



NEKRETNINE

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA

MELIN I , CRES

NARUČITELJ

GRAD CRES, CRESKOG STATUTA 15 , CRES

ELABORAT

PROCJEMBENI ELABORAT 14GC-03/2024

K.Č. 112/1, K.O. CRES



El.broj : 14-03-2024
Datum : ožujak 2024.
Izradila : Jasminka Lilić d.i.g.

PROCIJENJENA
VRIJEDNOST

74.500,00 EUR (213,47 EUR/ m²)

SVRHA
PROCJENE

KUPOPRODAJA

Ovaj elaborat se sastoji od ukupno 40 stranica s prilogima.
Elaborat je izrađen u jednom ovjerenom primjerku .

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 primjeka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske.

PREDSJEDNICA SUDA
Ika Mohorović

Dostaviti:

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

Dokument je elektronički potpisan:

IKA MOHOROVIĆ

Vrijeme potpisivanja:

12-11-2020

14:33:03



DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI
E=I.KA.MOHOROVIC@TRGOSUD.RIJEKA.CRO
L=RIJEKA
B=MOHOROVIC
G=IKA
O=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 : MELIN I , CRES
- Podaci iz zemljišne knjige :

Općinski sud u Rijeci
Zemljišnoknjižni odjel Mali Lošinj

k.o. CRES z.k.ul. 9596

K.Č. 112/1 MASLINIK 1391 m²

6. suvlasnički dio 1/1

GRAD CRES

2. Podaci o očevidu

- Datum procjene vrijednosti 14.03.2024.
- Dan procjene kvalitete 14.03.2024.
- Dan očevida 02.02.2024.
- Opseg obilaska: obavljen je pregled lokacije, fotografiranje
- Na očevidu korištena dokumentacija: vlasnička dokumentacija, posjedovni list, izvod iz katastarskog plana

Predmet procjene je dio k.č. 112/1 k.o. Cres površine cca 349 m² u zoni obiteljske i stambene namjene . Preostali dio zemljišta javna prometna površina nije predmet procjene. Točna površina utvrdit će se parcelacijskim elaboratom .



2. LOKACIJA

2.1. Položaj i prikaz

Predmetne nekretnine nalaze se u gradu Cresu, predio Melin I.



2.2. Makrolokacija

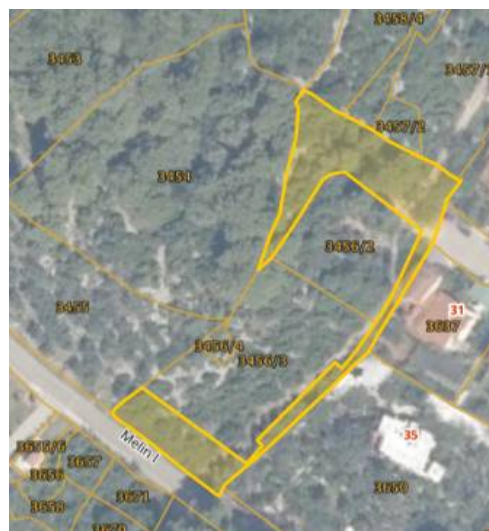
Cres je administrativno središte i najveće naselje na otoku Cresu. Cres je utvrđeni gradić, zgusnute urbane strukture, smješten na dnu dobro zaštićenog zaljeva na zapadnoj strani istoimenog otoka. Izgrađena površina današnjeg grada Cresa širi se u obliku potkove uz sjeverni rub prostrane Creske luke, 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

Zemljišne knjige : k.č. 112/1 k.o. Cres
maslinik 1391 m²

Katastar : 3456/1 k.o. Cres- grad
maslinik 1391 m²



k.č.br. **3456/1**

Katastarska općina: **CRES-GRAD, 302333**

Površina (m²): **1391** Broj posjedovnog lista: **1820**

Adresa: **SV.NIKOLA**

Izradi javnu ispravu ▾

Neslužbena javna isprava ▾

JPISANE OSOBE

Ime i prezime/Naziv	Adresa	Udio
GRAD CRES	Creskog statuta 15, 51557 Cres, Hrvatska	1/1

VRSTA UPORABE

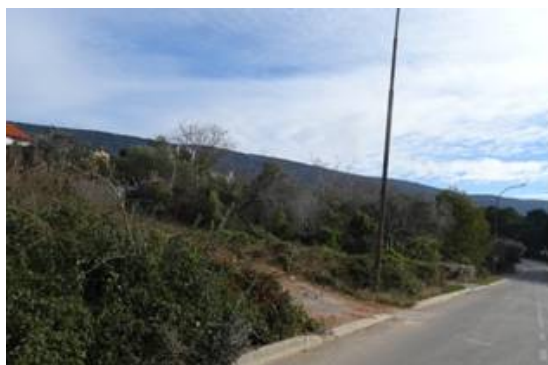
Vrsta uporabe	Tip zgrade	Površina (m ²)
MASLINIK	-	1391

DETALJI

Broj zadnje promjene 131/2022	Oznaka zadnjeg elaborata 4/2022	Klasa zadnjeg upravnog rješenja UP/I 932-07/2022-02/7
Posebni pravni režim NE	Pravo građenja NE	Broj detaljnog lista 11
Plombe/Oznake -		

IDENTIFIKACIJA ČESTICE

Glavna knjiga	k.č.br.	Zk.u.l.
CRES	<u>112/1</u>	<u>9596</u>



Zemljište je neizgrađeno , povoljne konfiguracije u padu prema jugozapadu. Dio zemljišta uz cestu Melin je pravilnog pravokutnog oblika, dok je drugi dio nepravilnog oblika, dio je izdužen u smjeru jugozapad- sjeveroistok , a sjeverozapadni dio je nepravilnog oblika. Zemljište je obraslo autohtotnim raslinjem . U blizini lokacije je izgrađena komunalna infastrutura .

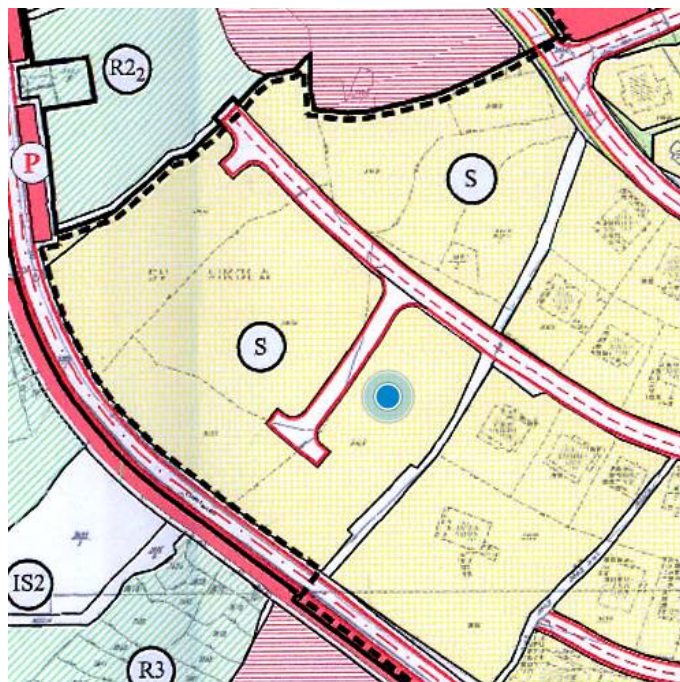


3. ZEMLJIŠTE

3.1.Planski status

Izvor podataka: službene web stranice zavoda za prostorno uređenje PGŽ

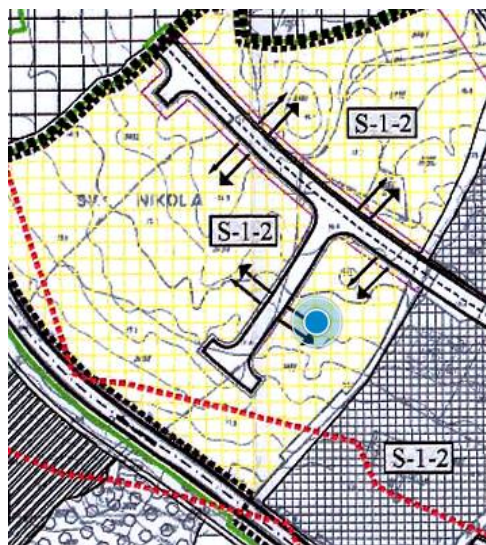
Namjena zemljišta definirana je VI. izmjenama i dopuni Urbanističkog plana uređenja naselja Cres - građevinskih područja naselja NA 7 i površina izdvojenih namjena ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 45/07, 20/08-ISP, 3/11, 53/12, 43/13, 9/16,17/19, 17/19-ispr., 16/20-zaklj. i 42/20)



GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA CRES
POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA



Županija:	ŽUPANIJA PRIMORSKO GORANSKA
Općina/grad:	GRAD CRES
Naziv prostornog plana:	IV. IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NA 7 I POVRŠINA IZDVOJENIH NAMJENA
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
Broj kartografskog prikaza:	1.
Mjerilo kartografskog prikaza:	1:2000
Odluka predstavničkog tijela o Izradi plana (službeno glasilu): "Službene novine Primorsko goranske županije" broj 25/15	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilu): "Službene novine Primorsko goranske županije" 09/16 od 19.04.2016.



Županija:	ŽUPANIJA PRIMORSKO GORANSKA		
Općina/grad:	GRAD CRES		
Naziv prostornog plana:	VI. IZMJENA I DOPUNAUROBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES - GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NA 7 I POVRŠINA IZDOJENIH NAMJENA		
Naziv kartografskog prikaza:	NAČIN I UVJETI GRADNJE		
Broj kartografskog prikaza:	4.	Mjerilo kartografskog prikaza:	1:2000
Odluka predstavničkog tijela o izradi plana (službeno glasilo):	"Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 22/20		
Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo):	"Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 42/20		

STAMBENA GRADNJA

	OBITELJSKE GRADEVINE
	OBITELJSKE I STAMBENE GRADEVINE
	STAMBENE GRADEVINE
	VIŠESTAMBENE GRADEVINE
	VIŠESTAMBENE GRADEVINE S POSLOVNIM PRIZEMLJEM

Članak 2.

20. *Regulacijski pravac* – je pravac koji čini granica između čestice javnog prostora (ulica, pristupna cesta, javna cesta, trg i dr.) i građevinske čestice osnovne namjene.

21. *Građevni pravac* određuje položaj osnovne građevine u odnosu na susjedne građevne čestice i građevine te cestu ili drugu javnu površinu. Izvan pravca građenja, max. izbočine do 2 metra.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 66.

Ovim Planom građevine stambene namjene dijele se na:

- obiteljsku građevinu koja može biti slobodnostojeća ili dvojna, a sadrži najviše tri samostalne uporabne cjeline,
- stambenu građevinu koja može biti slobodnostojeća ili dvojna, a sadrži najviše 4 samostalne uporabne cjeline,
- višestambenu građevinu s više od 4 samostalne uporabne cjeline.



Gradnja građevina stambene namjene moguća je na površinama stambene i mješovite namjene i to:

- obiteljskih u zonama planske oznake (S-1 i S-1-2),
- stambenih u zonama planske oznake (S-2 i S-1-2),
- višestambenih u zonama planske oznake (S-3),

Članak 26.

U članku 66. prvom stavku točki a) i točki b) se nakon riječi: »slobodnostojeća« briše riječ: »ili« i dodaje zarez te nakon riječi: »dvojna« dodaju riječi: »ili u nizu«

Nakon prvog stavka se dodaje drugi stavak koji glasi:

»Niz se može sastojati od najviše 5 građevina.«

Drugi stavak postaje treći stavak i u njemu se na kraju treće alineje dodaju riječi »i prema graničnim vrijednostima iz članka 77.a u izgrađenom dijelu zona planske oznake (S-1-2)«.

4.1. OBITELJSKE GRAĐEVINE

Veličina i oblik građevinskih čestica

Članak 67. (27.)

Utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za građevne čestice za gradnju obiteljske građevine:

a) najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi:

- za slobodnostojeće građevine 400 m^2 , uz uvjet da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije, ne može biti manja od 16 m,

- za dvojne građevine 300 m^2 , uz uvjet da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije, ne može biti manja od 12 m.

»- za građevine u nizu 250 m^2 , uz uvjet da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije, ne može biti manja od 8 m, odnosno od 10 m na završnoj jedinici.«

Iznimno od uvjeta propisanih u prethodnom stavku, radi dovršetka postojećeg načina gradnje, omogućava se interpolacija obiteljskih građevina u zonama označenim M1 poštujući mikrolokaciju.

b) najveća dopuštena površina građevne čestice za sve tipove stambene gradnje iznosi 2000 m^2 .

c) najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (Kig) iznosi:

- za samostojeću građevinu 0,30

- za dvojnju građevinu 0,40

- za građevinu u nizu 0,50.



d) najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (Kis) iznosi:

- za samostojeću građevinu 0,9 uključujući tavan / 1,1 uključujući tavan i podrum

- za dvojnu građevinu 0,8/ 1,2 uključujući tavan / 1,4 uključujući tavan i podrum,«.

-za građevinu u nizu 1,0 / 1,5 uključujući tavan / 1,7 uključujući tavan i podrum.

4.2. STAMBENE GRAĐEVINE

Članak 69.(28)

Stambene građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće , dvojne građevine i u niz.

Veličina i oblik građevinskih čestica

Članak 70.(30)

Utvrđuju se slijedeće granične vrijednosti za građevne čestice za gradnju stambene građevine:

a) najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi:

- za slobodnostojeće građevine 500 m², uz uvjet da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije, ne može biti manja od 16 m,

- za dvojne građevine 400 m² po građevini, uz uvjet da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije, ne može biti manja od 12 m.

- za građevine u nizu 300 m² , uz uvjet da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije, ne može biti manja od 8 m, odnosno od 10 m na završnoj jedinici

b) najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice(Kig) iznosi:

- za samostojeću građevinu 0,30

- za dvojnu građevinu 0,4

-za građevinu u nizu 0,50

c) najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti građevne čestice(Kis) iznosi:

- za stambenu samostojeću građevinu 0,9/1,2 uključujući tavan/1,4 uključujući tavan i podrum.

- za stambenu dvojnu građevinu je Kis 1,2/ 1,6 uključujući tavan/1,8 uključujući tavan i podrum.

- za građevinu u nizu 1,5./ 2,0 uključujući tavan/2,2 uključujući tavan i podrum.



4.3. VIŠESTAMBENE GRAĐEVINE

Članak 75.(33)

Višestambene građevine mogu se graditi samo u zonama planske oznake (S-3), određenim na kartografskom prikazu br. 4. i 4.A »Način i uvjeti gradnje« u mjerilu 1:2000. i prema graničnim vrijednostima iz članka 77.a u izgrađenom dijelu zona planske oznake (S-1-2)«.

Članak 76.

Utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za izgradnju višestambenih građevina u zonama planske oznake (S-3)«.

- minimalna veličina građevne čestice iznosi 1000 m² ;
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (Kig) je 0,3, a iznimno u povijesnim graditeljskim cjelinama i drugim gusto izgrađenim dijelovima naselja kad se parkiralište za potrebe građevine osigurava izvan njene građevne čestice ili u garaži ispod građevine (kig) iznosi do«,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemno (kin) je»1,2 / koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 1,5 a iznimno u povijesnim graditeljskim cjelinama i drugim gusto izgrađenim dijelovima naselja kad se parkiralište za potrebe građevine osigurava izvan njene građevne čestice ili u garaži ispod građevine (kin) iznosi do 3,2 dok (kis) iznosi 4,0.«
- najveći dopušteni broj nadzemnih etaža je četiri (E=4), uz mogućnost gradnje podruma;
- najveća dopuštena visina građevine je V= 11,0 metara.

Članak 36.

Nakon članka 77. se dodaje novi članak 77a. koji glasi:

»U cilju formiranja jednoobraznih morfoloških cjelina u zonama planske oznake (S-1-2) i to isključivo unutar izgrađenih dijelova stambenih područja Melin i Brajdi utvrđuju se sljedeće granične vrijednosti za interpolaciju i uklapanje izvedenog stanja višestambenih građevina:

a) unutar izgrađenog dijela stambenog područja Melin:

- minimalna veličina građevne čestice iznosi 400 m²,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,4,



- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemno (kin) iznosi 1,6/ koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 2,0,
- najveći dopušteni broj nadzemnih etaža je četiri (E=4), od kojih je četvrta potkrovlje i mogućnost gradnje podruma,
- najveća dopuštena visina građevine je $V= 7,5$ metara,
- najveći broj stambenih/ uporabnih cjelina iznosi do 8 samostalnih jedinica.

b) unutar izgrađenog dijela stambenog područja Brajdi:

- minimalna veličina građevne čestice iznosi 600 m^2 ,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,3,
- najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti nadzemno (kin) iznosi 1,2/ koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 1,5,
- najveći dopušteni broj nadzemnih etaža je četiri (E=4), od kojih je četvrta tavan i mogućnost gradnje podruma,
- najveća dopuštena visina građevine je $V= 9,0$ metara,
- najveći broj stambenih/ uporabnih cjelina iznosi do 8 samostalnih jedinica.

Smještaj obiteljskih i stambenih objekata na građevinskoj parceli

Članak 72

Obvezni građevni pravac na građevnim česticama stambene namjene udaljen je 5 m od regulacijskog pravca.

Iznimno, u već izgrađenim dijelovima građevinskog područja (interpolacija) udaljenost obveznog građevinskog pravca može biti i kraća, tj. formirat će se prema susjednim zgradama, odnosno lokalnim uvjetima.

Granica građevnog dijela čestice udaljena je najmanje 4 m od granice građevne čestice.

Iznimno od prethodnog stavka, u već izgrađenim dijelovima naselja, sukladno lokalnim uvjetima, građevina može biti udaljena manje od 4 metra, ali ne manje od 1 metra, pod sljedećim uvjetima:

- da udaljenost od susjedne zgrade iznosi najmanje 5 metara

– da se na građevini koja je od susjedne građevne čestice udaljena manje od četiri metra ne smiju graditi otvori prema toj međi.

3.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

Zemljište ima pristup na k.č. 5300/1 k.o. Cres- grad- tražena katastarska čestice ili posjedovni list ne postoji u katastarskom operatu ili katastarska čestica postoji samo u grafičkom dijelu katastarskog operata i nema pisane podatke .



Tražena katastarska čestica ili posjedovni list ne postoji u katastarskom operatu ili katastarska čestica postoji samo u grafičkom dijelu katastarskog operata i nema pisane podatke.

Zatvori

3.3. Buka, zagađenje

Nema izraženijih izvora buke i zagađanja na lokaciji.

3.4. Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta

Zemljišta se nalaze na području Melina u gradu Cresu . Zemljište je je neizgrađeno . Dio zemljišta se nalazi u u građevinskom područja naselja, NA-7 Cres stambene namjene – S1-2 obiteljske i stambene građevine. Pristup je sa uređene javne površine asfaltirane dvosmjerne ulice Melin I . Preostali dio zemljišta koji nije predmet procjene je javna prometna površina.



S obzirom na oblik čestice koji je predmet procjene (max . širine cca do 11 m) na zemljištu nije moguća gradnja zbog male širine čestice poštujući obvezni građevni pravac na građevnim česticama stambene namjene koji mora biti udaljen je 5 m od regulacijskog pravca.



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 **II kategorija**
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.

Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije izdao je

- ***Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za građevinska zemljišta ID Izvatka: 46164***

4.1.3. Poredbene nekretnine-opis

GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA USPOREDBA 1



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1411223
Datum pregleda	7.3.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4400363
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.03.2021
Površina u prometu	233,01
Vrijednost nekretnine (KN)	224.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	29.808,72
Datum ugovora	17.12.2020
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	CRES - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

k.č.4607/2, 4607/53, 4607/6

k.o.Cres

Površina u prometu : 233,01 m²

Površina iz zk.ul.: 2922 m²

Datum kupoprodaje: 17.12.2020.

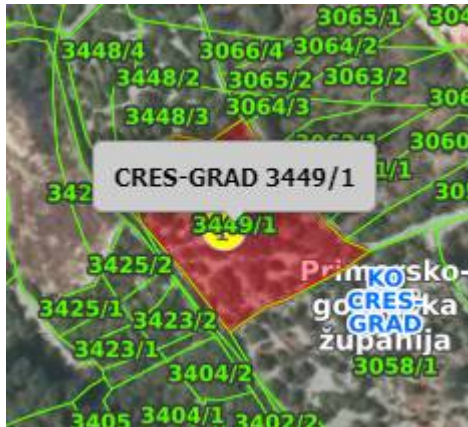
Kupoprodajna cijena : 29.808,72

EUR

Kategorija zemljišta	Ki max	Kin max
1. KATEGORIJA	1.5	1.2



USPOREDBA 2



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1956761
Datum pregleda	7.3.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4802229
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.09.2023
Površina u prometu	589,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.010.292,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	134.280,97
Datum ugovora	16.02.2022
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 - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

k.č.167/1 k.o.Cres

Površina u prometu : 589 m²Površina iz zk.ul.:1716 m²

Datum kupoprodaje: 16.02.2022.

Kupoprodajna cijena : 134.280,97
29.808,72 EUR



USPOREDBA 3



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1411216
Datum pregleda	8.3.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4399779
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.03.2021
Površina u prometu	56,00
Vrijednost nekretnine (KN)	67.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	8.916,00
Datum ugovora	31.12.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CRES - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Zemljišne knjige: k.č. 370/2, k.o. Cres

Katastar: k.č. 3038/2 k.o. Cres-grad

Površina u prometu : 56 m²

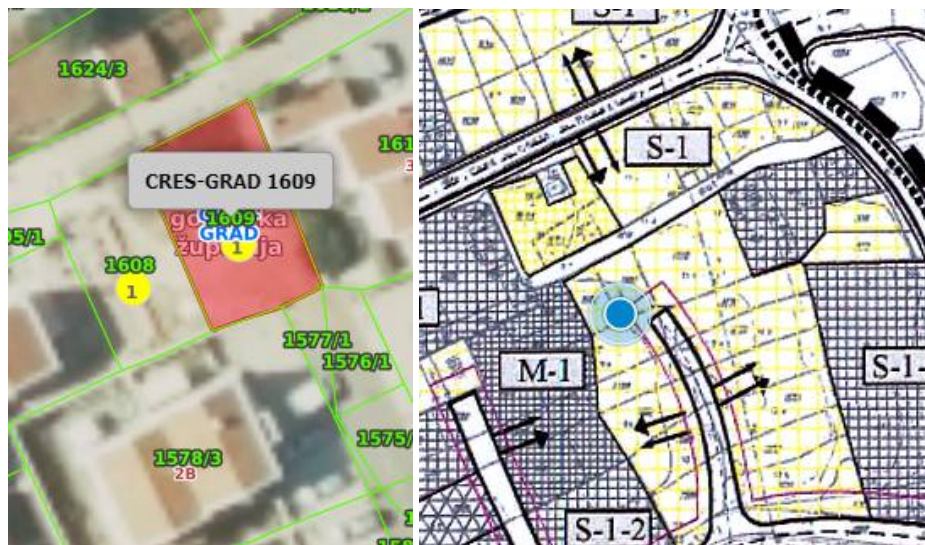
Površina iz zk.ul.: 112 m²

Datum kupoprodaje : 31.12.2020.

Kupoprodajna cijena : 8.916,00 EUR



USPOREDBA 4



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1956729
Datum pregleda	7.3.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5094466
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.09.2023
Površina u prometu	95,50
Vrijednost nekretnine (KN)	111.989,26
Vrijednost nekretnine (EUR)	14.863,53
Datum ugovora	27.10.2022
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 - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Zemljišne knjige: k.č. 3593/7, k.o. Cres

Katastar: k.č. 1609 k.o. Cres-grad

Površina u prometu : 95,50m²

Površina iz zk.ul.: 191 m²

Datum kupoprodaje : 27.10.2022.

Kupoprodajna cijena : 14.863,53 EUR



USPOREDBA 5



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1411244
Datum pregleda	7.3.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4331863
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.03.2021
Površina u prometu	72,00
Vrijednost nekretnine (KN)	81.280,80
Vrijednost nekretnine (EUR)	10.816,41
Datum ugovora	04.09.2020
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	CRES - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Zemljišne knjige: k.č. 3593/8, k.o. Cres

Katastar: k.č. 1608 k.o. Cres-grad

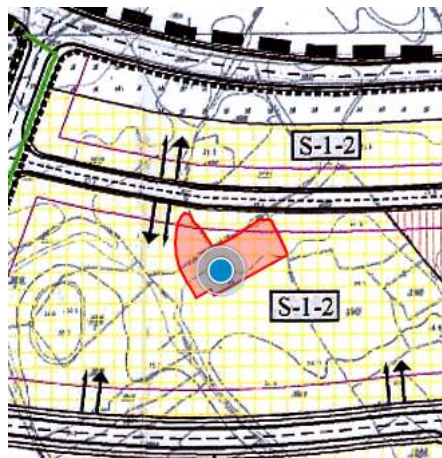
Površina u prometu : 72 m²

Površina iz zk.ul.: 72 m²

Datum kupoprodaje : 04.09.2020.

Kupoprodajna cijena : 10.816,41 EUR

USPOREDBA 6



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1956766
Datum pregleda	7.3.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4596939
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.09.2023
Površina u prometu	12,10
Vrijednost nekretnine (KN)	15.000,49
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.999,20
Datum ugovora	20.10.2021
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	CRES - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Zemljišne knjige: k.č.388/18, k.o. Cres

Katastar: k.č. 3067/8 k.o. Cres-grad

Površina u prometu : 12,10 m²

Površina iz zk.ul.: 12,10 m²

Datum kupoprodaje : 20.10.2021.

Kupoprodajna cijena : 1.999,20 EUR



USPOREDBA 7



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1271390
Datum pregleda	7.3.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4257367
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	109,00
Vrijednost nekretnine (KN)	145.922,21
Vrijednost nekretnine (EUR)	19.418,55
Datum ugovora	05.02.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CRES - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Zemljišne knjige: k.č. 3593/9, k.o. Cres

Katastar: k.č. 1607 k.o. Cres-grad

Površina u prometu : 109 m²

Površina iz zk.ul.: 109 m²

Datum kupoprodaje : 05.02.2020.

Kupoprodajna cijena : 19.418,55 EUR



USPOREDBA 8



Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1411229
Datum pregleda	7.3.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4397674
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.03.2021
Površina u prometu	184,69
Vrijednost nekretnine (KN)	282.002,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	37.527,31
Datum ugovora	14.12.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CRES - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Zemljišne knjige: k.č. 3593/1, k.o. Cres

Katastar: k.č. 1595 k.o. Cres-grad

Površina u prometu : 184,69 m²

Površina iz zk.ul.: 591 m²

Datum kupoprodaje : 14.12.2020.

Kupoprodajna cijena :37.527,31 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						
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
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69

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	Melin, Cres
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	9596
poduložak	/
zk.č.br.	112/1
k.o.	Cres
Posjedovni list broj	1820
k.č.br.	3456/1
k.o.	Cres- grad
Površina zemljišta ukupno	1391,00 m2
Površina zemljišta - predmet procjene	349,00 m2
Tržišna vrijednost nekretnine	74.500,00 €
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	NE
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Suvlasnički udio: 1/1	100,00%
Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	80,00%
Namjena zemljišta	STAMBENE GRAĐEVINE
Indeks na dan procjene - DZS	168,50
Mjera građevinskog korištenja (k _i)	2,20
Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,53



Građevinsko zemljište										
Melin, Cres										
ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	
	ADRESA	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES
	Z.K.Č.	4607/2,4607/5, 4607/6	167/1	370/2	3593/7	3593/8	388/18	3593/9	3593/1	
	ZK.O.	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES
	K.Č.	4046/45	3449/1	3038/2	1609	1608	3067/8	1607	1595	
	K.O.	CRES- GRAD	CRES- GRAD	CRES- GRAD	CRES- GRAD	CRES- GRAD	CRES- GRAD	CRES- GRAD	CRES- GRAD	CRES- GRAD
	VRSTA NEKRETNINE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE
	VRJEDNOST NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE	29.808,72 €	134.280,97 €	8.916,00 €	14.863,53 €	10.816,41 €	1.999,20 €	19.418,55 €	37.527,31 €	
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	233,01 m ²	589,00 m ²	56,00 m ²	95,50 m ²	72,00 m ²	12,10 m ²	109,00 m ²	184,69 m ²	
	JEDINIČNA CIJENA	127,93 €/m ²	227,98 €/m ²	159,21 €/m ²	155,64 €/m ²	150,23 €/m ²	165,22 €/m ²	178,15 €/m ²	203,19 €/m ²	
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	17.12.2020.	16.02.2022.	31.12.2020.	27.10.2022.	04.09.2020.	20.10.2021.	05.02.2020.	14.12.2020.	
	PROSTORNI PLAN	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa
	UPU / DPU	UPU NASELJA CRES	UPU NASELJA CRES	UPU NASELJA CRES	UPU NASELJA CRES	UPU NASELJA CRES	UPU NASELJA CRES	UPU NASELJA CRES	UPU NASELJA CRES	UPU NASELJA CRES
	NAMJENA	S	S	S	S	S	S	M1	M1	
	URBANA PRAVILA	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	1,5	2,2	2,2	1,7	1,7	2,2	2,2	2,2	2,2
	Odabrana vrijednost	1,5	2,2	2,2	1,7	1,7	2,2	2,2	2,2	2,2
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Čl. 10. Pravilnika	1.	1.	2.	2.	2.	2.	2.	2.	2.
	CJENOVNI BLOK	CRES- GRAĐEVINSKO	CRES- GRAĐEVINSKO	CRES- GRAĐEVINSKO	CRES- GRAĐEVINSKO	CRES- GRAĐEVINSKO	CRES- GRAĐEVINSKO	CRES- GRAĐEVINSKO	CRES- GRAĐEVINSKO	CRES- GRAĐEVINSKO
MEĐUVREMENSKI INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE									
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE									
	Indeks na dan transakcije	127,61	147,28	127,61	160,87	126,91	142,51	125,39	127,61	
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,32	1,14	1,32	1,05	1,33	1,18	1,34	1,32	
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE									
	Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,23	1,53	1,53	1,32	1,32	1,53	1,53	1,53	
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)	1,24	1,00	1,00	1,16	1,16	1,00	1,00	1,00	
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA									
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	II Kategorija zemljišta: 50-80%
ODABRANI ODNOS	100,00%	100,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	
Korektivni faktor (PN/UN)	0,80	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA KN / M ²	167,43 €/m ²	208,66 €/m ²	210,23 €/m ²	188,62 €/m ²	230,78 €/m ²	195,36 €/m ²	239,40 €/m ²	268,30 €/m ²		
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA KN/ M ² :	213,60 €/m ²								
	APSOLUTNO ODSUPANJE KN/ M ²	-46,17 €	-4,93 €	-3,37 €	-24,98 €	17,18 €	-18,24 €	25,80 €	54,70 €	
	RELATIVNO ODSUPANJE	-21,61%	-2,31%	-1,58%	-11,69%	8,04%	-8,54%	12,08%	25,61%	
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	
	VRJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE KN/ M ²	167,43 €/m ²	208,66 €/m ²	210,23 €/m ²	188,62 €/m ²	230,78 €/m ²	195,36 €/m ²	239,40 €/m ²	268,30 €/m ²	
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA	2.131,35	24,35	11,33	623,89	295,24	332,78	665,85	2.992,24	
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	7.077,04		31,80	14,89%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	63,59			
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA KN/ M ²	213,60 €/m ²									



Građevinsko zemljište			
Melin, Cres			
NEKRETNINA		ZEMLJIŠTE	
Prosječna cijena kn/m ²		213,60 €	
Ukupna površina zemljišta		349,00 m ²	
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	100,00%	349,00 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%	213,60 €/m ²	
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100,00%	
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		74.546,40 €	
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			
Teret služnosti	Nema	0,00 €	
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja		0,00 €	
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		0,00 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		74.546,40 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA ZAOKRUŽENO		74.500,00 €	
JEDINIČNA CIJENA EUR/M²		213,47	



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 nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, zemljišno knjižni odjel Mali Lošinj :

k.o. CRES z.k.ul. 9596

K.Č. 112/1 MASLINIK 1391 m²

Predmet procjene je dio zemljišta površine cca 349 m² (utvrdit će se geodetskim elaboratom) u zoni stambene namjene :

74.500,00 EUR (213,47 EUR/ m²)

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, 14.03.2024.

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 knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL MALI LOŠINJ
Stanje na dan: 07.03.2024. 06:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302325, CRES

Broj ZK uložka: 9596

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17905/2022
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	112/1	SV.NIKOLA MASLINIK			1391 1391	
2.	112/5	SV.NIKOLA MASLINIK			54 54	
3.	112/6	PAŠNJAK			2946	
		UKUPNO:			4391	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD CRES, OIB: 88617357699, CRESKOG STATUTA 15, 51557 CRES	
6.2	Zaprimljeno 27.05.2022.g. pod brojem Z-17905/2022 Prvenstveni red upisa: Z-45829/2017 ZABILJEŽBA, UGOVOR O DOŽIVOTNOM UZDRŽAVANJU POTVRĐEN KOD OVOG SUDA POD POSLOVNIM BROJEM R1-369/17 09.10.2017, sklopljenom između Dabić Mine, OIB: 02721484639, Kuntrada creskih kopača 1, Cres kao primatelja uzdržavanja i Dabić Mirka, OIB: 35746158482, Milana Smokvine Tvrdog 6, Rijeka i Vidulić Milenke, OIB: 40423951598, Otavija Ostromana 15, Mali Lošinj, kao davatelja uzdržavanja.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.03.2024.



Prijepis posjedovnog lista



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 07.03.2024. 06:51

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CRES-GRAD (Mbr. 302333)

Posjedovni list: 1820

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD CRES, CRESKOG STATUTA 15, 51557 CRES, HRVATSKA (VLASNIK)	88617357699

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
		3456/1	SV.NIKOLA	1391	11		
			MASLINIK	1391			
		3456/4	SV.NIKOLA	54	11		
			MASLINIK	54			
Ukupna površina katastarskih čestica				1445			

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



Kopija katastarskog plana



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. CRES-GRAD
k.č.br.: 3456/1

Stanje na dan: 08.03.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1





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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražitelj/ia: JASMINKA LILIĆ (23206156984)

ID izvatka: 46164

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	1.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	OZ	OZ	OZ	OZ	OZ	OZ											
5	K.Č.	4007/2,4607/53,4 007/6	167/1	370/2	3593/7	3593/8	999/18											
6	K.O.	CRES,CRES,CRES	CRES	CRES	CRES-GRAD	CRES	CRES											
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m ²)	2922	1716	112	191	72	12,10											
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	233,01	589	56	95,50	72	12,10											
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU																	
10	K.Č.	4046/45	3449/2	3038/2	1608	1608	3067/8											
11	K.O.	CRES-GRAD	CRES-GRAD	CRES-GRAD	CRES-GRAD	CRES-GRAD	CRES-GRAD											
12	NAMIENA	5	5	5	5	5	5											
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA											
14	KORISNOST IZ OBLASTI PROMETNE	Kl max	1,50	2,20	2,20	1,70	1,70	2,20										
		Kl min																
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	127,93	227,06	155,21	155,66	150,23	165,22											
16	PODLIJEZNA NAPLATA PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE											
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE											
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	17.12.2020	16.02.2022	31.12.2020	27.10.2022	04.09.2020	20.10.2021											
18	CENOVNI BLOK	CRES - GRAĐEVINSKO	CRES - GRAĐEVINSKO	CRES - GRAĐEVINSKO	CRES - GRAĐEVINSKO	CRES - GRAĐEVINSKO	CRES - GRAĐEVINSKO											
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA											



1	E.BR. NEKRETNINE	7	8	
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	
3	ADRESA	, CRES	, CRES	
4	VRSTA NEKRETNINE	02	02	
5	K.Č.	3503/9	3503/1	
6	K.O.	CRES	CRES	
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m ²)	109	591	
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	109	194,60	
9	SUVLASNIČKI UDELN KOJI JE U PROMETU			
10	K.Č.	1607	1594	
11	K.O.	CRES-GRAD	CRES-GRAD	
12	NAMIENA	M1	M1	
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	
14	KATEGORIJA BUDUĆI BUDUĆI BUDUĆI	K1 max	2,30	2,30
		K2n max	2	2
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	176,15	203,19	
16	PODLUŽJE NAPLATE PDV	NE	NE	
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	05.02.2020	14.12.2020	
18	CIJENOVNI BLOK	CRES - GRAĐEVINSKO	CRES - GRAĐEVINSKO	
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	



Napomene:

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 71 POVIŠNA IZDVIGENIH NAMJENA (2011.), ČL. 34. k.č. 4046/45, 4046/46 i 4046/48
2	k.č. 3449/1 k.o. CRES-GRAD	-ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES, GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA NA 71 POVIŠNA IZDVIGENIH NAMJENA (2011.), ČL. 30. DIO K.Č. NAMJENA P-PARKING, NO S OBRATOM SE GEOTEHNIČKIM LABORATORIJEM ČISTE NA 9 GRAĐEVNE ČESTICE (STOJE U UGOVORU) DIO KOJI SE PRODAJE NE ODNOSE NA NAMJENU P
3	k.č. 3038/2 k.o. CRES-GRAD	-ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES, GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA NA 71 POVIŠNA IZDVIGENIH NAMJENA (2011.), ČL. 30.
4	k.č. 1609 k.o. CRES-GRAD	-ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES, GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA NA 71 POVIŠNA IZDVIGENIH 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 71 POVIŠNA IZDVIGENIH NAMJENA (2011.), ČL. 27.
6	k.č. 3067/2 k.o. CRES-GRAD	-ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES, GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA NA 71 POVIŠNA IZDVIGENIH NAMJENA (2011.), ČL. 30.
7	k.č. 1607 k.o. CRES-GRAD	-ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES, GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA NA 71 POVIŠNA IZDVIGENIH NAMJENA (2011.), ČL. 30.
8	k.č. 1594 k.o. CRES-GRAD	-ODLUKA O DONOŠENJU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES, GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA NA 71 POVIŠNA IZDVIGENIH NAMJENA (2011.), ČL. 30. -NAKON ČEPAŃA K.Č. 1599/2 I 1594/3

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi NEPOZNATO O odnosno na k.č. 3456/1 k.o. CRES-GRAD, CRES.

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

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: 364-01/24-02/70

URBROJ: 2170-03-01-20-24-5

IZRADIO/IZRADILA:
INES CIMAŠ

ODOBRIO/ODOBRILA:

RUEKA, 14.3.2024.

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 - IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRADENO - 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 (akvakulture), 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 - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimске športove (PPŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ, PPGZ, PPPPO, 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 - posebne namjene, 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 - privatizite, 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), G8 - [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 objiju stranaka.

Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.