

**Mario Hofmann, dipl.ing.građ.**

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

## PROCJEMBENI ELABORAT

### TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Naručitelj: Grad Cres,  
Creskog statuta 15, 51557 Cres  
OIB: 88617357699

Nekretnina: Dio k.č. 1781/1 k.o. Martinšćica  
Poziv na broj: KLASA: 940-01/22-1/5

Svrha: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Elaborat: 41/2022

### Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine

Tržišna vrijednost zemljišta k.č. 1781/1 k.o. Martinšćica

Ukupna procijenjena tržišna  
vrijednost nekretnine:

735.000,00 kn ≈ 97.900,00 €

**Tečaj: 1 € = 7,513 kn**

(HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 132 utvrđena na dan 11.07.2022. primjenjuje se od 12.07.2022.)

U Malom Lošinj, 12.07.2022.

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.....         | 13 |
| 4. MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK.....                   | 18 |

## 1. SAŽETAK

**Zahtjev:** Prema pismenom nalogu naručitelja izvršio sam procjenu tržišne vrijednosti zemljišta k.č. 1781/1 k.o. Martinšćica

**Naručitelj:** Grad Cres, Creskog statuta 15, 51557 Cres

**Nekretnina:** Tržišna vrijednost zemljišta k.č. 1781/1 k.o. Martinšćica

**Svrha procjene:** Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

**Dan uvida:** 12.07.2022.

**Dan kakvoće:** 12.07.2022.

**Dan vrednovanja:** 12.07.2022.

**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:

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

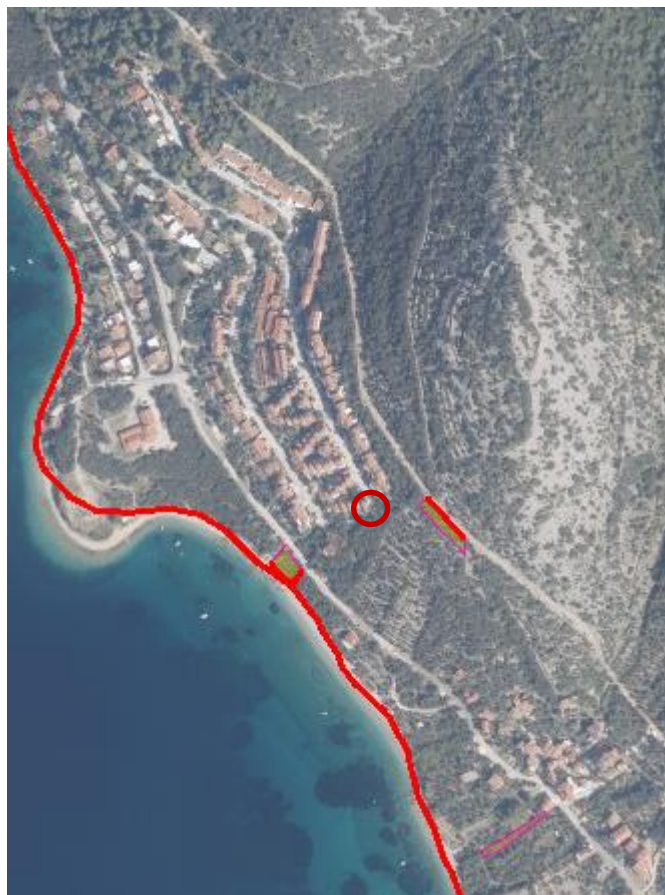
1. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015
2. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015
3. Izračun površine i zapremine zgrad, HNOR U.C2.100
4. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96.
5. BILTEN standardna kalkulacija radova u visokogradnji izdanje I 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 prostomom 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. PPUG CRES
15. Odluka o komunalnom doprinosu,
16. Podaci o prometnoj vrijednosti poslovnog prostora ostvareni 2005 i 2007 godine, podaci dobiveni u gruntovnici Mali Lošinj.
17. Podatak o etalonskoj cijeni građenja, NN 100/12.
18. Podaci o stanju i kvaliteti nekretnina dobiveni očevidom.
19. Procjene nekretnina iz vlastite arhive.

## 2. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### 2.1. POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA: dio čestice k.č. 1781/1 k.o. Martinšćica

*Prikaz lokacije u odnosu na naselje Zaglav*



*Prikaz lokacije s ortofoto snimke*



## 2.2. KATASTARSKI PLAN

k.č. 1781/1 k.o. Martinšćica



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ISPOSTAVA CRES

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. MARTINŠĆICA, 302392  
k.č. br.: 1781/1

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 01.02.2022

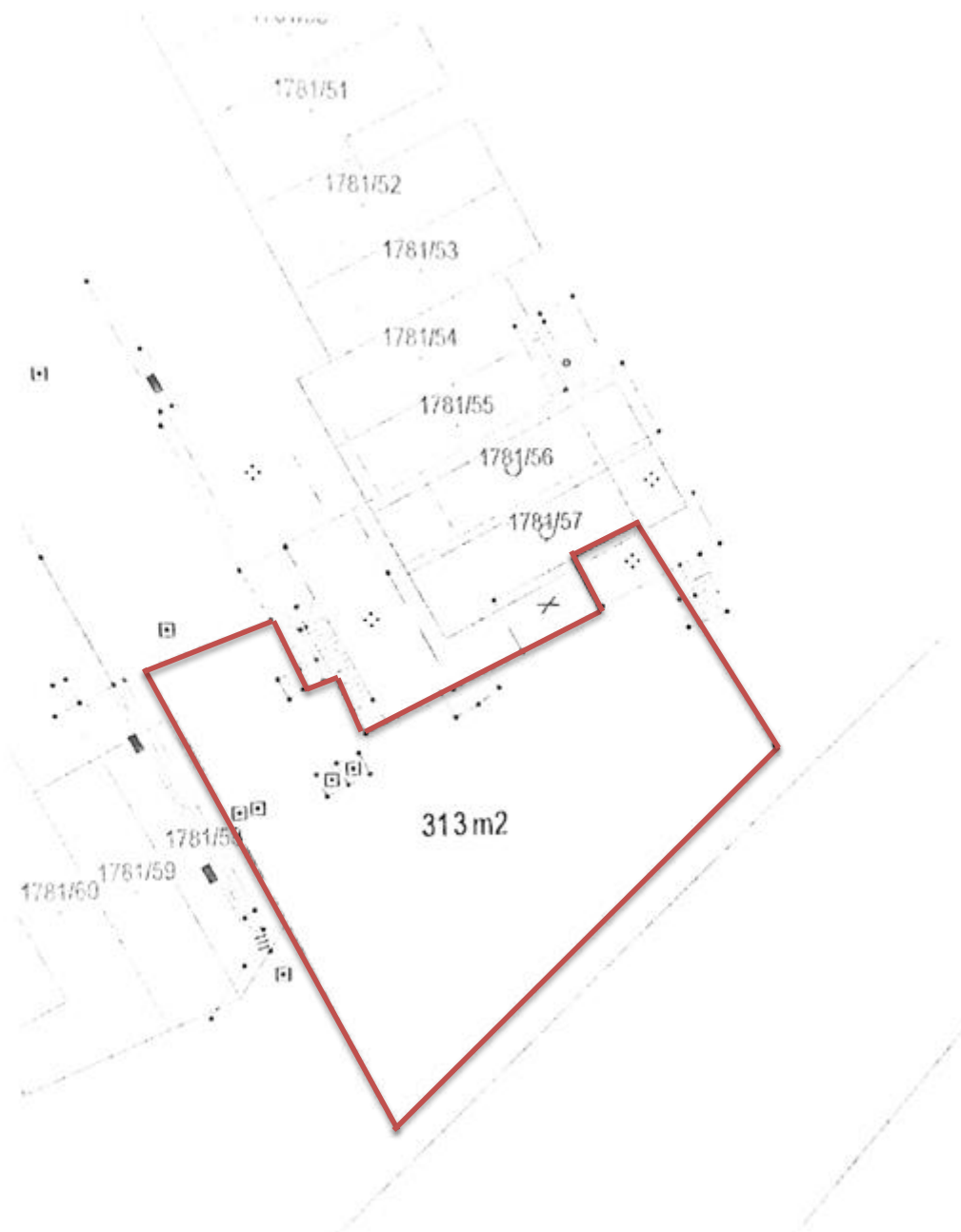
č.zem. 163/13 k.o. Cres ( k.č. 3487/4 k.o. Cres-grad)

Tržišna vrijednost zemljišta k.č. 1781/1 k.o. Martinšćica

### 2.3. PRIJEDLOG OTKUPA NA IZVODU IZ KATASTARSKOG PLANA

PRILOG 3:

Konačni prijedlog otkupa zemljišta na kopiji katastarskog plana



## 2.3. STANJE U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI Z.K.UL. 1613



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL MALI LOŠINJ  
Stanje na dan: 31.01.2022. 23:32

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302392, MARTINŠČICA

Broj ZK uložka: 1613

Broj zadnjeg dnevnika: Z-40646/2021  
Aktivne plombe: Z-32782/2021

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta  | Površina |     |       | Primjedba |
|------|-------------------------------|-------------------|----------|-----|-------|-----------|
|      |                               |                   | jutro    | čhv | m2    |           |
| 1.   | 1781/1                        | CESTE I ZELENILLO |          |     | 33143 |           |
|      |                               | UKUPNO:           |          |     | 33143 |           |

## B

## Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa   | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 2.   | Suvlasnički dio: 11/33143<br>DRAGANIĆ MIRKO, OIB: 60521171536, ZAGREB, BOŽIDARA MAGOVCA 3/4     |           |
| 3.   | Suvlasnički dio: 11/33143<br>DRAGANIĆ ANKA, OIB: 25325823087, ZAGREB, BOŽIDARA MAGOVCA 3/4      |           |
| 4.   | Suvlasnički dio: 19/33143<br>RUDOLF KATICA, OIB: 65146085691, SKOKOV PRILAZ 6, 10000 ZAGREB     |           |
| 9.   | Suvlasnički dio: 12/33143<br>AFGAN KOVACHEVICH BISERKA, OIB: 92312764872, ZAGREB, VODNJANSKA 26 |           |
| 10.  | Suvlasnički dio: 9/33143<br>ŠTEFANAC ŠPORČIĆ NEVENKA, OIB: 02467203497, ZAGREB, HORVATOVAC 54   |           |
| 11.  | Suvlasnički dio: 19/33143<br>HABUŠ VESNA, OIB: 93721898522, ZAGREB, OHRIDSKA 9                  |           |
| 12.  | Suvlasnički dio: 11/33143<br>HOLJEVAC BISERKA, OIB: 67696539084, ZAGREB, IVE TIJARDOVIĆA 26     |           |
| 14.  | Suvlasnički dio: 2/33143<br>ČUŠ STJEPAN, OIB: 17499968582, ZAGREB, NEHAJSKA 67                  |           |
| 15.  | Suvlasnički dio: 2/33143<br>ČUŠ RAJKA, OIB: 65404597894, ZAGREB, NEHAJSKA 67                    |           |
| 16.  | Suvlasnički dio: 14/33143<br>ŠIMUNJAK BRANKO, OIB: 19193042022, ZAGREB, MARKUŠEVEČKA CESTA 96   |           |
| 17.  | Suvlasnički dio: 14/33143<br>ŠIMUNJAK BRANKA, OIB: 73076464884, ZAGREB, MARKUŠEVEČKA CESTA 96   |           |



**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**  
**Katastarska općina: 302392, MARTINŠČICA**

Verificirani ZK uložak  
**Broj ZK uložka: 1613**

**B**  
**Vlastovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa  | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 221. | Suvlasnički dio: 26/33143  |           |
|      | ROŽIČ SABINA, OIB: 58303089988, MALGAJEVA ULICA 2A, 3000 CELJE, SLOVENIJA  |           |
| 222. | Suvlasnički dio: 13/33143  |           |
|      | HOŠNJAK MAŠA, OIB: 59782613822, ULICA BERNARDA VUKASA 19, 10000 ZAGREB     |           |
| 223. | Suvlasnički dio: 29755/33143   |           |
|      | GRAD CRES  |           |
| 224. | Suvlasnički dio: 3/33143   |           |
|      | PLEVČAK JURIJ, OIB: 90318727004, CESTA TONČKE ČEČ 80, TRBOVLJE, SLOVENIJA  |           |
| 225. | Suvlasnički dio: 3/33143   |           |
|      | PLEVČAK JOŽEFA, OIB: 49558794886, CESTA TONČKE ČEČ 80, TRBOVLJE, SLOVENIJA |           |

**C**  
**Teretovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa   | Iznos | Primjedba |
|------|---|-------|-----------|
| 1.   |   |       |           |
| 1.1  | Z-676/91  |       |           |
|      | Na temelju obvezatnog naputka od 24.07.1991.g. kl.15/90 Ur.br.514-05-02/1-91-5 Ministarstva pravosuđa i uprave za imovinsko pravne poslove, Zagreb, zabilježuje se zabrana raspolaganja, opterećenja, (zamjena, darovanja, prijenos prema korištenju i raspolaganju, davanju u zakup i privremenu uporabu, osnivanje hipoteke i sl.) nakretninama na teritoriju Republike Hrvatske koje su u vlasništvu posjedu, na korištenju ili upravljanju organa i institucija federacije, republika i pokrajina Kosava i Vojvodine. |       |           |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.01.2022.

## 2.4. OČEVID I IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Na temelju očevida na licu mjesta izvršenog 12.07.2022.. godine vrši se procjena vrijednosti nekretnina. Identifikacijom je za predmetne nekretnine ustanovljeno slijedeće:

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Z.K. izvadak:</b>        | Općinski sud u Rijeci, Z.K. odjel - Mali Lošinj |
| <b>Z.K. uložak:</b>         | 1613  |
| <b>Katastarska općina:</b>  | 302392 Martinšćica                              |
| <b>Katastarska čestica:</b> | k.č. 1781/1                                     |
| <b>Vlasništvo:</b>          | Više vlasnika, uvid u z.k.ul.                   |
| <b>Teret:</b>               | Tereta nema!                                    |

### 2.4.1. OPIS LOKACIJE

Čestice koje su predmet procjene nalaze se na otoku Cresu u turističkom naselju Zaglav. Čestice graniče s granicama 1781/58 i 1781/57 k.o. Martinšćica. Čestice se nalaze unutar građevinskog područja ugostiteljsko turističke namjene naselja Zaglav. Teren na kojem se nalaze čestice je strm s padom prema moru te je obrasao makijom.

**2.4.2. IZVADAK IZ PPUG CRES ( Način i uvjeti gradnje - grafički dio)**



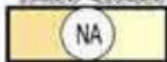
### 2.4.3. IZVADAK IZ UPU CRES (uvjeti i način gradnje - grafički dio-tumač planskog znakovlja)

## TUMAČ ZNAKOVLJA

### PROSTORI ZA RAZVOJ I UREĐENJE

#### RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

ODRAŽENO NEODRAŽENO



GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

#### RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA

ODRAŽENO NEODRAŽENO



GRAĐEVINSKO PODRUČJE UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE  
turističko naselje- T2

NEODRAŽENO



NEUREDENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

### 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 uobičajenom 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**

## 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. POREDBENA METODA UTVRĐIVANJA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Pregled procjene tržišne vrijednosti nekretnine POREDBENOM METODOM utvrđivanja tržišne cijene građevinskog zemljišta na području Osora i nerezina koristeći podatke na temelju eNekretnina, a sve sukladno o Zakonu o procjeni nekretnina i Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (NN105/15).

#### 3.1.1. ZBIRKA KUPOPRODAJNIH UGOVORA

Zbirka kupoprodajnih cijena dobivena je od Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša. Dobiveni izvadak nalazi se u prilogu ovog elaborata.

Odabrane su nekretnine s područja otoka Cresa i Lošinja koje su svojim karakteristikama slične predmetu procjene. Nekretnine koje također spadaju u III. kategoriju, namjene T2 i nekretnine čija je cijena kupoprodaje u skladu s aktualnom tržišnom cijenom zemljišta na području otoka Cresa i Lošinja.

Nekretnine pod rednim brojem 1. i 2. nisu uzete u obzir jer spadaju u I. kategoriju zemljišta i cijena im je značajno niža od aktualnih cijena te bi se nakon interkvalitativnog izjednačavanja cijena još dodatno snizila

Nekretnine pod rednim brojem 11. i 12. imaju značajno nižu cijenu od aktualnih cijena zemljišta na području otoka Cresa i Lošinja te bi nakon interkvalitativnog izjednačavanja, u odnosu na odabrane nekretnine odstupale za više od -30%.

| PREDMET PROCJENE:       | k.č. 1781/1 k.o. Martinšćica, kategorija=3, namjena T2 |             |             |             |             |             |             |             |
|-------------------------|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| R.BR.                   | 3.   | 4.          | 5.          | 6.          | 7.          | 8.          | 9.          | 10.         |
| ID ZKC                  | 30310  | 30310       | 30310       | 30310       | 30310       | 30310       | 30310       | 30310       |
| K.Č. KATASTAR           | 150/3  | 149/1       | 278/1       | 286/2       | 151/1       | 284/1       | 279/3       | 2122        |
| K.O.                    | Nerezine   | Nerezine    | Sveti Jakov | Sveti Jakov | Nerezine    | Sveti Jakov | Sveti Jakov | Nerezine    |
| DATUM SKLAPANJA UGOVORA | 29.01.2018.  | 28.02.2018. | 28.02.2018. | 28.02.2018. | 28.02.2018. | 14.03.2018. | 10.07.2018. | 11.07.2019. |
| POVRŠINA U PROMETU      | 16   | 16,71       | 16,96       | 8,43        | 16,66       | 16,8        | 16,98       | 74,46       |
| CIJENA [kn]             | 1.856,49 kn  | 1.781,26 kn | 1.755,00 kn | 1.765,41 kn | 1.786,60 kn | 1.770,40 kn | 1.744,50 kn | 1.786,30 kn |

### 3.1.2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

U sljedećoj tabeli izvršena 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:                               | k.č. 1781/1 k.o. Martinšćica, kategorija=3, namjena T2 |             |             |             |             |             |             |             |
|---|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| R.BR.   | 3.   | 4.          | 5.          | 6.          | 7.          | 8.          | 9.          | 10.         |
| ID ZKC  | 30310  | 30310       | 30310       | 30310       | 30310       | 30310       | 30310       | 30310       |
| K.Č. KATASTAR                                   | 150/3  | 149/1       | 278/1       | 286/2       | 151/1       | 284/1       | 279/3       | 2122        |
| K.O.  | Nerezine   | Nerezine    | Sveti Jakov | Sveti Jakov | Nerezine    | Sveti Jakov | Sveti Jakov | Nerezine    |
| DATUM SKLAPANJA UGOVORA                         | 29.01.2018.  | 28.02.2018. | 28.02.2018. | 28.02.2018. | 28.02.2018. | 14.03.2018. | 10.07.2018. | 11.07.2019. |
| POVRŠINA U PROMETU                              | 16   | 16,71       | 16,96       | 8,43        | 16,66       | 16,8        | 16,98       | 74,46       |
| CIJENA [kn]                                     | 1.856,49 kn  | 1.781,26 kn | 1.755,00 kn | 1.765,41 kn | 1.786,60 kn | 1.770,40 kn | 1.744,50 kn | 1.786,30 kn |
| HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA ZA DATUM KUPOPRODAJE | 110,54   | 110,54      | 110,54      | 110,54      | 110,54      | 110,54      | 112,2       | 118,05      |
| HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA ZA DATUM PROCJENE    | 147,28   | 147,28      | 147,28      | 147,28      | 147,28      | 147,28      | 147,28      | 147,28      |
| MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA                | 2.473,53 kn  | 2.373,29 kn | 2.338,31 kn | 2.352,18 kn | 2.380,41 kn | 2.358,82 kn | 2.289,93 kn | 2.228,60 kn |

**3.1.3. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN**

Nakon analize pribavljenih podataka (zbirka kupoprodajnih cijena), te nakon provedbe međuvremenskog, interkvalitativnog izjednačavanja i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina

| PREDMET PROCJENE:                                 | k.č. 1781/1 k.o. Martinšćica, kategorija=3, namjena T2 |             |             |             |             |             |             |             |
|---|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| R.BR.   | 3.   | 4.          | 5.          | 6.          | 7.          | 8.          | 9.          | 10.         |
| ID ZKC  | 30310  | 30310       | 30310       | 30310       | 30310       | 30310       | 30310       | 30310       |
| K.Č. KATASTAR                                     | 150/3  | 149/1       | 278/1       | 286/2       | 151/1       | 284/1       | 279/3       | 2122        |
| K.O.  | Nerezine   | Nerezine    | Sveti Jakov | Sveti Jakov | Nerezine    | Sveti Jakov | Sveti Jakov | Nerezine    |
| DATUM SKLAPANJA UGOVORA                           | 29.01.2018.  | 28.02.2018. | 28.02.2018. | 28.02.2018. | 28.02.2018. | 14.03.2018. | 10.07.2018. | 11.07.2019. |
| POVRŠINA U PROMETU                                | 16   | 16,71       | 16,96       | 8,43        | 16,66       | 16,8        | 16,98       | 74,46       |
| CIJENA [kn]                                       | 1.856,49 kn  | 1.781,26 kn | 1.755,00 kn | 1.765,41 kn | 1.786,60 kn | 1.770,40 kn | 1.744,50 kn | 1.786,30 kn |
| HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA ZA DATUM KUPOPRODAJE   | 110,54   | 110,54      | 110,54      | 110,54      | 110,54      | 110,54      | 112,2       | 118,05      |
| HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA ZA DATUM PROCJENE      | 147,28   | 147,28      | 147,28      | 147,28      | 147,28      | 147,28      | 147,28      | 147,28      |
| MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA                  | 2.473,53 kn  | 2.373,29 kn | 2.338,31 kn | 2.352,18 kn | 2.380,41 kn | 2.358,82 kn | 2.289,93 kn | 2.228,60 kn |
| NAMJENA   | T2   | T2          | T2          | T2          | T2          | T2          | T2          | T2          |
| KATEGORIJA  | 3  | 3           | 3           | 3           | 3           | 3           | 3           | 3           |
| IZJEDNAČAVANJE ZBOG RAZLIKE U KATEGORIJI          | 1  | 1           | 1           | 1           | 1           | 1           | 1           | 1           |
| KIS   | /  | /           | /           | /           | /           | /           | /           | /           |
| IZJEDNAČAVANJE ZBOG RAZLIČITIH MOGUĆNOSTI GRADNJE | /  | /           | /           | /           | /           | /           | /           | /           |
| INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA              | 2.473,53 kn  | 2.373,29 kn | 2.338,31 kn | 2.352,18 kn | 2.380,41 kn | 2.358,82 kn | 2.289,93 kn | 2.228,60 kn |
| PROSJEČNA CIJENA [kn]                             | <b>2.349,38 kn</b>                                     |             |             |             |             |             |             |             |
| ODSTUPANJE OD PROSJEKA [%]                        | 5%   | 1%          | 0%          | 0%          | 1%          | 0%          | -3%         | -5%         |



## ODSTUPANJA ZBOG RAZLIČITE MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA

|  |     | koeficijent iskoristivosti predmeta utvrđivaja tržišne vrijednosti |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
|--|-----|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| k  |     | 0,4  | 0,5         | 0,6         | 0,7         | 0,8         | 0,9         | 1,0         | 1,1         | 1,2         | 1,3         | 1,4         | 1,5         | 1,6         | 1,7         | 1,8         | 1,9         | 2,0         | 2,1         | 2,2         | 2,3         | 2,4         |
| koeficijent iskoristivosti usporedivih zemljišta | 0,4 | <b>1,00</b>  | 1,09        | 1,18        | 1,27        | 1,36        | 1,44        | 1,52        | 1,59        | 1,67        | 1,73        | 1,80        | 1,88        | 1,94        | 2,00        | 2,06        | 2,14        | 2,20        | 2,26        | 2,32        | 2,38        | 2,44        |
|  | 0,5 | 0,92   | <b>1,00</b> | 1,08        | 1,17        | 1,25        | 1,32        | 1,39        | 1,46        | 1,53        | 1,58        | 1,65        | 1,72        | 1,78        | 1,83        | 1,89        | 1,96        | 2,01        | 2,07        | 2,13        | 2,18        | 2,24        |
|  | 0,6 | 0,85   | 0,92        | <b>1,00</b> | 1,08        | 1,15        | 1,22        | 1,28        | 1,35        | 1,41        | 1,46        | 1,53        | 1,59        | 1,64        | 1,69        | 1,74        | 1,81        | 1,86        | 1,91        | 1,96        | 2,01        | 2,06        |
|  | 0,7 | 0,79   | 0,86        | 0,93        | <b>1,00</b> | 1,07        | 1,13        | 1,19        | 1,25        | 1,31        | 1,36        | 1,42        | 1,48        | 1,52        | 1,57        | 1,62        | 1,68        | 1,73        | 1,77        | 1,82        | 1,87        | 1,92        |
|  | 0,8 | 0,73   | 0,80        | 0,87        | 0,93        | <b>1,00</b> | 1,06        | 1,11        | 1,17        | 1,22        | 1,27        | 1,32        | 1,38        | 1,42        | 1,47        | 1,51        | 1,57        | 1,61        | 1,66        | 1,70        | 1,74        | 1,79        |
|  | 0,9 | 0,69   | 0,76        | 0,82        | 0,88        | 0,95        | <b>1,00</b> | 1,05        | 1,11        | 1,16        | 1,20        | 1,25        | 1,31        | 1,35        | 1,39        | 1,43        | 1,48        | 1,53        | 1,57        | 1,61        | 1,65        | 1,67        |
|  | 1,0 | 0,66   | 0,72        | 0,78        | 0,84        | 0,90        | 0,95        | <b>1,00</b> | 1,05        | 1,10        | 1,14        | 1,19        | 1,24        | 1,28        | 1,32        | 1,36        | 1,41        | 1,45        | 1,49        | 1,53        | 1,57        | 1,61        |
|  | 1,1 | 0,63   | 0,69        | 0,74        | 0,80        | 0,86        | 0,90        | 0,95        | <b>1,00</b> | 1,05        | 1,09        | 1,13        | 1,18        | 1,22        | 1,26        | 1,30        | 1,34        | 1,38        | 1,43        | 1,46        | 1,50        | 1,53        |
|  | 1,2 | 0,60   | 0,65        | 0,71        | 0,76        | 0,82        | 0,86        | 0,91        | 0,95        | <b>1,00</b> | 1,04        | 1,08        | 1,13        | 1,16        | 1,20        | 1,24        | 1,28        | 1,32        | 1,35        | 1,39        | 1,43        | 1,46        |
|  | 1,3 | 0,58   | 0,63        | 0,68        | 0,74        | 0,79        | 0,83        | 0,88        | 0,92        | 0,96        | <b>1,00</b> | 1,04        | 1,09        | 1,12        | 1,16        | 1,19        | 1,24        | 1,27        | 1,31        | 1,34        | 1,38        | 1,41        |
|  | 1,4 | 0,55   | 0,61        | 0,66        | 0,71        | 0,76        | 0,80        | 0,84        | 0,88        | 0,92        | 0,96        | <b>1,00</b> | 1,04        | 1,08        | 1,11        | 1,14        | 1,18        | 1,22        | 1,25        | 1,29        | 1,32        | 1,35        |
|  | 1,5 | 0,53   | 0,58        | 0,63        | 0,68        | 0,73        | 0,77        | 0,81        | 0,85        | 0,89        | 0,93        | 0,96        | <b>1,00</b> | 1,03        | 1,06        | 1,10        | 1,14        | 1,17        | 1,20        | 1,23        | 1,27        | 1,30        |
|  | 1,6 | 0,52   | 0,56        | 0,61        | 0,66        | 0,70        | 0,74        | 0,78        | 0,82        | 0,86        | 0,90        | 0,93        | 0,97        | <b>1,00</b> | 1,03        | 1,06        | 1,10        | 1,13        | 1,16        | 1,20        | 1,23        | 1,26        |
|  | 1,7 | 0,50   | 0,55        | 0,60        | 0,64        | 0,68        | 0,72        | 0,76        | 0,80        | 0,83        | 0,88        | 0,90        | 0,94        | 0,97        | <b>1,00</b> | 1,03        | 1,07        | 1,10        | 1,13        | 1,16        | 1,19        | 1,22        |
|  | 1,8 | 0,49   | 0,53        | 0,57        | 0,62        | 0,66        | 0,70        | 0,74        | 0,77        | 0,81        | 0,84        | 0,88        | 0,91        | 0,94        | 0,97        | <b>1,00</b> | 1,04        | 1,07        | 1,10        | 1,13        | 1,15        | 1,18        |
|  | 1,9 | 0,47   | 0,51        | 0,55        | 0,60        | 0,64        | 0,67        | 0,71        | 0,74        | 0,78        | 0,82        | 0,84        | 0,88        | 0,91        | 0,94        | 0,96        | <b>1,00</b> | 1,03        | 1,06        | 1,09        | 1,11        | 1,14        |
|  | 2,0 | 0,46   | 0,50        | 0,54        | 0,58        | 0,62        | 0,66        | 0,69        | 0,72        | 0,76        | 0,80        | 0,82        | 0,86        | 0,88        | 0,91        | 0,94        | 0,97        | <b>1,00</b> | 1,03        | 1,06        | 1,08        | 1,11        |
|  | 2,1 | 0,44   | 0,48        | 0,52        | 0,56        | 0,60        | 0,64        | 0,67        | 0,70        | 0,74        | 0,78        | 0,80        | 0,83        | 0,86        | 0,89        | 0,91        | 0,95        | 0,97        | <b>1,00</b> | 1,03        | 1,05        | 1,08        |
|  | 2,2 | 0,43   | 0,47        | 0,51        | 0,55        | 0,59        | 0,62        | 0,65        | 0,69        | 0,72        | 0,76        | 0,78        | 0,81        | 0,84        | 0,86        | 0,89        | 0,92        | 0,95        | 0,97        | <b>1,00</b> | 1,03        | 1,05        |
|  | 2,3 | 0,42   | 0,46        | 0,50        | 0,54        | 0,57        | 0,61        | 0,64        | 0,67        | 0,70        | 0,74        | 0,76        | 0,79        | 0,82        | 0,84        | 0,87        | 0,90        | 0,92        | 0,95        | 0,97        | <b>1,00</b> | 1,03        |
|  | 2,4 | 0,41   | 0,45        | 0,48        | 0,52        | 0,56        | 0,59        | 0,62        | 0,65        | 0,68        | 0,71        | 0,74        | 0,77        | 0,80        | 0,82        | 0,84        | 0,88        | 0,90        | 0,93        | 0,95        | 0,98        | <b>1,00</b> |

## PRILOG 4.

## ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

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

Obzirom da niti jedna nekretnina ne odstupa za +/- 30 %, utvrđena tržišna vrijednost za građevinsko područje na kojem je planirana izgradnja stambenih zgrada iznosi 2.349,38 kn/m<sup>2</sup>

| NEKRETNINA                       | POVRŠINA (m <sup>2</sup> ) | JEDINIČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> ) | UKUPNA CIJENA (kn) | UKUPNA CIJENA (€) |
|----------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Dio k.č. 1781/1 k.o. Martinšćica | 313                        | 2.349,38                              | 735.355,94         | 97.877,80         |

**Tečaj: 1 € = 7,513 kn**

(HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 132 utvrđena na dan 11.07.2022. primjenjuje se od 12.07.2022.)

#### 4. MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK

Nakon provedene poredbene metode utvrđene su jednične cijene

Procijenjena vrijednost nekretnine k.č. 1781/1 k.o. Martinšćica zaokružena je sukladno članak 68, stavak 5, Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina: 735.000,00 kn ≈ 97.900,00 €

**Današnja prometna vrijednost građevinskog zemljišta III. Kategorije, k.č. 1781/1 k.o. Martinšćica iznosi: 735.000,00 kn ≈ 97.900,00 €**

Slovima: sedamstotridesetpettisuća kuna

Mali Lošinj, 12.07.2022.

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



FOTODOKUMENTACIJA



### 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 raspolazem;
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, dana 12. srpnja 2022.





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: 30310

|    |   |                          |                          |                      |                      |                      |                      |
|----|---|--------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 1  | R.BR. NEKRETNINE  | 1                        | 2                        | 3                    | 4                    | 5                    | 6                    |
| 2  | VRSTA UGOVORA   | KP                       | KP                       | KP                   | KP                   | KP                   | KP                   |
| 3  | ADRESA  | , CRES                   | , CRES                   | , MALI LOŠINJ        | , MALI LOŠINJ        | , MALI LOŠINJ        | , MALI LOŠINJ        |
| 4  | VRSTA NEKRETNINE  | GZ                       | GZ                       | GZ                   | GZ                   | GZ                   | GZ                   |
| 5  | K.Č.  | 2854/15,2854/2           | 2854/15,2854/2           | 150/3                | 149/1                | 278/1                | 286/2                |
| 6  | K.O.  | DRAGOZETIĆI,DR AGOZETIĆI | DRAGOZETIĆI,DR AGOZETIĆI | NEREZINE             | NEREZINE             | SVETI JAKOV          | SVETI JAKOV          |
| 7  | POVRŠINA IZ ZK.UL. (m <sup>2</sup> )                    | 4697                     | 4697                     | 462                  | 1003                 | 2867                 | 759                  |
| 8  | POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )                    | 284                      | 192                      | 16                   | 16,71                | 16,96                | 8,43                 |
| 9  | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU                      |                          |                          |                      |                      |                      |                      |
| 10 | K.Č.  | 2854/2                   | 2854/15                  | 150/3                | 149/1                | 278/1                | 286/2                |
| 11 | K.O.  | DRAGOZETIĆI              | DRAGOZETIĆI              | NEREZINE             | NEREZINE             | SVETI JAKOV          | SVETI JAKOV          |
| 12 | NAMJENA   | T2                       | T2                       | T2                   | T2                   | T2                   | T2                   |
| 13 | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA                                    | 1. KATEGORIJA            | 1. KATEGORIJA            | 3. KATEGORIJA        | 3. KATEGORIJA        | 3. KATEGORIJA        | 3. KATEGORIJA        |
| 14 | KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI                              | Ki max                   | 0,80                     | 0,80                 |                      |                      |                      |
|    |   | Kin max                  |                          |                      |                      |                      |                      |
| 15 | CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )  | 922,02                   | 833,44                   | 1.856,49             | 1.781,26             | 1.755,00             | 1.765,41             |
| 16 | CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> ) | 123,24                   | 111,40                   | 250,00               | 239,38               | 235,85               | 237,25               |
| 17 | PODLIJEŽE NAPLATI PDV                                   | NE                       | NE                       | NE                   | NE                   | NE                   | NE                   |
|    | UKLJUČEN PDV  | NE                       | NE                       | NE                   | NE                   | NE                   | NE                   |
| 18 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA                                 | 07.07.2021               | 07.07.2021               | 29.01.2018           | 28.02.2018           | 28.02.2018           | 28.02.2018           |
| 19 | CJENOVNI BLOK   | POROZINA - TURISTIČKO    | POROZINA - TURISTIČKO    | NEREZINE - IZGRAĐENO | NEREZINE - IZGRAĐENO | NEREZINE - IZGRAĐENO | NEREZINE - IZGRAĐENO |
| 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                   |
| 2  | VRSTA UGOVORA   |                 | KP                   | KP                   | KP                   | KP                   | KP                   | KP                   |
| 3  | ADRESA  |                 | , MALI LOŠINJ        | , MALI LOŠINJ        | , MALI LOŠINJ        | , MALI LOŠINJ        | , CRES               | GRABAR 50, CRES      |
| 4  | VRSTA NEKRETNINE  |                 | GZ                   | GZ                   | GZ                   | GZ                   | GZ                   | GZ                   |
| 5  | K.Č.  | ZEMLIŠNA KNJIGA | 151/1                | 284/1                | 279/3                | 2122                 | 1781/1               | 4655/40              |
| 6  | K.O.  |                 | NEREZINE             | SVETI JAKOV          | SVETI JAKOV          | NEREZINE             | MARTINŠĆICA          | CRES                 |
| 7  | POVRŠINA IZ ZK.UL. (m <sup>2</sup> )                    |                 | 550                  | 773                  | 1563                 | 1820                 | 331,43               | 62                   |
| 8  | POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )                    |                 | 16,66                | 16,80                | 16,98                | 74,46                | 12                   | 62                   |
| 9  | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU                      |                 |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| 10 | K.Č.  | KATASTAR        | 151/1                | 284/1                | 279/3                | 2122                 | 1781/1               | 4020/3               |
| 11 | K.O.  |                 | NEREZINE             | SVETI JAKOV          | SVETI JAKOV          | NEREZINE             | MARTINŠĆICA          | CRES-GRAD            |
| 12 | NAMJENA   |                 | T2                   | T2                   | T2                   | T2                   | T2                   | T2                   |
| 13 | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA                                    |                 | 3. KATEGORIJA        | 3. KATEGORIJA        | 3. KATEGORIJA        | 3. KATEGORIJA        | 3. KATEGORIJA        |                      |
| 14 | KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI                              | Ki max          |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
|    |   | Kin max         |                      |                      |                      |                      |                      |                      |
| 15 | CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )  |                 | 1.786,60             | 1.770,40             | 1.744,50             | 1.786,30             | 416,67               | 741,08               |
| 16 | CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> ) |                 | 240,10               | 238,09               | 235,57               | 241,74               | 56,46                | 100,00               |
| 17 | PODLIJEŽE NAPLATI PDV                                   |                 | NE                   | NE                   | NE                   | NE                   | NE                   |                      |
|    | UKLJUČEN PDV  |                 | NE                   | NE                   | NE                   | NE                   | NE                   |                      |
| 18 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA                                 |                 | 28.02.2018           | 14.03.2018           | 10.07.2018           | 11.07.2019           | 18.06.2018           | 06.02.2019           |
| 19 | CJENOVNI BLOK   |                 | NEREZINE - IZGRAĐENO | NEREZINE - IZGRAĐENO | NEREZINE - IZGRAĐENO | NEREZINE - IZGRAĐENO | CRES - ŠUMSKO        | CRES - TURISTIČKO 7  |
| 20 | STATUS PODATAKA   |                 | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA |

**Napomene:**

| R. BR. NEKRETNINE | K.Č.                             | NAPOMENA  |
|-------------------|----------------------------------|---|
| 1                 | k.č. 2854/2<br>k.o. DRAGOZETIĆI  | Čl.22   |
| 2                 | k.č. 2854/15<br>k.o. DRAGOZETIĆI | Čl.22   |
| 3                 | k.č. 150/3<br>k.o. NEREZINE      | Čl.114  |
| 4                 | k.č. 149/1<br>k.o. NEREZINE      | Čl.114  |
| 5                 | k.č. 278/1<br>k.o. SVETI JAKOV   | Čl.114  |
| 6                 | k.č. 286/2<br>k.o. SVETI JAKOV   | Čl.114  |
| 7                 | k.č. 151/1<br>k.o. NEREZINE      | Čl.114  |
| 8                 | k.č. 284/1<br>k.o. SVETI JAKOV   | Čl.114  |
| 9                 | k.č. 279/3<br>k.o. SVETI JAKOV   | Čl.114  |
| 10                | k.č. 2122<br>k.o. NEREZINE       | Čl.114  |
| 11                | k.č. 1781/1<br>k.o. MARTINŠĆICA  | Čl.277  |
| 12                | k.č. 4020/3<br>k.o. CRES-GRAD    | ODLUKA O DONOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES-GRADJEVINSKIH PODRUČJA NASELJA NA 7 I POVRŠINA IZDOJENIH NAMJENA, ČL. 19. BEZ MOGUĆNOSTI GRADNJE |

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi NEPOZNATO 0 odnosno na k.č. 1781/1 k.o. MARTINŠĆICA, CRES.

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

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: 940-01/21-11/373

URBROJ: 2170/1-03-01/20-22-2

IZRADIO/IZRADILA:  
INES CIMAŠ

ODOBRIO/ODOBRILA:

RIJEKA, 31.1.2022.

**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,PPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - 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 - odmorišče, 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