

Mario Hofmann, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak građevinske struke i procjene vrijednosti nekretnina
Ured: Mate Vidulića 13, Mali Lošinj
Mob: 098384265
Fax: 051232285

PROCJEMENI ELABORAT

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Naručitelj: Grad Cres
Creskog statuta 15, 51557 Cres
OIB: 88617357699
Nekretnina: č.zgr. 167/4 i č.zgr. 167/5 k.o. Beli
Svrha: kupoprodaja nekretnine
Elaborat: Dopuna dopune 18/2022
Poziv na broj klase: 940-01/22-01/18

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine

Tržišna vrijednost ruševine i zemljišta na č.zgr. 167/4 i č.zgr. 167/5 k.o. Beli

Ukupna procijenjena tržišna
vrijednost nekretnine: 28.300,00 €

U Malom Lošinj, 06.09.2023.

Izradio:
Mario Hofmann, dipl.ing.građ.
(rješenje br. 4.SU.-61/2021-6)



SADRŽAJ

1. SAŽETAK.....	3
2. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI.....	4
3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA.....	12
4. IZRAČUN KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA.....	21
5. MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK.....	22
6. PRILOZI.....	24

1. SAŽETAK

Zahtjev:	Prema pismenom nalogu naručitelja izvršio sam procjenu tržišne vrijednosti ruševine i zemljišta na č.zgr. 167/4 i č.zgr. 167/5 k.o. Beli
Naručitelj:	Grad Cres, Creskog statuta 15, 51557 Cres OIB: 88617357699
Nekretnina:	zgrada i zemljište
Svrha procjene:	Kupoprodaja nekretnine
Dan uvida:	03.06.2022.
Dan kakvoće:	06.09.2023.
Dan vrednovanja:	06.09.2023.
Zadatak:	Zadatak ovog vještačenja je identifikacija i utvrđivanje građevinske vrijednosti nekretnina, te sadašnje tržišne vrijednosti na temelju pregleda, prikupljenih podataka od naručitelja i proučavanja prostorno planske dokumentacije
Procjenitelj:	Mario Hofmann, dipl.ing.građ. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Mate Vidulića 13 51550 Mali Lošinj

Korišteni propisi i izvori podataka:

Prilikom izrade ovog Nalaza i mišljenja korišteni su sljedeći zakoni, propisi i literatura:

1. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015
2. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015
3. Izračun površine i zapremine zgrad, HNOR U.C2.100
4. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96.
5. BILTEN standardna kalkulacija radova u visokogradnji izdanje I G H.
6. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78//2015)
7. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 105/2015)
8. Zakon o građenju
9. Zakon o prostornom uređenju, NN 153/13
10. Zakon o obveznim odnosima
11. Zakon on zemljišnim knjigama,
12. Hrvatska komora, Prodaja nekretnina, Zagreb 1998.god.
13. Pravilnik o amortizaciji NN 91/94, NN 8/95, NN 10/95, 142/97 godine.
14. Važeći urbanističko-građevinski propisi i normativi Republike Hrvatske
15. PPUG CRES-4.1. GRAĐEVINSKA PODRUČJA- II. IZMJENA I DOPUNA PLANA
16. Odluka o komunalnom doprinosu,
17. Podaci o prometnoj vrijednosti poslovnog prostora ostvareni 2005 i 2007 godine, podaci dobiveni u gruntovnici Mali Lošinj.
18. Podatak o etalonskoj cijeni građenja, NN 100/12.
19. Podaci o stanju i kvaliteti nekretnina dobiveni očevidom.
20. Procjene nekretnina iz vlastite arhive.

2. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

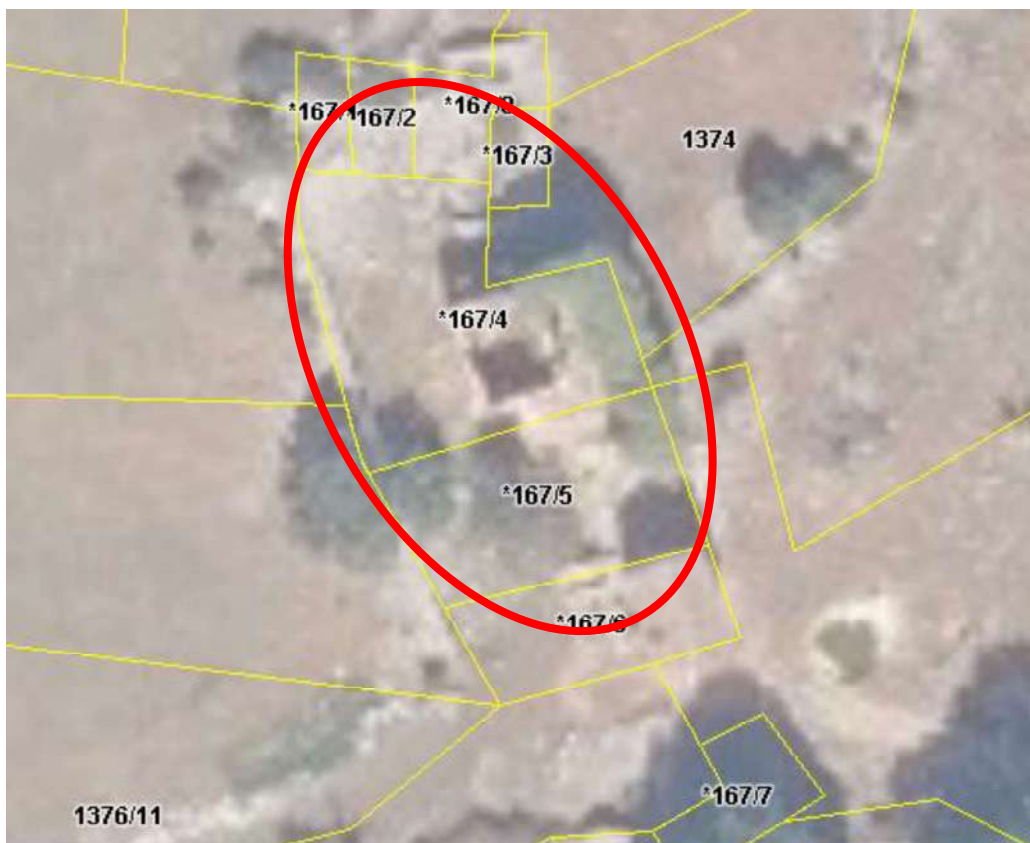
2.1. POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA: otok Cres, Rosuja

Prikaz lokacije u odnosu na otok Cres



Prikaz lokacije s ortofoto snimke



2.2. KATASTARSKI PLAN

Č.zgr. 167/4 k.o. Beli

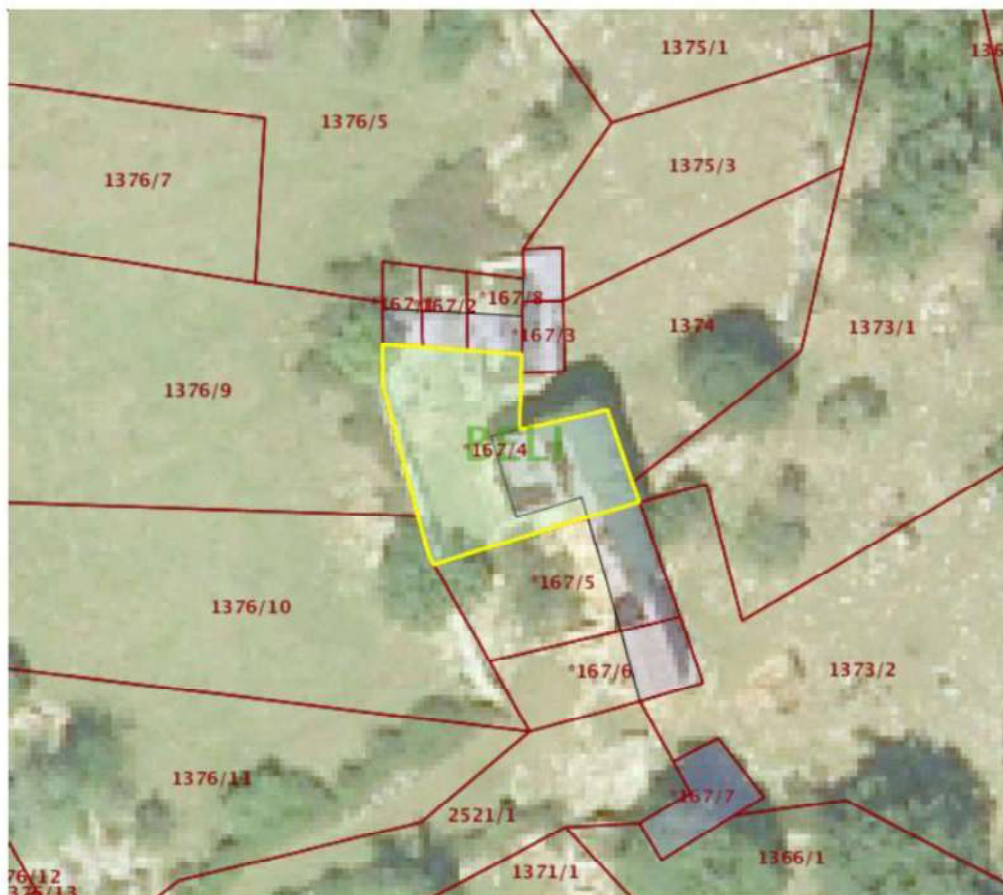


NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. BELI, 302317
k.č. br.: *167/4

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 26.05.2022

Č.zgr. 167/5 k.o. Beli

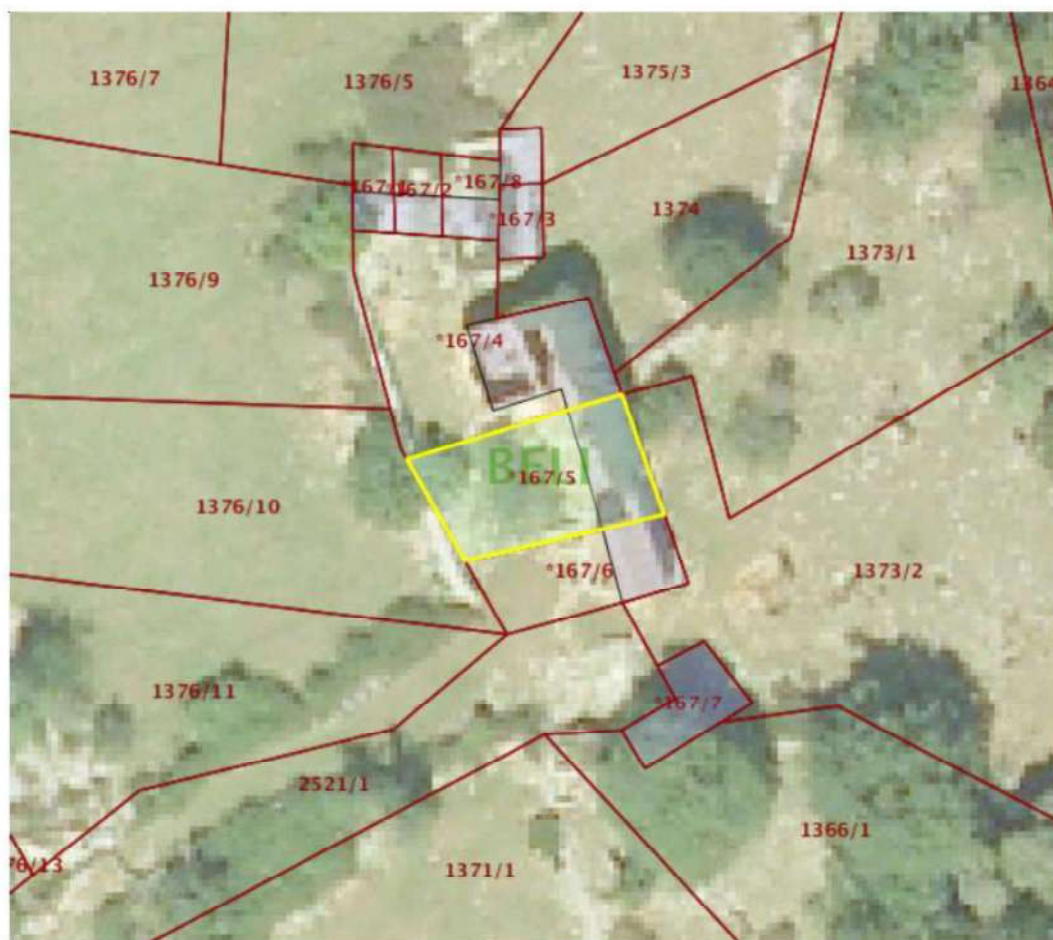


NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. BELI, 302317
k.č. br.: *167/5

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 26.05.2022

2.3. STANJE U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci

ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL MALI LOŠINJ

Stanje na dan: 25.05.2022. 23:18

Katastarska općina: 302317, BELI

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2322/2014

Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1497

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	167/3 ZGR	ŠTALA I DVOR				Pripis iz uložka 518
2.	167/4 ZGR	KUĆA ZA STANOVANJE				Pripis iz uložka 518
		UKUPNO:				

B Vlastovnica

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

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.05.2022.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL MALI LOŠINJ
Stanje na dan: 25.05.2022. 23:18

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302317, BELI

Broj ZK uloška: 997

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2324/2014
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	167/5 ZGR	KUĆA ZA STANOVANJE				
		UKUPNO:				

B

Vlastovnica

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

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.05.2022.

2.4. OČEVID I IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Na temelju očevida na licu mjesta izvršenog 03.06.2022. godine vrši se procjena vrijednosti nekretnina. Identifikacijom je za predmetne nekretnine ustanovljeno slijedeće:

Z.K. izvadak:	Općinski sud u Rijeci, Z.K. odjel – Cres
Z.K. uložak:	1497 i 997
Katastarska općina:	302317 Cres
Čestica zgrade:	č.zgr. 167/4 i č.zgr 167/5 k.o. Beli
Vlasništvo:	Grad Cres 1/1
Teret:	Tereta ima

2.4.1. OPIS LOKACIJE

Lokacija predmeta procjene nalazi se na sjevernom dijelu otoka Cresa, naziv lokacije Rosuja, katastarska općina Beli. Postojeće zgrade zidane kamenom na tradicionalni način s vezivom od zemlje su potpuno dotrajale i obrasle hederom. Zidovi su neupotrebljivi jer su potpuno dotrajali te se ne uzimaju u vrijednost procjene. Zgrade su upisane i na istoj čestici moguće je izgraditi zamjenske zgrade u postojećem volumenu. Do lokacije vodi loše uvaljani kolni pristup. Uvidom u PPUG grada Cresa čestice spadaju u zonu namjene Pš-ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište. Čestice spadaju u I. kategoriju zemljišta obzirom da su zgradne čestice. Postojeći zidovi su neupotrebljivi jer ih je bršljan potpuno uništio.

Površine čestica

Posjedovnica	Upisane osobe	Posjedovnica	Upisane osobe
Broj kat. čes.	*167/4	Broj kat. čes.	*167/5
Katastarska općina	302317 BELI ☆	Katastarska općina	302317 BELI ☆
Adresa	ROSUJA	Adresa	ROSUJA
Površina (m2)	240	Površina (m2)	190
Posjedovni list	338	Posjedovni list	308
Broj detaljnog lista	8	Broj detaljnog lista	13

2.4.2. IZVADAK IZ PPUG GRADA CRESA II. IZMJENE I DOPUNE (način i uvjeti gradnje - grafički dio)



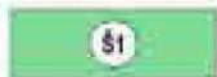
2.4.3. IZVADAK IZ PPUG GRADA CRESA II. IZMJENE I DOPUNE (način i uvjeti gradnje - grafički dio-tumač planskog znakovlja)

Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište



OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

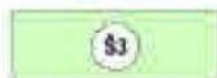
Šumske površine



GOSPODARSKE ŠUME



ZAŠTITNE ŠUME



ŠUME POSEBNE NAMJENE

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na očevidu. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju.

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u običajenom poslovnom prometu i drug okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

POREDBENA METODA

3.1. POREDBENA METODA

Poredbena metoda je u prvome 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 se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje se procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna područja.

3.1.1. POREDBENA METODA UTVRĐIVANJA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA ISPOD ZGRADE-GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Pregled procjene tržišne vrijednosti nekretnine POREDBENOM METODOM utvrđivanja tržišne cijene građevinskog zemljišta na području Grada Cresa koristeći podatke dobivene iz baze podataka Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije, a sve sukladno o Zakonu o procjeni nekretnina i Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (NN105/15).

ZBIRKA KUPOPRODAJNIH UGOVORA

Zbirka kupoprodajnih cijena preuzeta je iz baze podataka Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije.

Izvadak se nalazi u privitku.

Odabrane su nekretnine iz izvotka 31835. Nekretnina označena rednim brojem 2. nije uzeta u obzir jer je starija od četiri godine. Nekretnine pod rednim brojem 4., 6., i 7. nisu uzete u obzir jer imaju cijenu značajno višu u odnosu na onu koju bi trebala postići čestica koja je predmet procjene, a do koje nije izgrađena nikakva infrastruktura. Nekretnine pod rednim brojem 9. i 10. nisu uzete u obzir jer bi došlo do odstupanja većih od -30%.

PREDMET PROCJENE:	1. KATEGORIJA, KIS=1,0			
	1.	3.	5.	7.
R.BR.	1.	3.	5.	7.
ID IZVATKA	31835	31835	31835	31835
K.Č.	4046/5	3811/6, 3819/6	1608	3038/2
K.O.	Cres-grad	Cres-grad	Cres-grad	Cres-grad
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	17.12.2020.	08.11.2019.	04.09.2020.	31.12.2020.
POVRŠINA U PROMETU	2922	10	72	56
CIJENA [kn]	127,93 €	89,16 €	150,23 €	159,21 €

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

U slijedećoj tabeli izvršena je je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu iz izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog protoka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju hedonističkog indeksa cijena nekretnina (Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske).

PREDMET PROCJENE:	1. KATEGORIJA, KIS=1,0			
R.BR.	1.	3.	5.	7.
ID IZVATKA	31835	31835	31835	31835
K.Č.	4046/5	3811/6, 3819/6	1608	3038/2
K.O.	Cres-grad	Cres-grad	Cres-grad	Cres-grad
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	17.12.2020.	08.11.2019.	04.09.2020.	31.12.2020.
POVRŠINA U PROMETU	2922	10	72	56
CIJENA [kn]	127,93 €	89,16 €	150,23 €	159,21 €
HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA ZA DATUM KUPOPRODAJE	127,61	120,35	126,91	127,61
HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA ZA DATUM PROCJENE	166,7	166,7	166,7	166,7
A) MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA	167,12 €	123,50 €	197,33 €	207,98 €

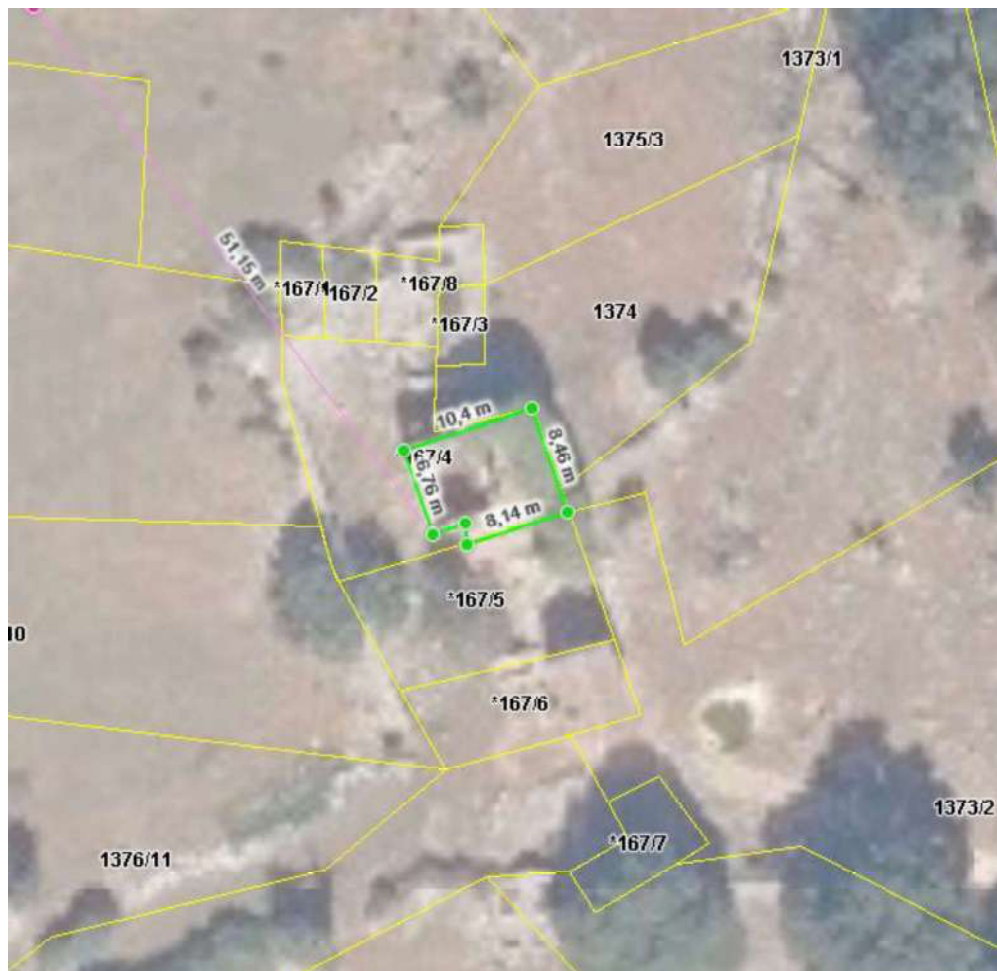
ISKLUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina.

PREDMET PROCJENE:	1. KATEGORIJA, KIS=1,0			
R.BR.	1.	3.	5.	7.
ID IZVATKA	31835	31835	31835	31835
K.Č.	4046/5	3811/6, 3819/6	1608	3038/2
K.O.	Cres-grad	Cres-grad	Cres-grad	Cres-grad
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	17.12.2020.	08.11.2019.	04.09.2020.	31.12.2020.
POVRŠINA U PROMETU	2922	10	72	56
CIJENA [kn]	127,93 €	89,16 €	150,23 €	159,21 €
HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA ZA DATUM KUPOPRODAJE	127,61	120,35	126,91	127,61
HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA ZA DATUM PROCJENE	166,7	166,7	166,7	166,7
A) MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA	167,12 €	123,50 €	197,33 €	207,98 €
NAMJENA	S	S	S	S
KATEGORIJA	1	2	2	2
B) KOEF. ZA IZJEDNAČAVANJE ZBOG RAZLIKE U KATEGORIJI	1	1,2	1,2	1,2
KIS	1,5	1,5	1,7	2,2
C) KOEFICIJENT ZA IZJEDNAČAVANJE ZBOG RAZLIČITIH MOGUĆNOSTI GRADNJE	0,81	0,81	0,76	0,65
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	135,37 €	120,04 €	179,97 €	162,22 €
PROSJEČNA CIJENA [€]	149,40 €			
ODSTUPANJE OD PROSJEKA [%]	-9%	-20%	20%	9%

Nakon interkvalitativnog izjednačenja niti jedna nekretnina ne odstupa za više od +/- 30% te se utvrđuje jedinična cijena od 149,40 €/m².

POVRŠINA ZGRADE NA K.Č. 167/4 k.o. Beli



$$P1=8,14\text{m}\times 8,46\text{m}=68,86\text{ m}^2$$

$$P2=6,76\text{ m}\times (10,4\text{m}-8,14\text{m})=15,28\text{ m}^2$$

$$P=P1+P2= 84\text{ m}^2$$

POVRŠINA ZGRADE NA K.Č. 167/5 k.o. Beli



POVRŠINA ZGRADE NA K.Č. 167/5 k.o. Beli

$$P=6,79 \text{ m} \times 10,25 \text{ m} = 70,0 \text{ m}^2$$

NEKRETNINA	POVRŠINA [m ²]	JEDINIČNA CIJENA [€/m ²]	UKUPNO [€]
Č.zgr. 167/4 k.o. Beli	84	149,40	12.549,60
Č.zgr. 167/5 k.o. Beli	70	149,40	10.458,00

3.1.2. POREDBENA METODA UTVRĐIVANJA VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

Pregled procjene tržišne vrijednosti nekretnine POREDBENOM METODOM utvrđivanja tržišne cijene građevinskog zemljišta na području Grada Cresa koristeći podatke dobivene iz baze podataka Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije, a sve sukladno o Zakonu o procjeni nekretnina i Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (NN105/15).

ZBIRKA KUPOPRODAJNIH UGOVORA

Zbirka kupoprodajnih cijena preuzeta je iz baze podataka Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije.

Izvadak se nalazi u privitku.

Odabrane su nekretnine iz izvotka 38208. Uzete su nekretnine u višljem cijenovnom rangu jer smatramo da one daju realnu cijenu zemljišta na kojem je moguća rekonstrukcija postojećih zgrada i uređenje parcele.

PREDMET PROCJENE:	*167/5 i *167/4 k.o. Beli, 4.1. kategorija, PŠ		
R.BR.	4.	12	16.
ID IZVATKA	38208	38208	38208
K.Č.	183/5	484/2	158/2
K.O.	Sveti Jakov	Sveti Jakov	Ćunski
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	15.03.2021.	27.04.2020.	07.11.2019.
POVRŠINA U PROMETU	1973,5	116,86	427,2
CIJENA [kn]	10,13 €	7,91 €	11,64 €

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

U slijedećoj tabeli izvršena je je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu iz izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog protoka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju hedonističkog indeksa cijena nekretnina (Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske).

PREDMET PROCJENE:	*167/5 i *167/4 k.o. Beli, 4.1. kategorija, PŠ		
R.BR.	4.	12	16.
ID IZVATKA	38208	38208	38208
K.Č.	183/5	484/2	158/2
K.O.	Sveti Jakov	Sveti Jakov	Ćunski
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	15.03.2021.	27.04.2020.	07.11.2019.
POVRŠINA U PROMETU	1973,5	116,86	427,2
CIJENA [kn]	10,13 €	7,91 €	11,64 €
HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA ZA DATUM KUPOPRODAJE	132,8	126,3	120,4
HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA ZA DATUM PROCJENE	166,7	166,7	166,7
A) MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA	12,72 €	10,44 €	16,12 €

ISKLUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina.

PREDMET PROCJENE:	*167/5 i *167/4 k.o. Beli, 4.1. kategorija, PŠ		
R.BR.	4.	12	16.
ID IZVATKA	38208	38208	38208
K.Č.	183/5	484/2	158/2
K.O.	Sveti Jakov	Sveti Jakov	Ćunski
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	15.03.2021.	27.04.2020.	07.11.2019.
POVRŠINA U PROMETU	1973,5	116,86	427,2
CIJENA [kn]	10,13 €	7,91 €	11,64 €
HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA ZA DATUM KUPOPRODAJE	132,8	126,3	120,4
HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA ZA DATUM PROCJENE	166,7	166,7	166,7
A) MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA	12,72 €	10,44 €	16,12 €
NAMJENA	PŠ	PŠ	PŠ
KATEGORIJA	4.1.	4.1.	4.1.
B) KOEF. ZA IZJEDNAČAVANJE ZBOG RAZLIKE U KATEGORIJI	1	1	1
PROSJEČNA CIJENA [€]	13,09 €		
ODSTUPANJE OD PROSJEKA [%]	-3%	-20%	23%

Nakon interkvalitativnog izjednačenja niti jedna nekretnina ne odstupa za više od +/- 30% te se utvrđuje jedinična cijena od 13,09 €/m².

NEKRETNINA	POVRŠINA [m ²]	JEDINIČNA CIJENA [€/m ²]	UKUPNO [€]
Č.zgr. 167/4 k.o. Beli	156	13,09	2.042,04
Č.zgr. 167/5 k.o. Beli	120	13,09	1.570,80

4. IZRAČUN KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA

*Sukladno članku 3, Odluke o komunalnom doprinosu na području grada Cresa („Službene novine“ Primorsko-goranske županije, broj 42/18) zgrade koje su predmet procjene spadaju u **V. zonu plaćanja komunalnog doprinosa**, a sukladno članku 1 Odluke o izmjenama i dopunama odluke o komunalnom doprinosu na području grada Cresa (Službene novine“ Primorsko-goranske županije, broj 33/19) jedinična cijena komunalnog doprinosa po m³ građevine za **petu zonu iznosi 20 kn/m³**.

NEKRETNINA	POVRŠINA [m ²]	h [m]	VOLUMEN [m ³]
Č.zgr. 167/4	84	4,0	336
Č.zgr. 167/5	70	4,0	280

***KOMUNALNI DOPRINOS

20 kn/m³ x 336 m³ = 6.720,00 kn ≈ 891,90 €

20 kn/m³ x 280 m³ = 5.600,00 kn ≈ 743,24 €

**** VODNI DOPRINOS

Sukladno Članku 1, UREDBE O IZMJENI UREDBE O VISINI VODNOGA DOPRINOSA, (NN 73/20) visina vodnog doprinosa zgrade površine do 400 m² iznosi 2,82

2,82 kn/m² x 84 m² = 236,88 kn ≈ 31,44 €

2,82 kn/m² x 70 m² = 197,4 kn ≈ 26,20 €

5. MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK

NEKRETNINA	POVRŠINA [m ²]	JEDINIČNA CIJENA [€/m ²]	UKUPNO [€]
Č.zgr. 167/4 k.o. Beli	84	149,40	12.549,60
Č.zgr. 167/5 k.o. Beli	70	149,40	10.458,00
Č.zgr. 167/4 k.o. Beli	156	13,09	2.042,04
Č.zgr. 167/5 k.o. Beli	120	13,09	1.570,80
Komunalni doprinos č.zgr. 167/4 k.o. Beli			891,90
Komunalni doprinos č.zgr. 167/5 k.o. Beli			743,24
Vodni doprinos č.zgr. 167/4 k.o. Beli			31,44
Vodni doprinos č.zgr. 167/5 k.o. Beli			26,20
UKUPNO			28.313,22

Ukupna procijenjena vrijednost zemljišta na *167/4 i *167/5 k.o. Beli zaokružena je sukladno uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH: 28.300,00 €

Današnja ukupna prometna vrijednost zemljišta na k.č. 167/4 i 167/5 k.o. Beli iznosi: 28.300,00 €

Slovima: dvadesetosamtisućatristo eura

Napomena: Procijenjena vrijednost nekretnine iz ovog elaborata ne obuhvaća nikakve poreze.

U Malom Lošinj, 06.09.2023.



Izradio:
Mario Hofmann, dipl.ing.građ.
(rješenje br. 4.SU.-61/2021-6)

Izjava o nepristranosti i povjerljivosti

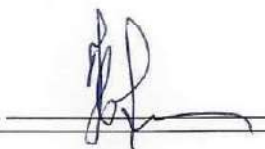
Ja **Mario Hofmann**, OIB 30455791342 dolje potpisani, potvrđujem kao procijenitelj, postupati **povjerljivo, nepristrano** i u skladu s **načelom izbjegavanja sukoba interesa**, te stoga izjavljujem da ću:

1. čuvati povjerljivim sve podatke kojima raspolažem;
2. postupati isključivo na temelju pravila struke i objektivnih pokazatelja, u skladu s nacionalnim propisima;
3. djelovati potpuno neovisno, nepristrano i jednako prema svim projektnim prijedlozima u postupku odabira, bez ikakvih vanjskih utjecaja;

U slučaju nastanka okolnosti koje narušavaju ili bi mogle narušiti moju objektivnost i nepristranost ili ugroziti načelo izbjegavanja sukoba interesa, osobno ću zatražiti izuzeće, ili će me se odlukom nadležnog tijela izuzeti.

Pod materijalnom i kaznenom odgovornošću potvrđujem sve navedeno te da sam svjestan da će se u slučaju davanja lažne izjave i/ili lažnih podataka primijeniti za to propisane kazne i sankcije.

U Malom Lošinj, 06.09.2023.



5. PRILOZI

FOTODOKUMENTACIJA







REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDsjedNIKA
Žrtava fašizma 7
Broj: 4 Su-61/2021-6

Broj: Rijeka, 28. veljače 2021.

Rijeka,

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) donosi

RJEŠENJE

MARIO HOFMANN, dipl.ing.građ. iz Malog Lošinja, Mate Vidulića 13, OIB: 30455791342, imenuje se stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratio se Mario Hofmann radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina te je uz molbu priložio potrebnu dokumentaciju radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovanog i utvrdio da je Mario Hofmann imenovan stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem ovoga suda poslovni broj 4 Su-73/2017 od 27. veljače 2017. godine, da je dostavio dokaz da se protiv istog ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zdravstvenoj sposobnosti, potvrde o stručnom usavršavanju u prethodnom razdoblju imenovanja, popis vještačenja iz prethodnog razdoblja te dokaz da nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje čini zapreku za prijam u državnu službu. Također je utvrđeno da isti ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom navedene struke, valjalo je riješiti kao u izreci ovog rješenja.



PREDsjedNIK SUDA:
Veljko Miškulin, dipl. iur.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave Republike Hrvatske. Žalba se podnosi predsjedniku Županijskog suda u Rijeci u 2 (dva) primjerka i 2 (dvije) preslike rješenja.

DOSTAVITI:

1. Mariu Hofmannu iz Malog Lošinja, Mate Vidulića 13 (e-mail: marihofmann1@gmail.com)
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Rijeci i Crikvenici

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: MARIO HOFMANN (30455791342)

ID Izvatka: 31835

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6	
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	
3	ADRESA	, CRES	, CRES	, CRES	, CRES	, CRES	, CRES	
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	
5	K.Č.	4607/2,4607/53,4 607/6	4219/3	4230/12,7867/8	3593/9	3593/8	3593/1	
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA						
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	2922	119	10	109	72	591	
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	233,01	119	10	109	72	184,69	
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č.	4046/45	3824/2	3811/6, 3819/6	1607	1608	1594	
11	K.O.	KATASTAR						
12	NAMJENA	S	S	S	M1	S	M1	
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,50	1,50	1,50	2,20	1,70	2,20
		Kin max	1,20	1,20	1,20	2	1,50	2
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	961,33	1.106,57	670,00	1.338,74	1.128,90	1.526,89	
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	127,93	147,31	89,16	178,15	150,23	203,19	
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	17.12.2020	21.08.2019	08.11.2019	05.02.2020	04.09.2020	14.12.2020	
19	CJENOVNI BLOK	CRES - GRAĐEVINSKO	CRES - GRAĐEVINSKO	CRES - GRAĐEVINSKO	CRES - GRAĐEVINSKO	CRES - GRAĐEVINSKO	CRES - GRAĐEVINSKO	
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9	10
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, CRES	, CRES	, CRES	, CRES
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	370/2	3623	3622	79
6	K.O.	CRES	DRAGOZETIĆI	DRAGOZETIĆI	DRAGOZETIĆI
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	112	61	40	169
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	56	20,33	40	48,44
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU				
10	K.Č.	3038/2	3623	3622	79
11	K.O.	CRES-GRAD	DRAGOZETIĆI	DRAGOZETIĆI	DRAGOZETIĆI
12	NAMJENA	S	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	2,20	1,20	1,20
		Kin max	2		
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	1.196,43	1.290,21	222,47	75,56
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	159,21	170,89	30,00	10,13
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	31.12.2020	02.12.2020	18.03.2019	10.08.2020
19	CJENOVNI BLOK	CRES - GRAĐEVINSKO	SVETI PETAR - ŠUMSKO	SVETI PETAR - ŠUMSKO	DRAGOZETIĆI - ŠUMSKO
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 4046/45 k.o. CRES-GRAD	-ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES, GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA NA 7 I POVRŠINA IZDVOJENIH NAMJENA (2011.), ČL. 34. -K.Č. 4046/45, 4046/46 I 4046/48
2	k.č. 3824/2 k.o. CRES-GRAD	ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES, GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA NA 7 I POVRŠINA IZDVOJENIH NAMJENA (2011.), ČL. 36.
3	k.č. 3811/6, 3819/6 k.o. CRES-GRAD	ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES, GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA NA 7 I POVRŠINA IZDVOJENIH NAMJENA (2011.), ČL. 36
4	k.č. 1607 k.o. CRES-GRAD	ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES, GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA NA 7 I POVRŠINA IZDVOJENIH NAMJENA (2011.), ČL. 30.
5	k.č. 1608 k.o. CRES-GRAD	ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES, GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA NA 7 I POVRŠINA IZDVOJENIH NAMJENA (2011.), ČL. 27.
6	k.č. 1594 k.o. CRES-GRAD	-ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES, GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA NA 7 I POVRŠINA IZDVOJENIH NAMJENA (2011.), ČL. 30. -NAKON CJEPANJA K.Č.1599/2 I 1594/3
7	k.č. 3038/2 k.o. CRES-GRAD	ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES, GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA NA 7 I POVRŠINA IZDVOJENIH NAMJENA (2011.), ČL. 30.
8	k.č. 3623 k.o. DRAGOZETIĆI	ČL.26 GRAD CRES PRODAVATELJ
9	k.č. 3622 k.o. DRAGOZETIĆI	ČL.26 NEMA UGOVORA
10	k.č. 79 k.o. DRAGOZETIĆI	ČL.26

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi NEPOZNATO 0 odnosno na k.č. *167/5; *167/4 k.o. BELI, CRES; BELI, CRES. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku SVETI PETAR-ŠUMSKO.

S osobnim podacima 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: 364-01/22-02/109

URBROJ: 2170-03-01/20-22-2

IZRADIO/IZRADILA:
INES CIMAŠ

ODOBRIO/ODOBRILA:

RIJEKA, 20.4.2022.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno 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 nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - 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 servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – upravna, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: MARIO HOFMANN (30455791342)

ID Izvatka: 38208

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, MALI LOŠINJ	, MALI LOŠINJ	, MALI LOŠINJ	, MALI LOŠINJ	, CRES	, CRES
4	VRSTA NEKRETNINE	PNZ	PNZ	PNZ	PNZ	PNZ	PNZ
5	K.Č.	1154/9	1278/1,1286/2	484/2	183/5	804/1,805/2,806/7,807/3,807/5	806/8
6	K.O.	OSOR	OSOR,OSOR	SVETI JAKOV	SVETI JAKOV	MARTINŠĆICA, MARTINŠĆICA, MARTINŠĆICA, MARTINŠĆICA, MARTINŠĆICA	MARTINŠĆICA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	410	32781	1636	3947	747	122
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	102,50	16390,50	116,85	1973,50	25,70	5,08
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	1154/9	1278/1	484/2	183/5	807/3	806/8
11	K.O.	OSOR	OSOR	SVETI JAKOV	SVETI JAKOV	MARTINŠĆICA	MARTINŠĆICA
12	NAMJENA	PŠ	PŠ	PŠ	PŠ	PŠ	PŠ
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					
		Kin max					
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	3,90	2,87	128,57	76,88	225,64	225,74
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	0,52	0,38	17,12	10,13	30,00	30,00
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	30.11.2021	18.02.2022	28.07.2020	15.03.2021	28.10.2021	20.08.2020
19	CJENOVNI BLOK	OTOK CRES - OSTALO	OTOK CRES - OSTALO	OTOK LOŠINJ - ŠUMA	OTOK LOŠINJ - ŠUMA	CRES - ŠUMSKO	CRES - ŠUMSKO
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, MALI LOŠINJ	, MALI LOŠINJ	, MALI LOŠINJ	, MALI LOŠINJ	, MALI LOŠINJ	, MALI LOŠINJ	, MALI LOŠINJ
4	VRSTA NEKRETNINE	PNZ	PNZ	PNZ	PNZ	PNZ	PNZ	PNZ
5	K.Č.	855/2	856/3,856/4	856/1,856/2,856/5	1080/1,1080/11,1080/12,1080/8	1080/10,1080/9	484/2	365/5,365/6
6	K.O.	OSOR	OSOR,OSOR	OSOR,OSOR,OSOR	OSOR,OSOR,OSOR,OSOR	OSOR,OSOR	SVETI JAKOV	SVETI JAKOV,SVETI JAKOV
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	1863	259	442	10437	1059	1636	788
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	1863	259	88,40	4174,80	1059	116,86	197
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č.	855/2	856/4	856/1	1080/1	1080/10	484/2	365/6
11	K.O.	OSOR	OSOR	OSOR	OSOR	OSOR	SVETI JAKOV	SVETI JAKOV
12	NAMJENA	PŠ	PŠ	PŠ	PŠ	PŠ	PŠ	PŠ
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max						
		Kin max						
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	40,26	30,00	29,69	7,49	7,49	59,90	52,79
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	5,32	3,99	3,94	1,00	1,00	7,91	6,99
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	25.03.2021	07.12.2021	28.01.2022	19.07.2021	19.07.2021	27.04.2020	29.01.2021
19	CJENOVNI BLOK	OTOK CRES - OSTALO	OTOK CRES - OSTALO	OTOK CRES - OSTALO	OTOK CRES - OSTALO	OTOK CRES - OSTALO	OTOK LOŠINJ - ŠUMA	OTOK LOŠINJ - ŠUMA
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		14	15	16	17	18	19	20
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, MALI LOŠINJ	, MALI LOŠINJ	, MALI LOŠINJ	, MALI LOŠINJ	, MALI LOŠINJ	, MALI LOŠINJ	, MALI LOŠINJ
4	VRSTA NEKRETNINE		PNZ	PNZ	PNZ	PNZ	PNZ	PNZ	PNZ
5	K.Č.	ZEMLIŠNA KNJIGA	3473	2702	158/2	1190/2	365/5,365/6	379/6	6546/1,6547
6	K.O.		NEREZINE	NEREZINE	ČUNSKI	PUNTA KRIŽA	SVETI JAKOV, SVETI JAKOV	NEREZINE	ČUNSKI, ČUNSKI
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)		1430	20240	534	1908	788	400	2878
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)		1430	6747	427,20	1908	197	400	1439
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU								
10	K.Č.	KATASTAR	3473	2702	158/2	1190/2	365/5	379/6	6546/1
11	K.O.		NEREZINE	NEREZINE	ČUNSKI	PUNTA KRIŽA	SVETI JAKOV	NEREZINE	ČUNSKI
12	NAMJENA		PŠ	PŠ	PŠ	PŠ	PŠ	PŠ	PŠ
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max							
		Kin max							
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)		22,50	7,41	86,61	31,45	52,79	50,00	2,63
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)		2,99	1,00	11,64	4,23	6,97	6,72	0,35
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		10.05.2021	29.10.2019	07.11.2019	22.01.2020	20.10.2020	23.01.2020	20.03.2020
19	CIJENOVNI BLOK		OTOK CRES - OSTALO	OTOK CRES - OSTALO	ČUNSKI - IZGRABENO	OTOK CRES - OSTALO	OTOK LOŠINJ - ŠUMA	OTOK LOŠINJ - ŠUMA	OTOK LOŠINJ - ŠUMA
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi NEPOZNATO 0 odnosno na k.č. *167/5; *167/4 k.o. BELI, CRES; BELI, CRES. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku SVETI PETAR-ŠUMSKO.

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: 364-01/23-02/105

URBROJ: 2170-03-01/20-23-2

IZRADIO/IZRADILA:
INES CIMAŠ

ODOBRIO/ODOBRILA:

RIJEKA, 4.4.2023.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, 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 nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - 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 servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,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, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – upravna, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje