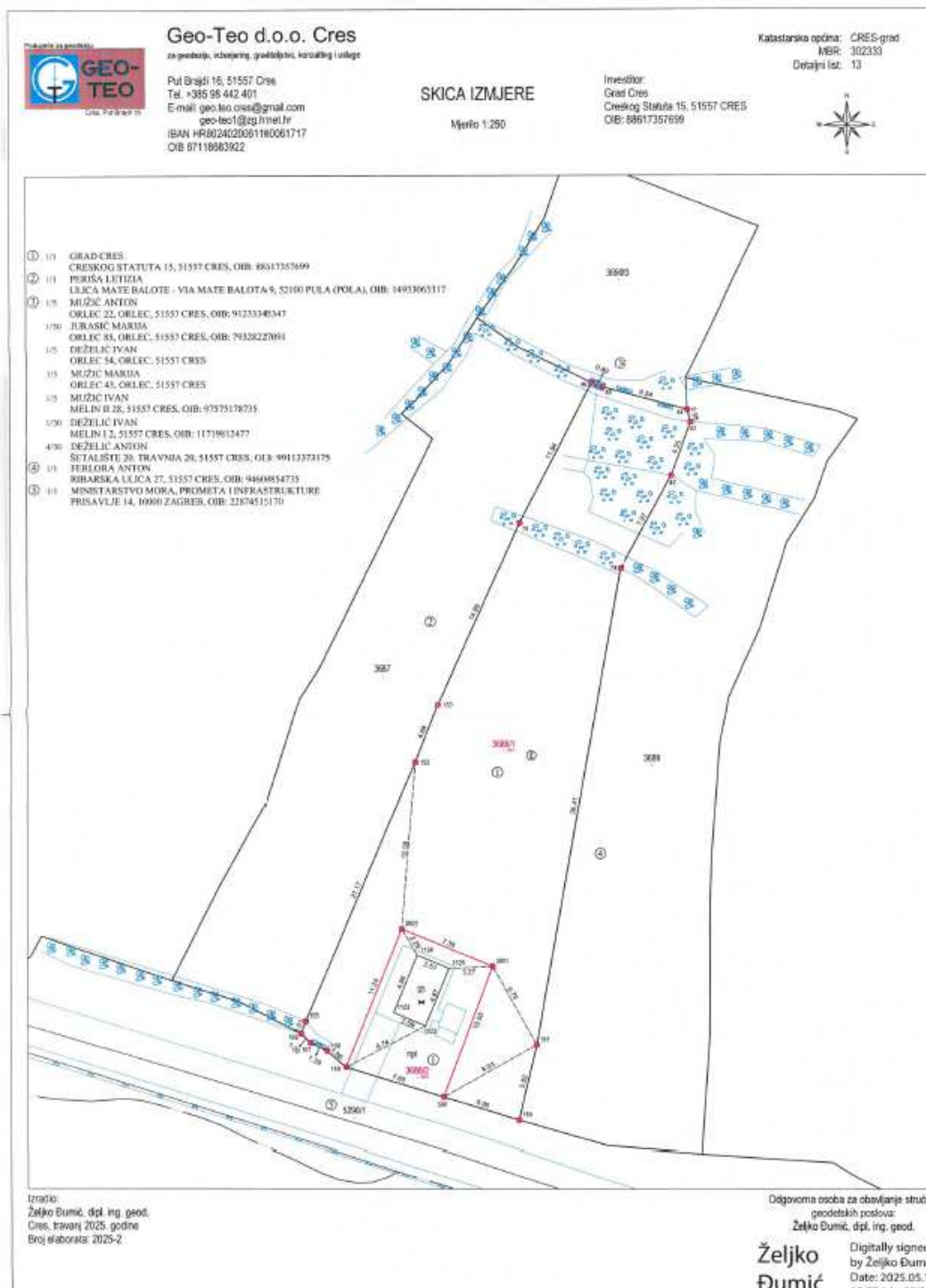
- ŠUMA 579 m²

Katastar

- k.o. Cres- grad, broj posjedovnog lista 2546 k.č. 3688/1

- šuma Sv. Nikole 579 m²





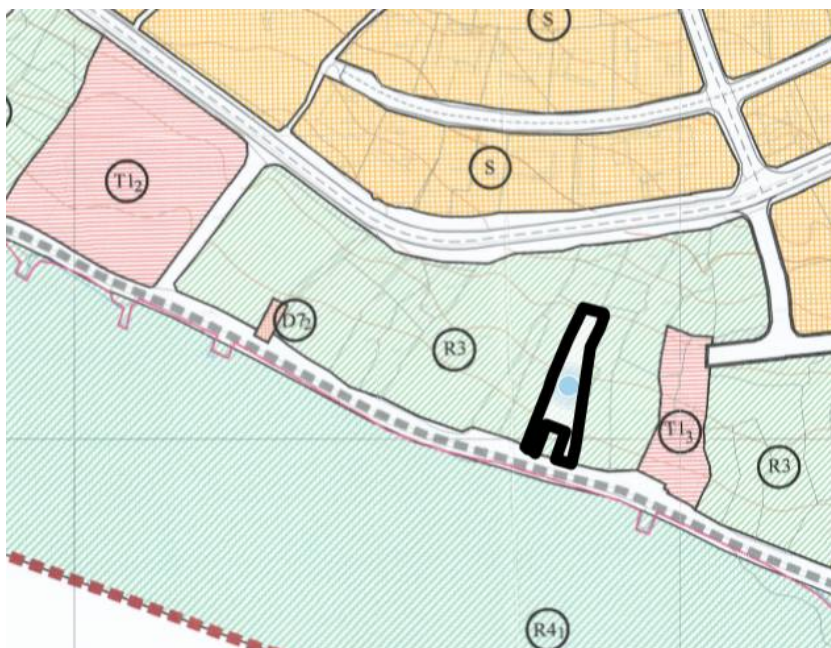
U odnosu na primjedbe Procjeniteljskog povjerenstva , geodetskim elaboratom je izvršeno usklađenje zemljišnog i katastarskog plana .Izgrađeni objekt je zasebna čestica.

3. ZEMLJIŠTE

3.1.Planski status

Izvor podataka: službene web stranice zavoda za prostorno uređenje PGŽ

Namjena zemljišta definirana je Odlukom o donošenju VI. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja naselja Cres - građevinskih područja naselja NA 7 i površina izdvojenih namjena (SN Broj: 2021-08, "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, 12/24)



ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
sport - R1, rekreacija - R2, kupalište i rekreacija - R3, uređene plaže - R4

Županija/Grad Zagreb	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA	
Općina/grad	GRAD CRES	
Naziv prostornog plana:	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA CRES NA 7, UPU 1	
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza:	1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:2000
Odluka o izradi plana: (službeno glasilo): Službene novine Primorsko - goranske županije broj 08/21	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): Službene novine Grada Cresa 12/24	



SPORTSKO-REKREACIJSKE POVRŠINE

- R1₁ Nogometno igralište
- R1₂ Polivalentna sportska dvorana
- R2 Zona rekreacije
- R3 Kupališno - rekreacijska zona
- R4₁ Gradska plaža
- R4_{2.1} Plaža Grabar uz predio Brajdi
- R4_{2.2} Plaža Grabar uz predio Grabar
- Negradivi dio čestice

Županija/Grad Zagreb	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA	
Općina/grad	GRAD CRES	
Naziv prostornog plana:	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA CRES NA 7, UPU 1	
Naziv kartografskog prikaza:	NAČIN I UVJETI GRADNJE - Način gradnje	
Broj kartografskog prikaza:	4.2.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:2000
Odluka o izradi plana: (službeno glasilo): Službene novine Primorsko - goranske županije broj 08/21	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): Službene novine Grada Cresa 12/24	

Rekreacijska namjena (R2, R3, R4)

Članak 12. Ž

(1) Površine rekreacijske namjene (R2) namijenjene su uređenju otvorenih sportskih igrališta i rekreacijskih površina, na kojima nije moguća gradnja pratećih građevina. Ž

(2) Kupališno rekreacijske površine

(R3) obuhvaćaju obalni prostor iznad obalne šetnice, a namjenjuju se za sunčanje i rekreaciju. Moguće je uređenje manjih rekreativnih površina (odbojka, bočalište i dr.) za boravak na otvorenom, sadnja zelenila, uređenje staza te postavljanje infrastrukturne i urbane opreme (tuševi, klupe, ležaljke, suncobrani, koševi za smeće i sl.). Moguća je gradnja građevina što upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti (garderobe, sanitarije i objekti za potrebe kontrole i servisa plaža), kao i pratećih građevina ugostiteljske, uslužne sportskorekreacijske i sl. namjene, u skladu s uvjetima Plana.

(3) Uređene morske plaže (R4) obuhvaćaju prostor ispod obalne šetnice i pojas obalnog mora širine 300 m, namijenjen kupanju i sportovima na vodi i sl. Planom su definirane uređene morske plaže: od Luke Cres do hotela Kimen - gradska plaža Lungomare (R41), gradska plaža Grabar uz zonu Brajdi (R42-1) te gradska plaža Grabar uz predio Grabar (R42-2). Duž obale, uz plaže se mogu uređivati pristupi u more, osobito za osobe s poteškoćama u kretanju.

(4) Radi zadovoljenja potrebe kupaca omogućava se rekonstrukcija postojećih uređenih plaža iz stavka 3. ovog članka.

Kupališno - rekreacijske površine (R3)

Članak 44.

(1) Kupališno - rekreacijske površine (R3) namijenjene su sunčanju i rekreaciji. Moguće je uređenje manjih otvorenih rekreativnih površina (odbojka, bočalište i dr.) za boravak na otvorenom, sadnja zelenila, uređenje staza te postavljanje infrastrukturne i urbane opreme (tuševi, klupe, ležaljke, suncobrani, koševi za smeće i sl.). Moguća je gradnja pratećih građevina što upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti - garderoba, sanitarija te građevina ugostiteljske, uslužne, trgovačke ili slične namjene.

(2) Najmanja dopuštena površina građevne čestice unutar površine kupališno - rekreacijske namjene planske oznake (R3) iznosi 1.500 m². **Iznimno, građevna čestica može biti i manja za gradnju sportsko-rekreacijskih igrališta na otvorenom, bez pratećih uslužnih, trgovačkih i ugostiteljskih sadržaja.**

(3) Veličina i smještaj pratećih građevina na građevnoj čestici određeni su tako da:

1. najveća dopuštena tlocrtna površina prateće građevine iznosi 80 m²
2. najveći dopušteni broj etaža je jedna nadzemna etaža ($E = Su/Pr$), uz mogućnost realizacije otvorene krovne terase, koju je moguće djelomično natkriti
3. najveća dopuštena visina prateće građevine iznosi 4,0 m
4. na dijelu površine planske oznake R3 na kojem se nalazi kapela sv. Nikole (površina planske oznake D72) nije moguća gradnja pratećih građevina na udaljenosti manjoj od 10 metara od

kapele, a prema kapeli (prema svim stranama koje graniče s površinom D72) potrebno je oblikovati pojas zaštitnog zelenila širine najmanje 3,0 metra

5. kako bi se umanjio negativan utjecaj u vizurama s mora i sa šetnice, kartografskim prikazom

4.2. Način i uvjeti gradnje

- Način gradnje određen je negradivi dio čestice na kojem nije moguća gradnja rekreativnih površina i građevina što upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti i pratećih građevina ugostiteljske, uslužne sportsko-rekreacijske i sl. namjene.

(4) Građevna čestica mora imati pristup na javnu prometnu površinu, u skladu s uvjetima iz točke 5.1. "Uvjeti gradnje prometne mreže". Ako nije moguće ostvariti pristup na javnu prometnu površinu, moguć je pristup preko površine na kojoj je ostvareno pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice.

(5) Uvjeti priključenja na elektroničku komunikacijsku i komunalnu infrastrukturnu mrežu definirani su točkama

5.2. "Pošta i elektroničke komunikacije" i 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže" ovih odredbi za provedbu te grafičkim dijelom Plana.

(6) Kod uređenja sportskih igrališta i rekreacijskih površina potrebno je u što većoj mjeri sačuvati postojeće prirodno zelenilo kao i postojeću strukturu krajobraza te ju integrirati u prostorno i krajobrazno uređenje. Najmanje 40% površine građevne čestice potrebno je hortikulturno urediti.

(7) Obodni zidovi građevnih čestica trebaju se graditi u suhozidnoj tehnici, uz maksimalno moguće čuvanje postojećih, partere oblikovati kao travnjake ili šljunčane površine, a eventualna popločenja izvesti kamenom.

(8) Tijekom izgradnje, odnosno rekonstrukcije i pri korištenju nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka), u skladu s posebnim propisima.

(9) Rekonstrukcija postojećih građevina određuje se pod istim uvjetima kao za nove građevine, a kada zahvati na građevini ne zadovoljavaju uvjete (i namjenu) propisane ovim Planom, vrše se u postojećim gabaritima građevine.

3.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

Zemljište se nalazi u gradu Cresu na području Melina, između ulice Melin I i šetališta Lungo mare Sv. Mikule . Pristup je na k.č. 5296/1 k.o. Cres- grad – Kimen obala JAVNO DOBRO OBALA, CRES .U blizini lokacije je komunalna infrastruktura. Zemljište nije komunalno opremljeno .



3.3. Buka, zagađenje

Nema izvora buke i zagađanja na lokaciji.

3.4. Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta

Zemljište je neizgrađeno i predstavlja zelenu površinu obraslu gustom vegetacijom i drvećem .
Nalazi se u građevinskom području R3- športsko rekreacijska namjena- kupalište i rekreacija .



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 , te šireg područja PGŽ-a

Od Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije dobiven je Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za građevinsko zemljište :ID Izvadak: 63171

4.1.2. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

Obilježja zemljišta KOJE SE PROCJENJUJE

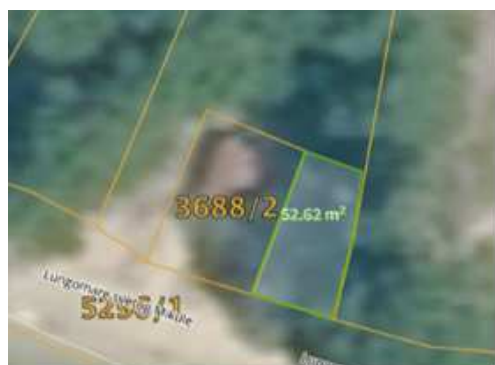
kategorija zemljišta **I kategorija** - – formiranje građevne čestice

(2) Najmanja dopuštena površina građevne čestice unutar površine kupališno - rekreacijske namjene planske oznake (R3) iznosi 1.500 m². Iznimno, građevna čestica može biti i manja za gradnju sportsko-rekreacijskih igrališta na otvorenom, bez pratećih uslužnih, trgovačkih i ugostiteljskih sadržaja.

vrsta **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

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

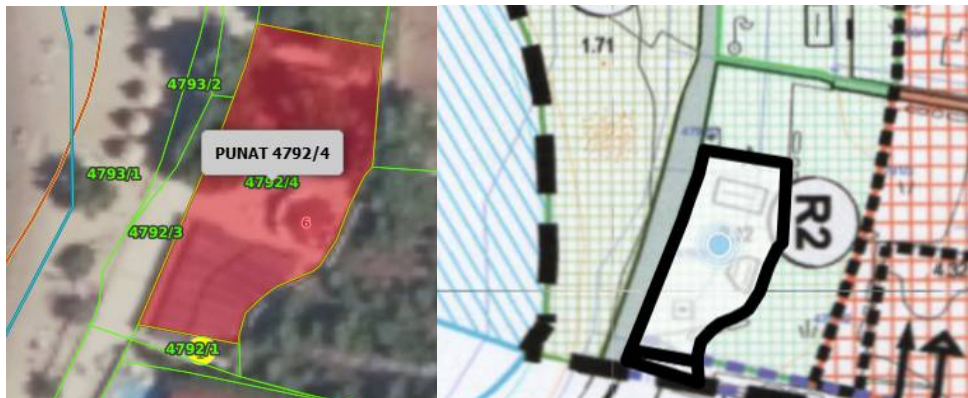
1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani 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.



NEGRADIVI DIO ČESTICE POVRŠINA CCA 94 M² (preuzeto sa DOF-a)

4.1.3.Poredbene nekretnine-opis GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA

USPOREDBA 1



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2199428
Datum pregleda	12.1.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5399774
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.10.2024
Površina u prometu	554,00
Vrijednost nekretnine (KN)	563.505,26
Vrijednost nekretnine (EUR)	74.790,00
Datum ugovora	20.09.2024
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	PUNAT - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

k.č.4792/4 ,4792/1 k.o. Punat

Površina : 554 m2

Datum kupoprodaje : 20.09.2024.

Kupoprodajna cijena : 74.790,00 EUR –135 EUR/ m2

Članak 29.

(1) Površina sportsko-rekreacijske namjene (R2) namijenjena je obalnom uređenju naselja Punat. Unutar označenog rekreacijskog obalnog pojasa (R2) dozvoljena je rekonstrukcija, sanacija i adaptacija postojećih i interpolacija novih objekata te uređenje rekreacijskih površina za boravak na otvorenom.

(2) Zona (R2) namijenjena je rekreativnim i pratećim sadržajima (za sve uzraste) te urbanom uređenju (popločenje, javna rasvjeta, mjesta za sjedanje, uređenje šetnice i sl.).

(3) Unutar područja iz stavka (2) predviđeni su prateći sadržaji u funkciji osnovne namjene (manji ugostiteljsko- turistički, trgovački, zabavni i sl. sadržaji), kompatibilni s plažom (R3) ispod šetnice (lungo mare) prema moru.

(4) Uvjeti za gradnju novih sportsko rekreativnih površina i pratećih sadržaja:

. najmanja građevna čestica sportsko rekreacijske namjene na kojoj je moguće graditi građevine pratećih sadržaja iznosi 1000 m²

. 10% površine mogu biti zatvoreni i natkriveni prostori pratećih sadržaja

. najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,8

Članak 25.

U članak 29. stavku 4. točka 1. mijenja se i glasi:

»najmanja građevna čestica sportsko rekreacijske namjene na kojoj je moguće graditi građevine pratećih sadržaja iznosi 500 m²,«

U stavku 5. točka 1. mijenja se i glasi:

»najmanja građevna čestica sportsko rekreacijske namjene na kojoj je moguće izvršiti rekonstrukciju izgrađene građevine iznosi 300 m²,«

Članak 10.

U članku 29. stavak 4. mijenja se i glasi:

„(4) Uvjeti za gradnju novih sportsko rekreativnih površina i pratećih sadržaja:

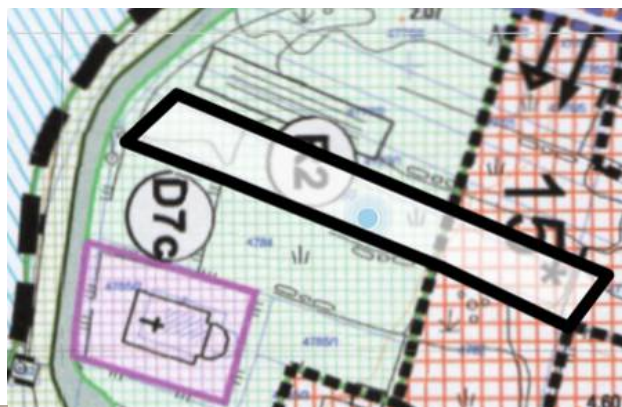
- najmanja građevna čestica sportsko rekreacijske namjene na kojoj je moguće graditi građevine pratećih sadržaja iznosi 500 m²,
- 10% površine mogu biti zatvoreni i natkriveni prostori pratećih sadržaja,
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,8
- na građevnoj čestici većoj od 2.000 m² dopušta se prizemna gradnja za pomoćne sadržaje (sanitarni čvor, garderoba, spremište) ili prateće sadržaje (ugostiteljski, trgovački, servisni i sl.) ukupne korisne površine od 200 m²,
- pomoćni i prateći sadržaji ne smiju biti pokriveni nadstrešnicama, vrtnim sjenicama, tendama ili pergotendama
- visina građevine iz postavka 3. iznosi 4,0 m, -
- građevina ima jednu nadzemnu i jednu ili više podzemnih etaža,
- građevina sportsko-rekreacijske namjene zatvorenog tipa može biti udaljena najmanje 6,0 m od granica građevne čestice sa svih strana, a udaljenost te građevine od javne površine ili prometnice iznosi visinu građevine,
- 20% površine parcele mora biti ozelenjeno, odnosno hortikulturno riješeno.“

Stavak 5. mijenja se i glasi:

„(5) Uvjeti za rekonstrukciju postojećih građevina unutar sporsko-rekreacijske namjene (R2):

- najmanja građevna čestica sportsko rekreacijske namjene na kojoj je moguće izvršiti rekonstrukciju izgrađene građevine iznosi 300 m²
- 10% površine mogu biti zatvoreni i natkriveni prostori pratećih sadržaja
- rekonstrukcija građevina koje ne udovoljavaju ovim uvjetima, obavlja se isključivo u postojećim gabaritima građevine,
- pomoćni i prateći sadržaji ne smiju biti pokriveni nadstrešnicama, vrtnim sjenicama, tendama ili pergotendama
- maksimalna visina građevine iznosi 4,0 m
- 20% površine parcele mora biti ozelenjeno, odnosno hortikulturno riješeno.“

USPOREDBA 2



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2151003
Datum pregleda	12.1.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5332514
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.07.2024
Površina u prometu	1.130,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	180.800,00
Datum ugovora	12.07.2024
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	PUNAT - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

k.č. 4783/1,4783/2 , k.o. Punat

Površina : 1130 m²

Datum kupoprodaje : 12.07.2024.

Kupoprodajna cijena : 180.800,00 EUR – 160 EUR/m²

Članak 10.

U članku 29. stavak 4. mijenja se i glasi:

„(4) Uvjeti za gradnju novih sportsko rekreativnih površina i pratećih sadržaja:

- najmanja građevna čestica sportsko rekreacijske namjene na kojoj je moguće graditi građevine pratećih sadržaja iznosi 500 m²,
- 10% površine mogu biti zatvoreni i natkriveni prostori pratećih sadržaja,
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) iznosi 0,8
- na građevnoj čestici većoj od 2.000 m² dopušta se prizemna gradnja za pomoćne sadržaje (sanitarni čvor, garderoba, spremište) ili prateće sadržaje (ugostiteljski, trgovački, servisni i sl.) ukupne korisne površine od 200 m²,
- pomoćni i prateći sadržaji ne smiju biti pokriveni nadstrešnicama, vrtnim sjenicama, tendama ili pergotendama
- visina građevine iz postavka 3. iznosi 4,0 m, -
- građevina ima jednu nadzemnu i jednu ili više podzemnih etaža,
- građevina sportsko-rekreacijske namjene zatvorenog tipa može biti udaljena najmanje 6,0 m od granica građevne čestice sa svih strana, a udaljenost te građevine od javne površine ili prometnice iznosi visinu građevine,
- 20% površine parcele mora biti ozelenjeno, odnosno hortikulturno riješeno.“

Stavak 5. mijenja se i glasi:

„(5) Uvjeti za rekonstrukciju postojećih građevina unutar sporsko-rekreacijske namjene (R2):

- najmanja građevna čestica sportsko rekreacijske namjene na kojoj je moguće izvršiti rekonstrukciju izgrađene građevine iznosi 300 m²
- 10% površine mogu biti zatvoreni i natkriveni prostori pratećih sadržaja
- rekonstrukcija građevina koje ne udovoljavaju ovim uvjetima, obavlja se isključivo u postojećim gabaritima građevine,
- pomoćni i prateći sadržaji ne smiju biti pokriveni nadstrešnicama, vrtnim sjenicama, tendama ili pergotendama
- maksimalna visina građevine iznosi 4,0 m
- 20% površine parcele mora biti ozelenjeno, odnosno hortikulturno riješeno.“

USPOREDBA 3



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2115397
Datum pregleda	12.1.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5282556
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.05.2024
Površina u prometu	48,50
Vrijednost nekretnine (KN)	73.084,65
Vrijednost nekretnine (EUR)	9.700,00
Datum ugovora	08.04.2024
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	PUNAT - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

k.č. 9092 k.o.Punat

Površina : 48,50 m2

Datum kupoprodaje : 08.04.2024.

Kupoprodajna cijena : 9.700,00 EUR – 200,00 EUR/ m2

USPOREDBA 4



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2019336
Datum pregleda	12.1.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5176516
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.01.2024
Površina u prometu	48,50
Vrijednost nekretnine (KN)	58.467,72
Vrijednost nekretnine (EUR)	7.760,00
Datum ugovora	12.12.2023
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
- Promet podliježe plaćanju PDV-a - Stopa PDV-a (%) - PDV uključen u prikazanoj cijeni - Optiranje	- NE 25 - NE - NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PUNAT - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

k.č. 9092 k.o.Punat

Površina : 48,50 m2

Datum kupoprodaje : 12.12.2023.

Kupoprodajna cijena : 7.760,00 EUR –160 EUR/ m2

USPOREDBA 5



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1999378
Datum pregleda	12.1.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5152643
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.12.2023
Površina u prometu	601,00
Vrijednost nekretnine (KN)	753.450,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	100.000,00
Datum ugovora	30.10.2023
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
- Promet podliježe plaćanju PDV-a - Stopa PDV-a (%) - PDV uključen u prikazanoj cijeni - Optiranje	- NE 25 - NE - NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PUNAT - REKREACIJA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	R6 - SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA - REKREACIJA

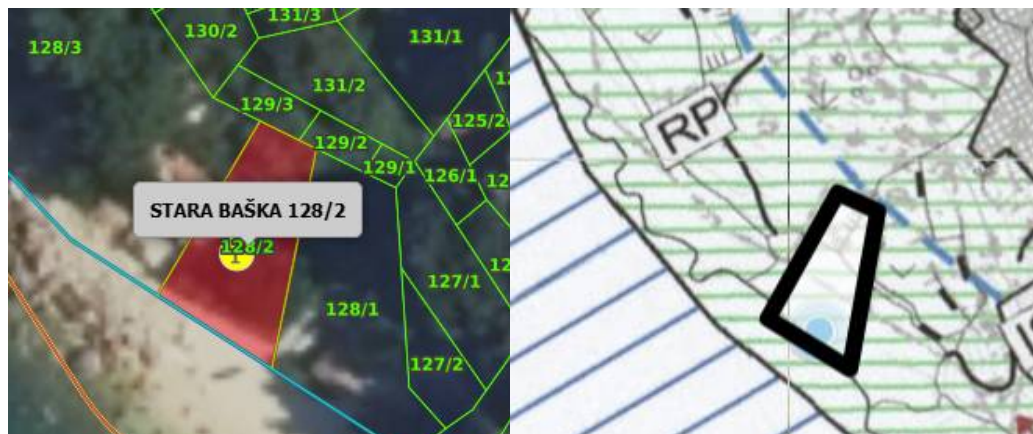
k.č. 5091/1 k.o. Punat

Površina zemljišta : 601 m²

Datum kupoprodaje : 30.10.2023.

Kupoprodajna cijena : 100.000,00EUR - 166,39 EUR/m²

USPOREDBA 6



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1964395
Datum pregleda	12.1.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5106800
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.10.2023
Površina u prometu	162,00
Vrijednost nekretnine (KN)	134.264,79
Vrijednost nekretnine (EUR)	17.820,00
Datum ugovora	19.09.2023
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	STARA BAŠKA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

k.č. 128/2 k.o.Stara Baška

Površina zemljišta : 162 m²

Datum kupoprodaje : 19.09.2023.

Kupoprodajna cijena : 17.820,00 EUR - 110,00 EUR/m²

1.2 Uvjeti u izdvojenom građevinskom području sportsko- rekreacijske namjene

Članak 16.

U izdvojenom građevinskom području sportsko-rekreacijske namjene ovim Planom razgraničene su sljedeće površine:

.površina sportsko-rekreacijske namjene - prirodna plaža (RP), kao infrastrukturno neopremljena površina kopna, većim dijelom očuvanog zatečenog prirodnog obilježja i pripadajući akvatorij, namijenjeni kupanju, sportovima i rekreaciji u vodi i sl.,

.površine sportsko-rekreacijske namjene - uređena plaža (RU), namijenjena je kupanju, sunčanju, rekreaciji na obali i moru. Uz osnovne sadržaje dozvoljava se smještaj sadržaja uslužno - ugostiteljskog tipa: trgovine, ugostiteljski sadržaji i sl.

.površina sportsko-rekreacijske namjene - rekreacija na moru (RM), obuhvaća pojas mora u rasponu do 300 m udaljenosti od obalne crte, namijenjena je različitim oblicima rekreacije i sporta na moru (kupanje, veslanje, rekreacijski ribolov, ronjenje, vaterpolo i sl.) te se u tu svrhu omogućava postava privremenih montažnih elemenata (plutače, vratnice za vaterpolo, plutajuća sunčališta, reklame i sl.).

3.3 Uvjeti uređenja i gradnje u izdvojenom građevinskom području sportsko-rekreacijske namjene

Članak 36.

(3) Sportsko-rekreacijska namjena (prirodna plaža, uređena plaža, rekreacija na moru) utvrđena je za uređene i prirodne kupališne površine. Osnovna namjena površina je kupanje, sunčanje, rekreacija na obali i moru.

(4) Prirodna (morska) plaža (RP) obuhvaća kopneni dio i dio pripadajuće površine mora te je ovim Planom predviđena za zadržavanje u izvornom obliku.

USPOREDBA 7



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2033580
Datum pregleda	12.1.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5194906
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	05.02.2024
Površina u prometu	225,94
Vrijednost nekretnine (KN)	60.276,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	8.000,00
Datum ugovora	20.07.2023
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	STARA BAŠKA - TURIZAM
Pretežita namjena cjenovnog bloka	T2 - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - TURISTIČKO NASELJE

k.č. 140/2 k.o. Stara Baška

Površina zemljišta : 225,94 m²

Datum kupoprodaje : 20.07.2023.

Kupoprodajna cijena : 8.000,00 EUR – 35,41 EUR/m²

Godina XIX. - broj 22.

Petak, 22. srpnja 2011.

**OPĆINA PUNAT****ODLUKU**

o donošenju Urbanističkog plana uređenja (UPU 8) - građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene T2B/T3B sa pripadajućim građevinskim područjima sportsko-rekreacijske namjene R6D

Članak 11.

Na području namjene »Sportsko-rekreacijske namjene - kupalište (R3)« planira se smještaj građevina sportsko- rekreacijske djelatnosti i to: igrališta za rekreaciju i građevina u funkciji rekreacije.

Igralištem za rekreaciju iz stavka 1. ovog članka podrazumijeva se sportski teren otvorenog tipa za košarku, mali nogomet, odbojku, tenis i dr.

Građevinom u funkciji rekreacije iz stavka 1. ovog članka smatra se privremena plažna ugostiteljska građevina i građevina za spremanje rekvizita.

Privremena pažna ugostiteljska građevina iz stavka 3. ovoga članka gradi se kao građevina gotove konstrukcije.

Članak 21.

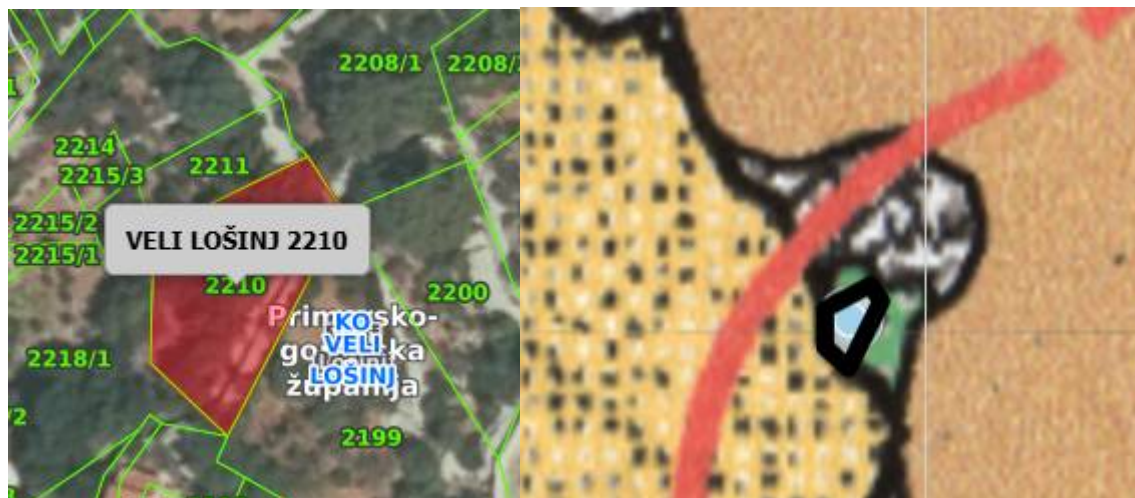
Na području namjene »Sportsko-rekreacijske namjene - kupalište (R3)« najveća dopuštena katnost (E), najveća dopuštena visina (v) i najveća bruto tlocrtna površina (BTP) građevina iznosi:

-za plažnu ugostiteljsku građevinu najveća dozvoljena katnost je $E=P$, najveća dozvoljena visina je $v=3,5$ m, a najveća dozvoljena tlocrtna bruto površina je $BTP= 30 \text{ m}^2$,

-za građevinu za spremanje rekvizita najveća dozvoljena katnost je $E=P$, a najveća dozvoljena visina je $v=3,0$ m, a najveća dozvoljena tlocrtna bruto površina je $BTP= 15 \text{ m}^2$

Smještaj građevina na građevnoj čestici

USPOREDBA 8



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1940084
Datum pregleda	12.1.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5072021
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.08.2023
Površina u prometu	83,46
Vrijednost nekretnine (KN)	75.999,97
Vrijednost nekretnine (EUR)	10.086,93
Datum ugovora	15.09.2022
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 - Stopa PDV-a (%) - PDV uključen u prikazanoj cijeni - Optiranje	- NE 25 - NE - NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	OTOK LOŠINJ - POLJOPRIVREDNO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3 - POLJOPRIVREDNO TLO ISKLUČIVO OSNOVNE NAMJENE- OSTALA OBRADIVA TLA

k.č. 2210 k.o. Veli Lošinj

Površina zemljišta : 83,46 m²

Datum kupoprodaje : 15.09.2022.

Kupoprodajna cijena : 10.086,93 EUR - 120,86 EUR/m²

USPOREDBA 9



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1829072
Datum pregleda	12.1.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4933709
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.02.2023
Površina u prometu	223,00
Vrijednost nekretnine (KN)	226.035,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	30.090,26
Datum ugovora	29.08.2022
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 - Stopa PDV-a (%) - PDV uključen u prikazanoj cijeni - Optiranje	- NE 25 - NE - NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PUNAT - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

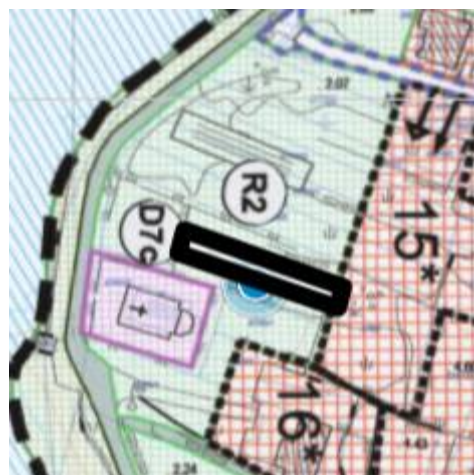
k.č. 4784/2 k.o. Punat

Površina zemljišta : 223 m²

Datum kupoprodaje : 29.08.2022.

Kupoprodajna cijena : 30.090,26 EUR - 134,93 EUR/m²

USPOREDBA 10



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1829067
Datum pregleda	12.1.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4933704
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.02.2023
Površina u prometu	222,00
Vrijednost nekretnine (KN)	210.966,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	28.084,25
Datum ugovora	29.08.2022
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	PUNAT - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

k.č. 4784/3 k.o. Punat

Površina zemljišta :222 m²

Datum kupoprodaje : 29.08.2022.

Kupoprodajna cijena : 28.084,25 EUR - 126,51 EUR/m²

USPOREDBA 11



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1855662
Datum pregleda	12.1.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4966089
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.03.2023
Površina u prometu	41,73
Vrijednost nekretnine (KN)	38.000,01
Vrijednost nekretnine (EUR)	5.019,29
Datum ugovora	04.04.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	OTOK LOŠINJ - POLJOPRIVREDNO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3 - POLJOPRIVREDNO TLO ISKLUČIVO OSNOVNE NAMJENE OSTALA OBRADIVA TLA

k.č. 2210 k.o. Veli Lošinj

Površina zemljišta : 41,73 m²

Datum kupoprodaje : 04.04.2022.

Kupoprodajna cijena : 5.019,29 EUR - 120,28EUR/m²

Članak 30.

U okviru površine rekreacijske zone se prema obilježjima prirodnog vrijednog prostora može predvidjeti izgradnja rekreacijskih i sportskih igrališta i drugih sadržaja, izgradnja pratećih građevina, uređenje šetnica, trim staza, dječjih igrališta, vidikovaca, postava parkovne i rekreacijske opreme, paviljona, odmorišta i sl.

U okviru površine sportsko-rekreacijske namjene, rekreacijske zone - R2 nije dozvoljena izgradnja smještajnih turističkih, stambenih ili bilo kojih sličnih građevina ni zatvorenih ili poluotvorenih igrališta.

Građevinska područja sportsko-rekreacijske namjene, sportsko- rekreacijski centri - R 1 i rekreacijske zone - R 2

Članak 101.

U sklopu građevinskih područja sportsko-rekreacijske namjene, sportsko - rekreacijski centri - R 1 i rekreacijske zone - R 2 dozvoljena je:

- rekonstrukcija postojećih građevina prema uvjetima za izgradnju novih građevina sukladno smjernicama za izradu prostornih planova užih područja, a kada zahvati ne zadovoljavaju uvjete propisane Planom, dozvoljava se rekonstrukcija u postojećim gabaritima građevine,
- uređenje travnatih ili nasipanih igrališta,
- uređenje plaža prema poglavlju 1.6. ovih Odredbi i
- rekonstrukcija infrastrukture prema poglavlju 5. ovih Odredbi.

Odredbom članka 5. Odluke o donošenju I. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Malog Lošinja, »Službene novine Primorsko-goranske županije«, broj 13/12, koja je stupila na snagu 20.4.2012., mijenja se tekst članka.

Indeksni nizovi**Godišnji indeksni nizovi za 2015. - 2025.**

Sukladno odredbi čl. 12. stavka 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN [78/15](#)), Procjeniteljsko povjerenstvo Primorsko-goranske županije je na 152. sjednici održanoj 30. siječnja 2025. prihvatilo godišnje indeksne nizove za zemljišta i stanove na području Primorsko-goranske županije u razdoblju 2015. – 2025.

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

S obzirom na raznolikost Primorsko-goranska županija (bez Grada Rijeke koji nije u administrativnoj nadležnosti Županije) podijeljena je na tri zone u kojima su raspoređena područja jedinica lokalne samouprave u cijelosti:

OBALA	OPĆINA MOŠČENIČKA DRAGA	GRAD NOVI VINODOLSKI	OPĆINA BAŠKA
	OPĆINA LOVRAN	OPĆINA OMIŠALJ	OPĆINA LOPAR
	GRAD OPATIJA	OPĆINA MALINSKA-DUBAŠNICA	GRAD RAB
	OPĆINA KOSTRENA	GRAD KRK	GRAD MALI LOŠINJ
	GRAD BAKAR	OPĆINA DOBRINJ	GRAD CRES
	GRAD KRALJEVICA	OPĆINA VRBNIK	
	GRAD CRIKVENICA	OPĆINA PUNAT	
ZALEDE	OPĆINA MATULJI	OPĆINA KLANA	OPĆINA VINODOLSKA
	GRAD KASTAV	OPĆINA JELENJE	
	OPĆINA VIŠKOVO	OPĆINA ČAVLE	
G.KOTAR	GRAD ČABAR	OPĆINA FUŽINE	OPĆINA SKRAD
	GRAD DELNICE	OPĆINA MRKOPALJ	OPĆINA BROD MORAVICE
	OPĆINA LOKVE	OPĆINA RAVNA GORA	GRAD VRBOVSKO

ZEMLJIŠTA - obzirom na broj raspoloživih podataka tj. kupoprodajnih cijena prikladnih nekretnina uzorkovanje je provedeno na evaluiranim podacima za građevinska zemljišta 1. kategorije za razdoblje 2015.-2024. godine.

STANOVI - s obzirom na broj raspoloživih podataka tj. kupoprodajnih cijena prikladnih nekretnina uzorkovanje je provedeno na svim podacima unesenim u eNekretnine (evaluiranim i neevaluiranim) za stanove površine 30-90 m2 za razdoblje 2015.-2025. godine.

INDEKSNI NIZOVI – OBALA PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE										
Vrsta nekretnine	GODINA									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Građevinsko zemljište	100,00	102,25	106,92	103,33	114,63	114,00	138,68	155,15	192,74	202,96
Poljoprivredno zemljište	Primjenjuje se indeks za građevinsko zemljište									
Šumsko zemljište										
Stanovi/apartmani	100,00	100,68	103,91	108,97	117,61	127,02	140,05	162,92	188,97	215,96
INDEKSNI NIZOVI – ZALEDE PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE										
Vrsta nekretnine	GODINA									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Građevinsko zemljište	100,00	108,57	92,15	93,57	95,74	108,70	111,85	113,80	130,43	126,15
Poljoprivredno zemljište	Primjenjuje se indeks za građevinsko zemljište									
Šumsko zemljište										
Stanovi/apartmani	100,00	102,95	103,36	109,95	115,78	126,01	131,67	155,50	180,07	223,17
INDEKSNI NIZOVI – GORSKI KOTAR PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE										
Vrsta nekretnine	GODINA									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Građevinsko zemljište	100,00	101,42	97,57	105,00	127,96	138,14	165,98	192,01	216,22	230,58
Poljoprivredno zemljište	Primjenjuje se indeks za građevinsko zemljište									
Šumsko zemljište										
Stanovi/apartmani	100,00	97,62	95,73	99,72	100,13	114,81	127,99	133,34	150,75	173,45

Izradila: Savjetnica za procjenu vrijednosti nekretnina

Hicela Margan, dipl.ing.arh.

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnine	Lungomare Sv. Mikule ,Cres
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	2181
poduložak	/
zk.č.br.	83/3
k.o.	Cres
Posjedovni list broj	2546
k.č.br.	83/3
k.o.	Cres- grad
Površina zemljišta	579,00 m2
Tržišna vrijednost nekretnine	64.400,00 €
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)	Odlična
Suvlasnički udio: 1/1	100,00%
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	Građevinsko zemljište
Indeks na dan procjene - DZS	202,96
Mjera građevinskog korištenja (k _i) 80 m2/ 489 m2 - gradivi dio čestice	0,16
Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,47

Građevinsko zemljište		REKREACIJA			
Lungomare Sv. Mikule ,Cres					
ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNOSTI (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.
	ADRESA	PUNAT	PUNAT	PUNAT	PUNAT
	Z.K.Č.	4792/4, 47	4783/1,4786/2	9092	9092
	ZK. O.	PUNAT	PUNAT	PUNAT	PUNAT
	K.Č.	4792/4, 47	4783/1,4786/2	9092	9092
	K.O.	PUNAT	PUNAT	PUNAT	PUNAT
	VRSTA NEKRETNOSTI	ZE	ZE	ZE	ZE
	VRJEDNOST NEKRETNOSTI KOJA SE PRODAJE	74.790,00 €	180.800,00 €	9.700,00 €	7.760,00 €
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	554,00 m2	1130,00 m2	48,50 m2	48,50 m2
	JEDINIČNA CIJENA	135,00 €/m2	160,00 €/m2	200,00 €/m2	160,00 €/m2
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	20.09.2024.	12.07.2024.	08.04.2024.	12.12.2023.
	PROSTORNI PLAN	PPU Općine Punat	PPU Općine Punat	PPU Općine Punat	PPU Općine Punat
	UPU / DPU	UPU 3 naselje N1	UPU 3 naselje N1	UPU 3 naselje N1	UPU 3 naselje N1
	NAMJENA	R2	R2, dio u Obs 15	R2	R2
	URBANA PRAVILA	/	/	/	/
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	0,8		0,8	0,8
	NAPOMENA				
	Odabrana vrijednost	0,8	0,8,0,85	0,8	0,8
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA <i>Čl. 10. Pravilnika</i>	2.	2.	2.	2.
	CJENOVNI BLOK	PUNAT - GRAĐEVINSKO	PUNAT - GRAĐEVINSKO	PUNAT - GRAĐEVINSKO	PUNAT - GRAĐEVINSKO
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	NE	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE		DIO JE U ZONI S2-OBS		
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE				
	Indeks na dan transakcije	202,96		202,96	192,74
	Korektivni faktor (PNUN)	1,00		1,00	1,05
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE				
	Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,90		0,90	0,90
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PNUN)	0,53		0,53	0,53
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA				
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	II Kategorija zemljišta: 50-80%		II Kategorija zemljišta: 50-80%	II Kategorija zemljišta: 50-80%
	ODABRANI ODNOS	80,00%		80,00%	80,00%
	Korektivni faktor (PNUN)	1,25		1,25	1,25
STATISTIKA	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA KN/ M2	88,83 €/m2		131,60 €/m2	110,86 €/m2
	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA KN/ M2 :	110,51 €/m2			
	APSOLUTNO ODSTUPANJE EUR/ M2	-21,68 €		21,09 €	0,36 €
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-19,61%		19,09%	0,32%
	ULAZI U PRORAČUN	DA		DA	DA
	VRJEDNOST USPOREDNE NEKRETNOSTI EUR/ M2	88,83 €/m2		131,60 €/m2	110,86 €/m2
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	469,82		444,99	0,13
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	949,36	STANDARDNA DEVIJACIJA	13,78	12,38%
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA EUR/ M2	111,27 €/m2			

5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
PUNAT	PUNAT	PUNAT	MALI LOŠINJ	PUNAT	PUNAT	MALI LOŠINJ
5091/1	129/2	1409/2	2210	4784/2	4784/3	2210
PUNAT	STARA BAŠKA	PUNAT	VELI LOŠINJ	PUNAT	PUNAT	VELI LOŠINJ
5091/1	129/2	1409/2	2210	4784/2	4784/3	2210
PUNAT	PUNAT	PUNAT	VELI LOŠINJ	PUNAT	PUNAT	VELI LOŠINJ
ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE
100.000,00 €	17.820,00 €	8.000,00 €	10.086,93 €	30.090,26 €	28.084,25 €	5.019,29 €
601,00 m ²	162,00 m ²	225,94 m ²	83,46 m ²	223,00 m ²	222,00 m ²	41,73 m ²
166,39 €/m ²	110,00 €/m ²	35,41 €/m ²	120,86 €/m ²	134,93 €/m ²	126,51 €/m ²	120,28 €/m ²
30.10.2023.	19.09.2023.	20.07.2023.	15.09.2022.	29.08.2022.	29.08.2022.	04.04.2022.
PPU Općine Punat	PPU Općine Punat	PPU Općine Punat	PPU Grada Mali Lošinj	PPU Općine Punat	PPU Općine Punat	PPU Grada Mali Lošinj
UPU 4 R6a	UPU 9 - N2 Stara Baška	UPU 8 - T2b/T3b, R6d		UPU 3 naselje N1	UPU 3 naselje N1	
R	R	R3, dio R	R2	R2	R2	R2
/	/	/	/	/	/	/
0,2		0,037		0,8	0,8	
0,2		0,037		0,8	0,8	
1.	2.	1.	3.	2.	2.	3.
PUNAT - REKREACIJA	STARA BAŠKA - GRAĐEVINSKO	STARA BAŠKA - TURIZAM	OTOK LOŠINJ - POLJOPRIVREDNO	PUNAT - GRAĐEVINSKO	PUNAT - GRAĐEVINSKO	OTOK LOŠINJ - POLJOPRIVREDNO
DA	NE	DA	NE	DA	DA	NE
	ZABRANA GRADNJE - ZADRŽAVANJE U IZVORNOM OBLIKU		NJE DEFINIRANO			NJE DEFINIRANO
192,74		192,74		155,15	155,15	
1,05		1,05		1,31	1,31	
0,51		0,32		0,90	0,90	
0,93		1,46		0,53	0,53	
I Kategorija zemljišta: 100%		I Kategorija zemljišta: 100%		II Kategorija zemljišta: 50-80%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	
100,00%		100,00%		80,00%	80,00%	
1,00		1,00		1,25	1,25	
162,69 €/m ²		54,52 €/m ²		116,15 €/m ²	108,89 €/m ²	
52,19 €		-55,99 €		5,64 €	-1,61 €	
47,22%		-50,67%		5,10%	-1,46%	
NE		NE		DA	DA	
				116,15 €/m ²	108,89 €/m ²	
			0,00	31,82	2,60	
DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		27,56				

Građevinsko zemljište					
Lungomare Sv. Mikule ,Cres					
NEKRETNINA			ZEMLJIŠTE		
Prosječna cijena kn/m2			111,27 €/m2		
Ukupna površina zemljišta			579,00 m2		
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	100,00%		579,00 m2		
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:					
	0,00%		0,00 m2		
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu kn/ m2	100,00%		111,27 €/m2		
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)			100,00%		
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE			64.425,33 €		
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 kn		
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja			0,00 kn		
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA			0,00 kn		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			64.425,33 €		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA ZAOKRUŽENO			64.400,00 €		
JEDINIČNA CIJENA			111,23 €/m2		

4.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

REPUBLIKA HRVATSKA

Izvešće o tržištu nekretnina za 2024. godinu za područje - Primorsko-goranska županija - Izvor: <https://graditeljstvo.pgj.hr/Procjena.aspx>

5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
2429	116.539.710,96 €	1.486.399,82 m²	78,40 €/m²

5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
do 300 m²	1299	7.801.012,93 €	119.174,36 m²	65,46 €/m²
300 - 500 m²	227	6.259.461,48 €	89.544,32 m²	69,90 €/m²
500 - 800 m²	286	17.259.494,00 €	186.255,78 m²	92,67 €/m²
800 - 1000 m²	161	12.978.895,39 €	143.722,70 m²	90,31 €/m²
1000 - 1500 m²	229	24.664.646,66 €	268.776,79 m²	91,77 €/m²
1500 - 2000 m²	100	13.826.474,64 €	173.565,10 m²	79,66 €/m²
više od 2000 m²	127	33.749.725,86 €	505.360,77 m²	66,78 €/m²

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

GRAD/OPĆINA/NASELJE	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
BAKAR	43,86 €/m²
BAŠKA	196,69 €/m²
BROD MORAVICE	1,60 €/m²
CRES	116,83 €/m²
CRIKVENICA	113,53 €/m²
ČABAR	5,06 €/m²
ČAVLE	39,58 €/m²
DELNICE	34,78 €/m²
DOBRINJ	87,21 €/m²
FUŽINE	42,51 €/m²
JELENJE	38,35 €/m²
KASTAV	65,56 €/m²

KLANA	
KOSTRENA	24,02 €/m ²
KRALJEVICA	77,94 €/m ²
KRK	54,60 €/m ²
LOKVE	124,13 €/m ²
LOPAR	47,69 €/m ²
LOVRAN	131,52 €/m ²
MALI LOŠINJ	126,19 €/m ²
MALINSKA-DUBAŠNICA	95,38 €/m ²
MATULJI	183,81 €/m ²
MOŠČENIČKA DRAGA	66,73 €/m ²
MRKOPALJ	59,34 €/m ²
NOVI VINODOLSKI	45,90 €/m ²
OMIŠALJ	107,72 €/m ²
OPATIJA	103,01 €/m ²
PUNAT	158,87 €/m ²
RAB	167,10 €/m ²
RAVNA GORA	95,64 €/m ²
RIJEKA	21,69 €/m ²
SKRAD	34,67 €/m ²
VINODOLSKA OPĆINA	7,00 €/m ²
VIŠKOVO	36,60 €/m ²
VRBNIK	45,96 €/m ²
VRBOVSKO	90,57 €/m ²
	23,14 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	2429
UKUPNO U ZKC:	2429

5. ZAKLJUČAK

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

k.o. CRES z.k.ul. 2181

K.Č. 83/3 VOĆNJAK površine 579 m2

64.400,00 EUR

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, 12.01.2026.

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, 145/24)
- 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: 12.01.2026. 10:29

Katastarska općina: 302325, CRES

Broj zadnjeg dnevnika: Z-16104/2025
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2181

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	83/3	SV. NIKOLA ŠUMA			579 579	
2.	83/6	SV. NIKOLA PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE POMOĆNA ZGRADA			81 69 12	
		UKUPNO:			660	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 23.06.2025.g. pod brojem Z-16104/2025	
4.1	ZABILJEŽBA, temeljem članka 149. stavak 1. Zakona o gradnji (NN 153/2013, 20/2017, 39/19 i 125/19), da je za pomoćnu zgradu sagrađenu na kčbr. 83/6 upisanu u posjedovnici AI (jedan), nije priložena uporabna dozvola.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD CRES	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.01.2026.

Prijepis posjedovnog lista



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 12.01.2026. 10:35

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CRES-GRAD (Mbr. 302333)

Posjedovni list: 2546

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
I/1	GRAD CRES, CRESKOG STATUTA 15, 51557 CRES, HRVATSKA (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3688/1	SV. NIKOLA	579	13		
			ŠUMA	579			
		3688/2	SV. NIKOLA	81	13		
			POMOĆNA ZGRADA	12			
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	69			
Ukupna površina katastarskih čestica				660			

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

Kopija katastarskog plana



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

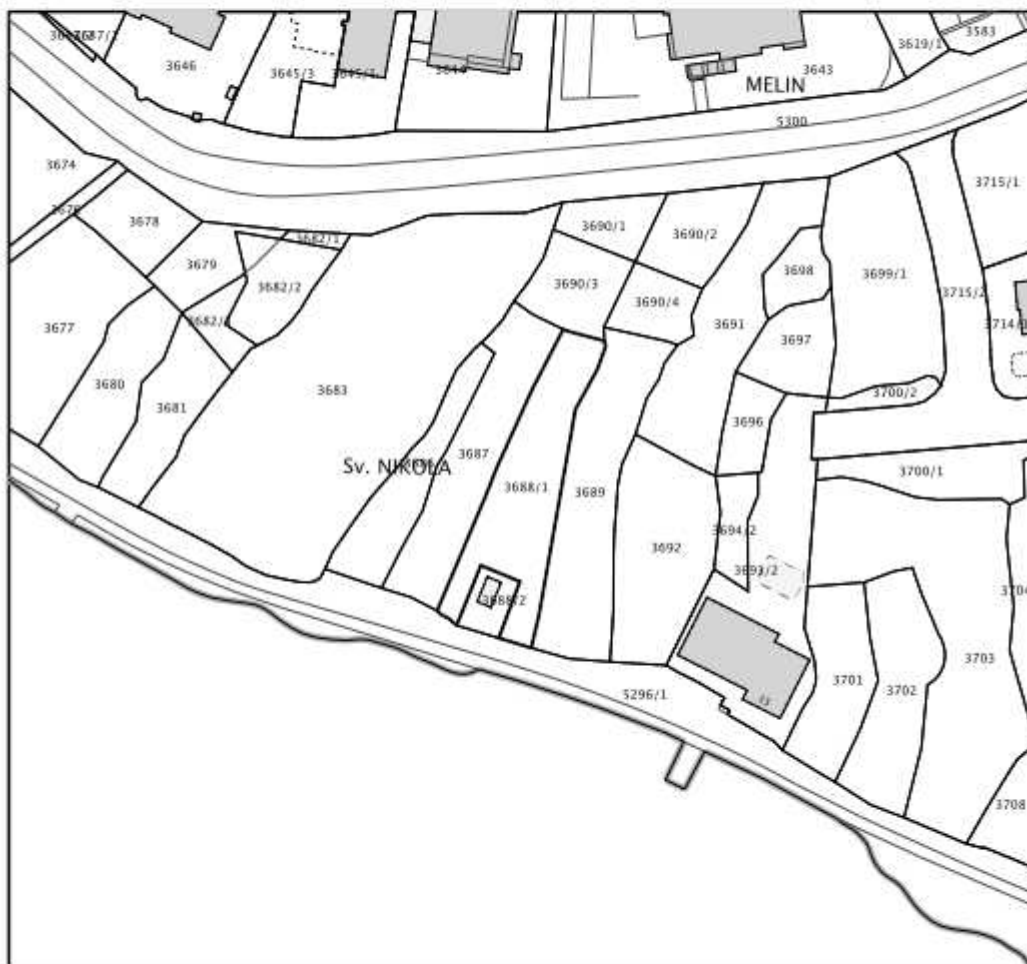
Stanje na dan: 12.01.2026.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. CRES-GRAD
k.č.br.: 3688/1

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1



Izvadak

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: JASMINKA LILIĆ (23206156984)

ID Izvadak: 63171

1	K.B.R. NEKRETNOST	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, PUNAT	, PUNAT	, PUNAT	, PUNAT	, PUNAT	, PUNAT
4	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	4792/R,4792/4	4793/1,4793/2	9092	9092	5091/1	128/2
6	K.O.	PUNAT,PUNAT	PUNAT,PUNAT	PUNAT	PUNAT	PUNAT	STARA BAŠKA
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m ²)	554	1130	194	194	601	162
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	554	1130	48,50	48,50	601	162
9	SUVLASNIČKI UDIJEL KOJI JE U PROMETU			1/4	1/4		
10	K.Č.	4792/1	4793/2	9092	9092	5091/1	128/2
11	K.O.	PUNAT	PUNAT	PUNAT	PUNAT	PUNAT	STARA BAŠKA
12	NAMJENA	R2	R2	R2	R2	R1	R1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KORISTITEL POSREDOVANJE	li max				0,2;	
		li min					
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	135,00	160,00	200,00	160,00	166,39	110,00
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	20.09.2024	12.07.2024	08.04.2024	12.12.2023	30.10.2023	19.09.2023
18	CIJENOVNI BLOK	PUNAT - GRAĐEVINSKO	PUNAT - GRAĐEVINSKO	PUNAT - GRAĐEVINSKO	PUNAT - GRAĐEVINSKO	PUNAT - REKREACIJA	STARA BAŠKA - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1 od 4

1	I.B.E. NEKRETNOST		7	8	9	10	11
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, PUNAT	, MALI LOŠINJ	, PUNAT	, PUNAT	, MALI LOŠINJ
4	VRSTA NEKRETNOSTI		IZ	IZ	IZ	IZ	IZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KUGLA	1409/2	2210	4794/2	4794/3	2210
6	K.O.		STARA BAŠKA	VELI LOŠINJ	PUNAT	PUNAT	VELI LOŠINJ
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)		1205	626	223	222	626
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)		225,94	83,46	223	222	41,73
9	SUVLASNIČKI UDIJEL KOJI JE U PROMETU		6/32	2/15			1/15
10	K.Č.	KATASTAR II	1409/2	2210	4794/2	4794/3	2210
11	K.O.		STARA BAŠKA	VELI LOŠINJ	PUNAT	PUNAT	VELI LOŠINJ
12	NAMJENA		R1	R2	R2	R2	R2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA		2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	
14	KATEGORIJA ISKUPITELJSTVOŠTI	K1 max					
		K1n max					
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)		35,41	120,86	134,88	126,51	120,28
16	PODLIJEŽE NAPLATI POV		NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN POV		NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		20.07.2023	15.08.2022	29.08.2022	29.08.2022	04.04.2022
18	CIJENOVNI BLOK		STARA BAŠKA - TURIZAM	OTOK LOŠINJ - POLJOPRIVREDNO	PUNAT - GRAĐEVINSKO	PUNAT - GRAĐEVINSKO	OTOK LOŠINJ - POLJOPRIVREDNO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

SL. BR. MJEŠTOVA	K.Č.	NAPOMENA
1	K.Č. 4702/1 k.o. PUNAT	ČL. 29. URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA (UPU) GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA N1 - CENTRALNO NASELJE PUNAT
2	K.Č. 4703/2 k.o. PUNAT	ČL. 29. URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA N1 - CENTRALNO NASELJE PUNAT MANJI DIO ČESTICE NALAZI SE U STAMBENOJ NAMJENI
3	K.Č. 9002 k.o. PUNAT	ČL. 29. URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA N1 - CENTRALNO NASELJE PUNAT
4	K.Č. 9002 k.o. PUNAT	ČL. 29. URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA N1 - CENTRALNO NASELJE PUNAT
5	K.Č. 5090/1 k.o. PUNAT	KIS PREMA ČLANKU 9 LUPU 4 GP SPORTSKO REKREACIJSKE NAMJENE RISA
6	K.Č. 128/2 k.o. STARA BAŠKA	PRIRODNA PLAŽA ČL.15 I 36 ZADUŽAVANJE U IZVORNOM OBLIKU
7	K.Č. 1409/2 k.o. STARA BAŠKA	NJE PROPISAN KIS, VIDI ČLANAK 11 I ČLANAK 21
8	K.Č. 2210 k.o. VELI LOŠINJ	ČL. 103. PPUG MAU LOŠINJ
9	K.Č. 4784/2 k.o. PUNAT	ČL. 29. 10% POVRŠINE G.Č. ZATVORENI I NATKROVNI SADRŽAJI ZA G.Č. VEĆE OD 2000 M2 KIO+0,8 JEDNA NADZEMNA I VIŠE POZEMNIH ETAŽA
10	K.Č. 4784/3 k.o. PUNAT	ČL. 29. 10% POVRŠINE G.Č. ZATVORENI I NATKROVNI SADRŽAJI ZA G.Č. VEĆE OD 2000 M2 KIO+0,8 JEDNA NADZEMNA I VIŠE POZEMNIH ETAŽA
11	K.Č. 2210 k.o. VELI LOŠINJ	ČL. 103. PPUG MAU LOŠINJ

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi LUNGO MARE SV.NIKOLE, CRES odnosno na k.č. 3688/1 k.o. CRES-GRAD, CRES.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku CRES-TURISTIČKO 5.

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: 364-01/25-02/296

URBROJ: 2170-03-01/21-25-2

IZRADIO/IZRADILA:
TEREZA NOVAK

ODOBRIO/ODOBRILA:

RIJEKA, 15.7.2025.

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 neplošno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP (IZGRAĐENO – građevinsko područje – izgrađeni dio, GP NEIZGRAĐENO – građevinsko područje – neizgrađeni dio, I – gospodarska namjena, II – gospodarska namjena – pretežito industrijska, I2 – gospodarska namjena – pretežito zanatska, E – površine za iskoristavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 – površine za iskoristavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 – površine za iskoristavanje mineralnih sirovina – geotermalne vode, E3 – površine za iskoristavanje mineralnih sirovina – ostalo, H – površine uzgajališta (stokovništvo), K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena – pretežito uslužna, K2 – poslovna namjena – pretežito trgovačka, K3 – poslovna namjena – komunalno servisna, 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,PPPPG,PPUO/G), R2 – sportsko – rekreacijska namjena – jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R3 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za zimске sportove (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R4 – sportsko – rekreacijska namjena – teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R5 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za vodene sportove (PPZ,PPGZ,PPPPG,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, RL – 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 parki, Z2 – javne zelene

3 od 4

Izjava o neovisnosti i nepristranosti

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

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

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

Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.