



NEKRETNINE

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA

VOLNIK , CRES

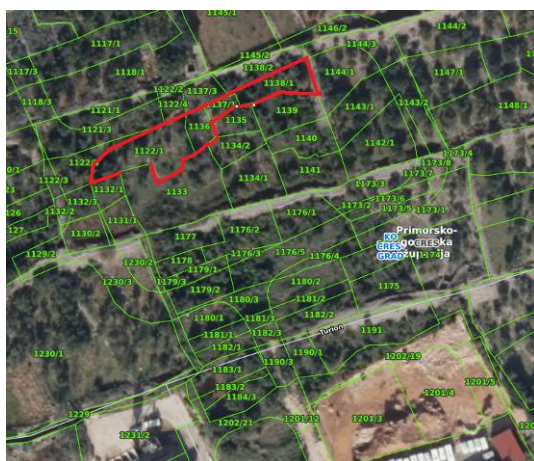
NARUČITELJ

GRAD CRES, CRESKOG STATUTA 15 , CRES

ELABORAT

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 prilogima.
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 NEKRETNINA na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 30. prosinca 2020. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Na temelju odredbe članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Trgovačkom sudu u Rijeci 2. studenoga 2020. godine obratila se Jasminka Lilić iz Rijeke, sa zamolbom za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina na Trgovačkom sudu u Rijeci. Uz zahtjev imenovana je dostavila: policu osiguranja, elektronički zapis o radnom odnosu, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, popis vještačenja obavljenih u prethodnom mandatu, rješenje iz prethodnog mandata.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da imenovana ispunjava sve uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za ponovno imenovanje, te je na temelju odredbe članka 12. Pravilnika o sudskim vještacima riješeno kao u izreci rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Rijeci u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske.

PREDSJEDNICA SUDA
Ika Mohorović

Dostaviti:

1. Jasminka Lilić, Rijeka, Švalbina 7
2. Ministarstvo pravosuđa RH,
3. Arhiva, ovdje

Dokument je elektronički potpisan:
IKA MOHOROVIĆ

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



DN:
O=HR
O=TRGOVAČKI SUD U RIJEKI
E=I.KA.MOHOROVIC@SUDRIJEKI.hr
L=RIJEKA
O=MOHOROVIC
OU=IKA
OU=IKA MOHOROVIC



SADRŽAJ

1.OPĆE INFORMACIJE – ZADATAK

1. Podaci o predmetu procjene
2. Podaci o očevidu

2.LOKACIJA

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

3.ZEMLJIŠTE

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

4.TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

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

5. ZAKLJUČAK

- Popis primjenjenih propisa
- Prilozi
- Izjava



1. OPĆE INFORMACIJE- ZADATAK

1. Podaci o predmetu procjene

- Predmet procjene : GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
- Adresa nekretnina : 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 |

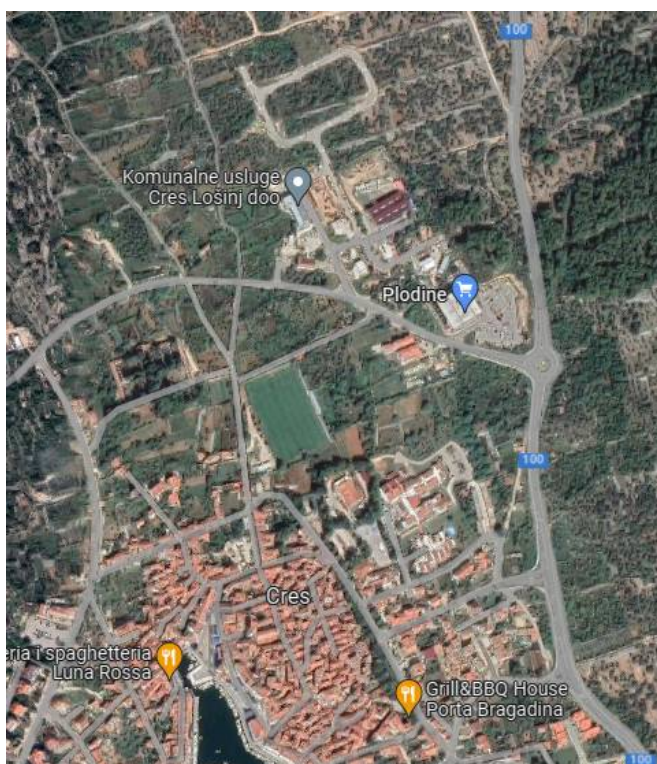
2. Podaci o očevidu

- **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 .



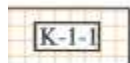
3. ZEMLJIŠTE

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



zona Elektrovođe i Vodovoda i čistoće,



zona Autotransa



poslovna građevina na jugoistočnom dijelu područja Kandia

**III. CILJANE IZMJENE I DOPUNE
UPU NASELJA CRES
GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA NA7 I POVRŠINA IZDOJENIH NAMJENA**

| | |
|--|---|
| Županija/Grad Zagreb | PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA |
| Općina/grad | GRAD CRES |
| Vaziv prostornog plana: | III.CILJ.IID UPU NASELJA CRES GRAD.PODRUČJA NASELJA NA7 I POV.IZDV.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 $K_{ig}=0,5$.

Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice gospodarske namjene je $K_{is}=1,0$

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 $k_{is}=2,0$.«

Četvrti stavak postaje peti stavak u kojem se nakon riječi »iskorištenosti« dodaje riječ: »nadzemno«, riječi » $k_{is}=1,0$ « se zamjenjuju riječima: » $k_{in}=1,5$ «.

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

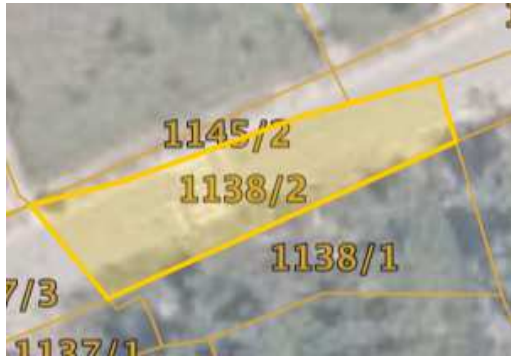




k.č. 1136 i k.č. 1137/1 k.o. Cres na k.č. 1137/3 maslinik posjednik Općina Cres- Lošinj



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 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**

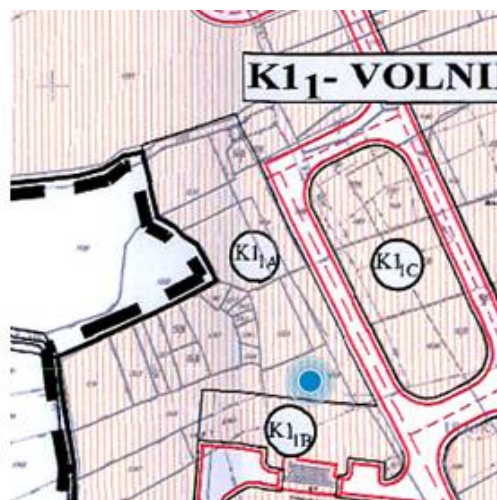
vrsta GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

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



| Informacije | |
|---|---|
| Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena | |
| 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. | |
| <ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje | <ul style="list-style-type: none">NE25NENE |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | CRES - 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. | |
| <ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje | <ul style="list-style-type: none">NE25NENE |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | 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. | |
| <ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje | <ul style="list-style-type: none">NE25NENE |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | 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. | |
| <ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje | <ul style="list-style-type: none">NE25NENE |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | 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. | |
| <ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje | DA 25 NE NE |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | KRK - GRAĐEVINSKO 2 GP - IZGRAĐENI DIO |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | 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 | VRIJEDNOST 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. | |
| <ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje | NE 25 NE NE |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | ORLEC - GRAĐEVINSKO GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | |

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. | |
| <ul style="list-style-type: none">• 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 GRAĐEVINSKOGR PODRUČJA NASELJA |

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

Površina u prometu : 0,63 m²

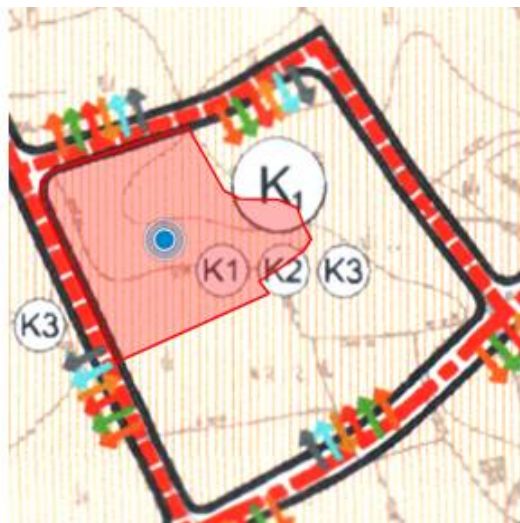
Površina iz zk.ul.: 76 m²

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. | |
| <ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje | <ul style="list-style-type: none">NE25NENE |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | 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

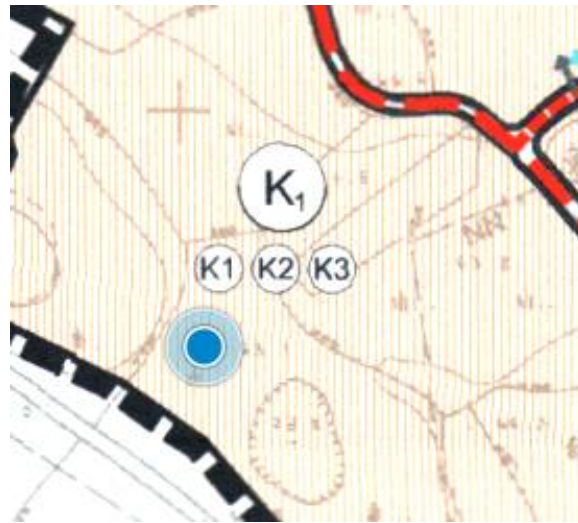
Površina iz zk.ul.: 2296 m²

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. | |
| <ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje | <ul style="list-style-type: none">NE25NENE |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | 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

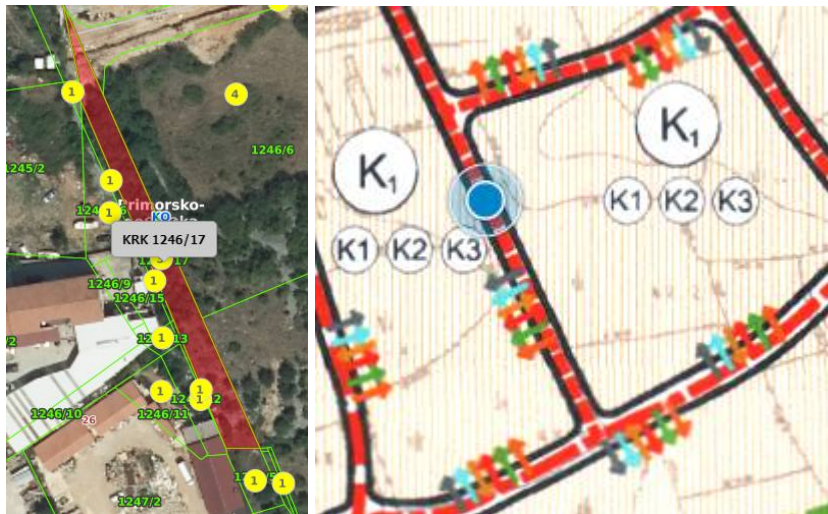
Površina iz zk.ul.: 4298 m²

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. | |
| <ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje | NE 25 NE NE |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | 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

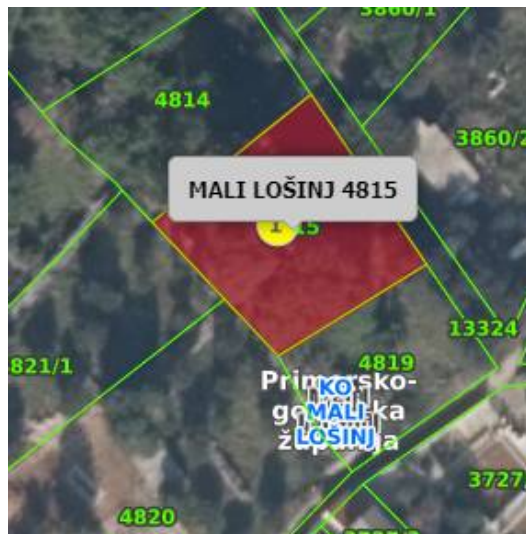
Površina iz zk.ul.: 845 m²

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. | |
| <ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje | <ul style="list-style-type: none">NE25NENE |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | 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

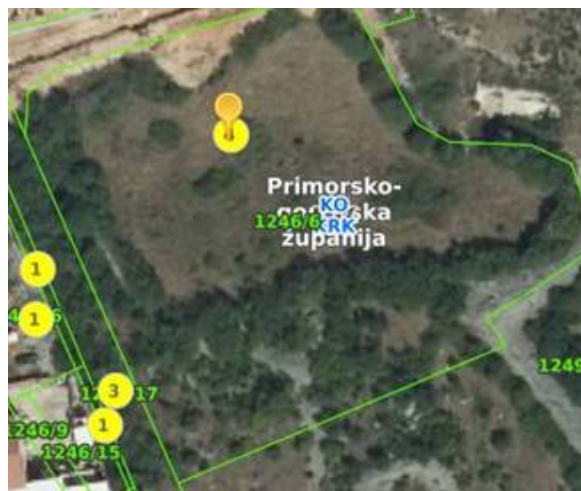
Površina iz zk.ul.: 921 m²

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. | |
| <ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje | <ul style="list-style-type: none">NE25NENE |
| Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | 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 Total | novi stambeni objekti New dwellings | postojeći stambeni objekti Existing dwellings | Grad Zagreb City of Zagreb | Jadran Adriatic coast | Ostalo Other |
| Godina Year | Tromjesečje 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) | 1,00 |
| Koeficijent za preračunavanje (KP) | 1,00 |



| Građevinsko zemljište | | | | | | | |
|--|--|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|---|
| Volnik, Cres | | | | | | | |
| ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNINE (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_1238/20/2 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_1238/20/2 5/26/27/28/29 IDR |
| | K.O. | CRES- GRAD | KRK | MALI LOŠINJ | ORLEC | ORLEC | CRES- GRAD |
| | VRSTA NEKRETNINE | ZE | ZE | ZE | ZE | ZE | ZE |
| | VRUEDNOST NEKRETNINE 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 KALVARUJA | 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 (PNUN) | 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 (PNAUN) | 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 (PNUN) | 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 ODSUPANJE KN / M ² | 32,72 € | -24,95 € | 91,95 € | -8,23 € | -10,03 € | -44,68 € |
| | RELATIVNO ODSUPANJE | 27,00% | -20,59% | 75,88% | -6,80% | -8,27% | -36,87% |
| | ULAZU PRORAČUN | DA | DA | NE | DA | DA | NE |
| | VRUEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE KN / M ² | 153,90 €/m ² | 96,23 €/m ² | | 112,95 €/m ² | 111,15 €/m ² | |
| | KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA | 1.070,61 | 622,49 | | 67,80 | 100,54 | |
| | SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA | 2.629,30 | | 20,93 | 18,43% | DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA | |
| ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRUEDNOST ZEMLJIŠTA KN / M ² | 113,57 €/m ² | | | | | | |



| 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 KALVARUA | 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/m ² | | | 113,57 € | | |
| Ukupna površina zemljišta | | | 876,00 m ² | | |
| Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta | | 100,00% | 876,00 m ² | | |
| Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta: | | | | | |
| | | 0,00% | 0,00 m ² | | |
| Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu kn/ m ² | | 100,00% | 113,57 €/m ² | | |
| 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



NESLUŽBENA KOPIJA

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:

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 4784 |
| | | 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

PRJEPIS 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

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



| Zgr | Dio | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj | Površina/m ² | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|-----|-----|--------------------------|---|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 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
ISPOSTAVA 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 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|----|---|----------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|--|
| 1 | Š.BR. NEKRETNINE | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 2 | VRSTA UGOVORA | KP | KP | KP | KP | KP | KP |
| 3 | ADRESA | , CRES | NEPOZNATO, KRK | , MALI LOŠINI | , CRES | , CRES | , KRK |
| 4 | VRSTA NEKRETNINE | GZ | GZ | GZ | GZ | GZ | GZ |
| 5 | K.Č. | 2740/3 | 1246/17,1246/26 | 4790/4,4823/2 | 32/3 | 32/3 | 1234/6,1234/9,1236/20,1236/25,1236/26,1236/27,1236/28,1236/29,12 |
| 6 | K.O. | CRES | KRK,KRK | MALI LOŠINI,MALI LOŠINI | ORLEC | ORLEC | KRK,KRK,KRK,KRK,KRK,KRK,KRK,KRK,KRK,KRK,KRK |
| 7 | POVRŠINA IZ ZKUL. (m ²) | 351 | 345 | 1431 | 76 | 76 | 2514 |
| 8 | POVRŠINA U PROMETU (m ²) | 351 | 254,54 | 1431 | 0,31 | 0,63 | 2488,98 |
| 9 | SUVLASNIČKI UDIJ 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 | KRK | MALI LOŠINI | ORLEC | ORLEC | KRK |
| 12 | NAMJENA | K1 | K1 | K1 | K1 | K1 | K1 |
| 13 | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA |
| 14 | MOŽESLIH SROKOTI | K1 max | 1 | 1,30 | 0,60 | 0,60 | 1,10 |
| | | K1n max | 1 | 1,30 | 0,60 | | 1,10 |
| 15 | CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²) | 1.094,13 | 567,29 | 964,05 | 612,90 | 600,17 | 451,51 |
| 16 | CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²) | 140,33 | 75,00 | 131,06 | 81,90 | 80,60 | 59,33 |
| 17 | PODLIJEŽE NAPLATE POV | NE | NE | NE | NE | NE | DA |
| | UKLJUČEN POV | NE | NE | NE | NE | NE | NE |
| 18 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | 08.08.2022 | 02.07.2020 | 31.08.2021 | 05.07.2021 | 05.07.2021 | 15.04.2020 |
| 19 | CIJENOVNI BLOK | CRES - GOSPODARSKO 3 | KRK - GRAĐEVINSKO 2 | MALI LOŠINI - GOSPODARSKO | ORLEC - GRAĐEVINSKO | ORLEC - GRAĐEVINSKO | KRK - GRAĐEVINSKO 2 |
| 20 | STATUS PODATAKA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA |

1 od 4



| | | | | | | | | | |
|----|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|------|
| 1 | Š.B.R. NEKRETNINE | 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 LOŠINI | NEPOZNATO D, KRK | |
| 4 | VISTA NEKRETNINE | GZ | GZ | GZ | GZ | GZ | GZ | GZ | |
| 5 | K.Č. | 32/3 | 32/3 | 1246/5 | 1294 | 1246/17 | 4815 | 1246/5 | |
| 6 | K.O. | ORLEC | ORLEC | KRK | KRK | KRK | MALI LOŠINI | KRK | |
| 7 | POVRŠINA IZ DK.LIL. (m ²) | 76 | 76 | 2296 | 4296 | 846 | 821 | 2770 | |
| 8 | POVRŠINA U PROMETU (m ²) | 0,31 | 0,63 | 2296 | 1934,30 | 431,00 | 172,68 | 2770 | |
| 9 | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU | | | | 8/20 | | | | |
| 10 | K.Č. | 32/3 | 32/3 | 1246/5 | 1294 | 1246/17 | 4815 | 1246/5 | |
| 11 | K.O. | ORLEC | ORLEC | KRK | KRK | KRK | MALI LOŠINI | 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 | KORISNOST IZ PROMETA | K1 max | 0,60 | 0,60 | 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 m ² POVRŠINE (KN/m ²) | 612,90 | 603,17 | 1.041,43 | 481,24 | 596,76 | 227,16 | 1.060,90 | |
| 16 | CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²) | 81,90 | 80,60 | 139,98 | 64,63 | 79,00 | 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 LOŠINI - GOSPODARSKO | KRK - GRAĐEVINSKO 2 | |
| 20 | STATUS PODATAKA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | |



Napomene:

| BR. NEKRETNINE | KČ | NAPOMENA |
|----------------|-------------------------------|--|
| 1 | k.č. 1202/3 k.o. CRES-GRAD | ODLUKA O DONOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES-GRADVINSKEH PODRUČJA NASELJA NA 71 POVRŠINA IZDVIŽENIH 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 LOŠNI | 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 NEKIZVRSTANE 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 LOŠNI | ČL.19 |
| 13 | k.č. 1246/5 k.o. KRE | UPU 3A ZONA K3 KATEGORIJA I KIS PREMA ČLANKU 35 |

Ovaj izvatak 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 postupati 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:

RUEKA, 26.9.2023.

POJAŠNENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno 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, GGZ – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRABENO - građevinsko područje - lagradeni dio, GP_NEIZGRABENO - građevinsko područje - nelagradeni 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 zimsko športove (PPZ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (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, šuma 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 - rekreacije (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 obiju stranaka.

Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.