



NEKRETNINE

**GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

LOKACIJA

**MELIN V , CRES**

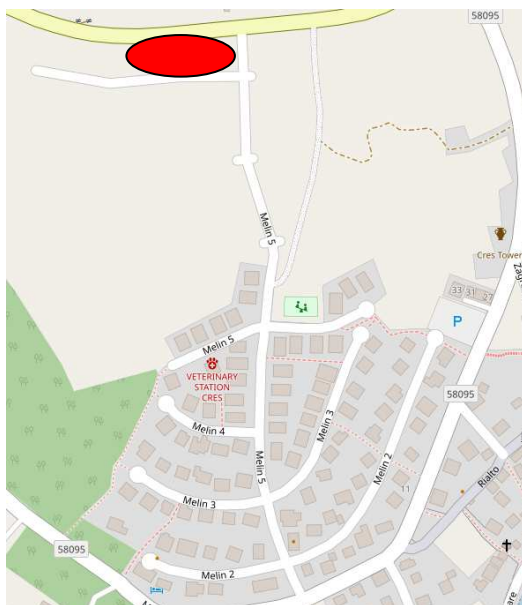
NARUČITELJ

**GRAD CRES, CRESKOG STATUTA 15 , CRES**

ELABORAT

**PROCJEMBENI ELABORAT 07GC-04-2023  
PRAVO GRAĐENJA - DOPUNA**

**K.Č. 394/10, 394/11, 394/12, 394/13, 394/14 K.O. CRES**



El.broj : 07 GC-04-2023

Datum : travanj 2023.

Izradila : Jasminka Lilić d.i.g.

PROCIJENJENA  
VRIJEDNOST

**132.000,00 EUR**

SVRHA  
PROCJENE

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA**

Ovaj elaborat se sastoji od ukupno 47 stranica s prilogima.  
Elaborat je izrađen u dva ovjerena primjerka .

SADRŽAJ:

Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka graditeljske  
struke i procjenitelja



Republika Hrvatska  
Trgovački sud u Rijeci  
Rijeka, Zadarska 1 i 3  
Ured predsjednice suda  
Broj: 4 Su-227/2020-2  
Rijeka, 12. studenoga 2020.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), odredbe članka 17. stavak 1. alineja 7. Sudskog poslovnika ("N.N.", br. 37/2014, 49/2014, 8/15, 35/15, 123/15, 45/16, 39/17, 33/17, 34/17, 57/17, 101/18, 119/18, 81/19, 128/19, 39/20, 47/20), kao i odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N." br. 38/14, 123/15, 29/16, ispravak 61/19), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović, 12. studenoga 2020. godine donijela je sljedeće

#### RJEŠENJE

JASMINKA LILIĆ iz Rijeke, Švalbina 7, OIB: 23206156984, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje GRADITELJSTVA I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 30. prosinca 2020. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

#### Obrazloženje

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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

PREDSJEDNICA SUDA  
Ika Mohorović

Dostaviti:

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

Dokument je elektronički potpisan: IKA MOHOROVIĆ  
Vrijeme potpisivanja: 12-11-2020 14:33:03  
DN: CN=IKA MOHOROVIĆ, OU=TRGOVAČKI SUD U RIJECI, O=REPUBLIKA HRVATSKA, C=HR  
E=IKAMO@TRGOVACKISUDURIJEKI.HR, OU=RIJEKA, O=MOHOROVIC, SN=IKAMO, OU=IKAMO, CN=IKAMO



## SADRŽAJ

### 1.OPĆE INFORMACIJE – ZADATAK

1. Podaci o predmetu procjene
2. Podaci o očevidu

### 2.LOKACIJA

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

### 3.ZEMLJIŠTE

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

### 4.TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

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

### 4.TRŽIŠNA VRIJEDNOST ORAVA GRAĐENJA

### 6. ZAKLJUČAK

- Popis primjenjenih propisa
- Prilozi
- Izjava



## 1. OPĆE INFORMACIJE- ZADATAK

### 1. Podaci o predmetu procjene

- Predmet procjene : GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
- Adresa nekretnina : MELIN , CRES
- Podaci iz zemljišne knjige :

Općinski sud u Rijeci  
Zemljišnoknjižni odjel Mali Lošinj

**k.o. CRES z.k.ul. 9198**

K.Č. 394/10 MASLINIK 371 m<sup>2</sup>

K.Č. 394/11 MASLINIK 326 m<sup>2</sup>

K.Č. 394/12 MASLINIK 301 m<sup>2</sup>

K.Č. 394/13 MASLINIK 301 m<sup>2</sup>

K.Č. 394/14 MASLINIK 301 m<sup>2</sup>

Vlasnik : Grad Cres

### 2. Podaci o očevidu

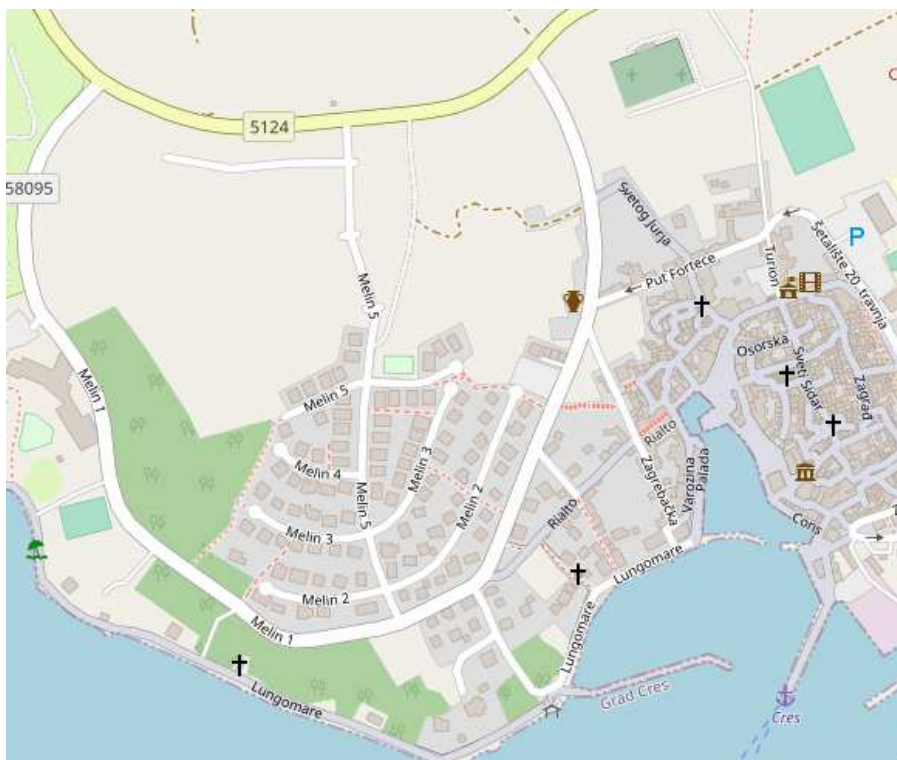
- Datum procjene vrijednosti 07.04.2023.
- Dan procjene kvalitete 07.04.2023.
- Dan očevida 17.03.2023.
- Opseg obilaska: obavljen je pregled lokacije, fotografiranje
- Na očevidu korištena dokumentacija: vlasnička dokumentacija, posjedovni list, izvod iz katastarskog plana

**Svrha procjene** : naknada za pravo građenja u trajanju od 50 godina na navedenim nekretninama , pravo građenja osnivat će se u svrhu izgradnje višestambenih zgrada.

## 2. LOKACIJA

### 2.1.Položaj i prikaz

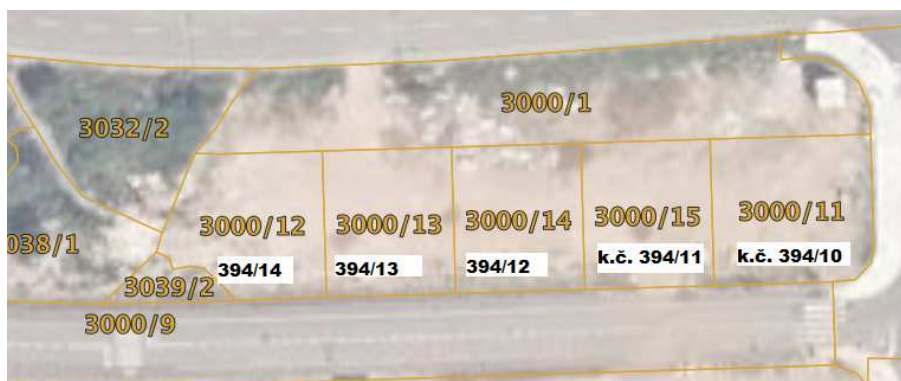
Predmetne nekretnine nalaze se u gradu Cresu , predio Melin V.



## 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



PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRAVA GRAĐENJA – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE , CRES

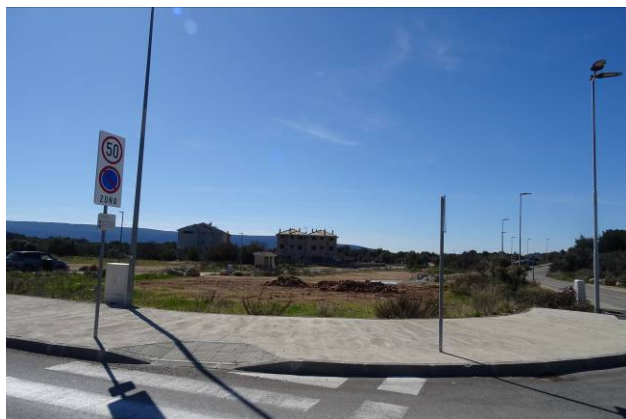
EL.BROJ: 07GC-04/2023 - DOPUNA





K.O. CRES			K.O. CRES- GRAD		
ZK.Č.	Z.K.U.L.	POVRŠINA iz zk.ul. m2	K.Č.	BROJ P.L.	POVRŠINA iz posjedovnog lista m2
394/10	9198	371	3000/11	2039	371
394/11	9198	326	3000/12	2039	326
394/12	9198	301	3000/13	2039	301
394/13	9198	301	3000/14	2039	301
394/14	9198	301	3000/15	2039	301
<b>UKUPNO</b>		<b>1600</b>			<b>1600</b>

### FOTODOKUMENTACIJA

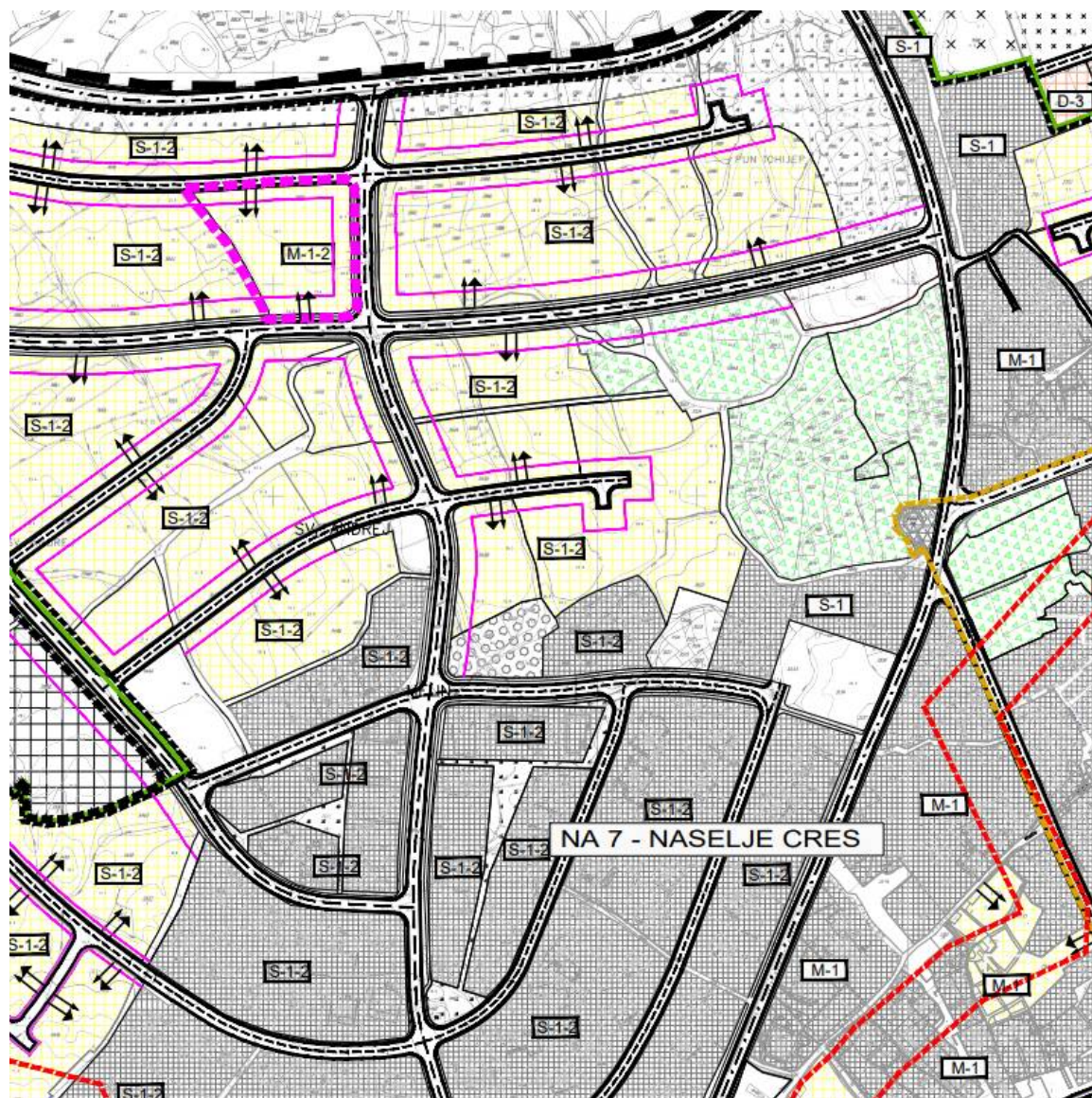


### 3. ZEMLJIŠTE

#### 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)







Županija:	ŽUPANIJA PRIMORSKO GORANSKA		
Općina/grad:	GRAD CRES		
Naziv prostornog plana:	VI. IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES - GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NA 7 I POVRŠINA IZDVOJENIH 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 GRAĐEVINE
	OBITELJSKE I STAMBENE GRAĐEVINE
	STAMBENE GRAĐEVINE
	VIŠESTAMBENE GRAĐEVINE
	VIŠESTAMBENE GRAĐEVINE S POSLOVNIM PRIZEMLJEM

#### 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  $400 \text{ m}^2$ , uz uvjet da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije, ne može biti manja od 16 m,

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

»- za građevine u nizu  $250 \text{ m}^2$ , 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  $2000 \text{ m}^2$ .

c) najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $K_{ig}$ ) iznosi:

- za samostojeću građevinu 0,30

- za dvojnu građevinu 0,40

- za građevinu u nizu 0,50.

d) najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) 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  $500 \text{ m}^2$ , uz uvjet da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije, ne može biti manja od 16 m,

- za dvojne građevine  $400 \text{ m}^2$  po građevini, uz uvjet da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije, ne može biti manja od 12 m.

- za građevine u nizu  $300 \text{ m}^2$ , 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

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  $1000 \text{ m}^2$  ;
- 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  $400 \text{ m}^2$ ,
- 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  $600 \text{ m}^2$ ,

- 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.

### 3.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

Zemljišta imaju pristup na k.č. 3000/9 k.o. Cres- grad- cesta Sv. Andrej –posjednik Grad Cres.



### 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 . Zemljišta su neizgrađena , zaravnati platoi , opremljeni komunalnom infrastrukturom u blizini .Nalaze se 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 .





## 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 m<sup>2</sup> 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

Od Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije dobiven je Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za građevinsko zemljište :ID Izvadak: 38133.



#### 4.1.2. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

##### Obilježja zemljišta KOJE SE PROCJENJUJE

kategorija zemljišta     **I 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.

#### 4.1.3. Poredbene nekretnine-opis GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA

##### USPOREDBA 1



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1253777
Datum pregleda	4.10.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4008036
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	165,00
Vrijednost nekretnine (KN)	115.500,00
Datum ugovora	03.04.2019
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> 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 GP - IZGRAĐENI DIO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Zemljišne knjige: k.č. 61/3 k.o. Cres

Katastar: k.č. 3754 k.o. Cres-grad

Površina u prometu : 165 m<sup>2</sup>

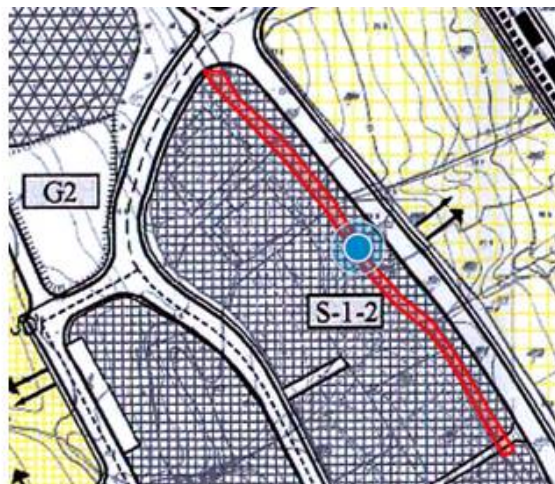
Površina iz zk.ul.: 165 m<sup>2</sup>

Datum kupoprodaje : 03.04.2019.

Kupoprodajna cijena : 115.500,00 kn – 15.376,19 EUR



## USPOREDBA 2



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1242328
Datum pregleda	4.10.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4041974
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	146,00
Vrijednost nekretnine (KN)	98.000,00
Datum ugovora	22.05.2019
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> 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. 4230/12, 7897/8, k.o. Cres

Katastar: k.č. 3811/6 k.o. Cres-grad

Površina u prometu : 146 m<sup>2</sup>

Površina iz zk.ul.: 546 m<sup>2</sup>

Datum kupoprodaje : 22.05.2019.

Kupoprodajna cijena : 98.000,00 kn – 13.046,46 EUR

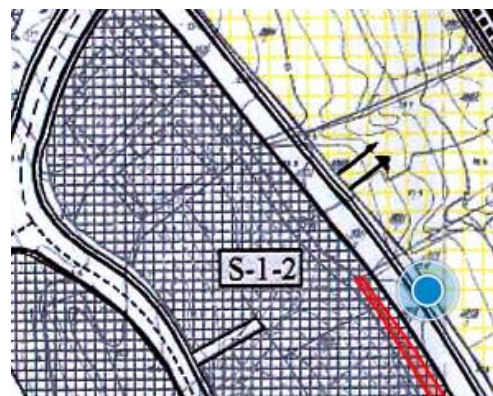




## USPOREDBA 3



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1271911
Datum pregleda	4.10.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4241527
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	10,00
Vrijednost nekretnine (KN)	6.700,00
Datum ugovora	08.11.2019.
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> 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. 4230/12,7867/8, k.o. Cres

Katastar:k.č.3811/6,3819/6ko. Cres-grad

Površina u prometu : 10 m<sup>2</sup>

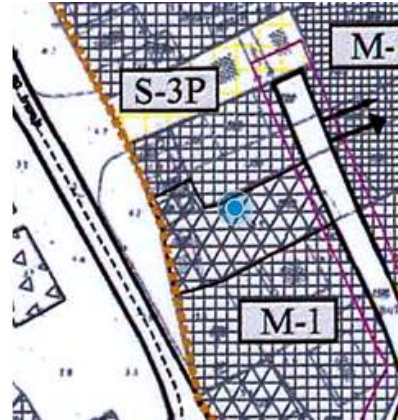
Površina iz zk.ul.: 546 m<sup>2</sup>

Datum kupoprodaje : 08.11.2019.

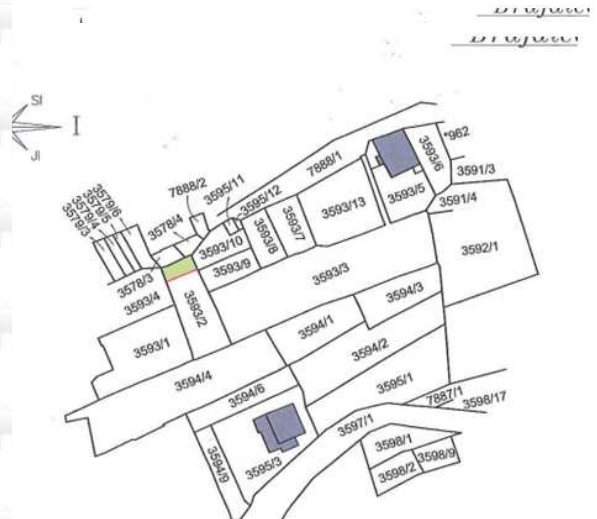
Kupoprodajna cijena : 6.700,00 kn – 891,60 EUR



## USPOREDBA 4



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1411229
Datum pregleda	4.10.2022.
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
Datum ugovora	14.12.2020
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> 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"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	NE 25 NE 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. 1594 k.o. Cres-grad

Površina u prometu : 184,69 m<sup>2</sup>

Površina iz zk.ul.: 591 m<sup>2</sup>

Datum kupoprodaje : 14.12.2020.

Kupoprodajna cijena : 282.002,00 kn – 37.527,31 EUR





## USPOREDBA 5



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1411223
Datum pregleda	4.10.2022.
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
Datum ugovora	17.12.2020
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> 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

k.č.4607/2, 4607/53, 4607/6

k.o.Cres

Površina u prometu : 233,01  
m<sup>2</sup>Površina iz zk.ul.: 2922 m<sup>2</sup>Datum kupoprodaje:  
17.12.2020.Kupoprodajna cijena :  
224.00,00 kn – 29.808,72 EUR



## USPOREDBA 6



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1411244
Datum pregleda	4.10.2022.
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
Datum ugovora	04.09.2020
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> 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"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>NE</li><li>25</li><li>NE</li><li>NE</li></ul>
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CRES - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRADENI 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 m<sup>2</sup>

Površina iz zk.ul.: 72 m<sup>2</sup>

Datum kupoprodaje :  
04.09.2020.

Kupoprodajna cijena :  
81.280,00 kn –10.816,41 EUR





## USPOREDBA 7



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1411216
Datum pregleda	4.10.2022.
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
Datum ugovora	31.12.2020
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> 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 m<sup>2</sup>

Površina iz zk.ul.: 112 m<sup>2</sup>

Datum kupoprodaje : 31.12.2020.

Kupoprodajna cijena : 67.000,00 kn – 8916,00 EUR



## USPOREDBA 8



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1253775
Datum pregleda	4.10.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4111167
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	119,00
Vrijednost nekretnine (KN)	131.681,30
Datum ugovora	21.08.2019
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> 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. 4219/3,  
k.o. Cres

Katastar: k.č.3824/2 k.o. Cres-  
grad

Površina u prometu : 119 m<sup>2</sup>

Površina iz zk.ul.: 119 m<sup>2</sup>

Datum kupoprodaje :  
21.08.2019.

Kupoprodajna cijena :  
131.681,30 kn –17.530,36 EUR





## USPOREDBA 9



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1271390
Datum pregleda	4.10.2022.
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
Datum ugovora	05.02.2020
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> 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"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>NE</li><li>25</li><li>NE</li><li>NE</li></ul>
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 m<sup>2</sup>

Površina iz zk.ul.: 109 m<sup>2</sup>

Datum kupoprodaje :  
05.02.2020.

Kupoprodajna cijena :  
145.922,21 kn – 19.418,55  
EUR



Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19

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
<b>OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Adresa nekretnine	Melin, Cres
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	9198
poduložak	/
zk.č.br.	394/10, 394/11, 394/12, 394/13, 394/14
k.o.	Cres
Posjedovni list broj	2039
k.č.br.	3000/11,3000/12,3000/13,3000/14,3000/15
k.o.	Cres- grad
Površina zemljišta	1600,00 m <sup>2</sup>
<b>Tržišna vrijednost nekretnine</b>	<b>415.000,00 €</b>
<b>Neposredan pristup javnom putu</b>	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
<b>DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Suvlasnički udio: 1/1	100,00%
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	STAMBENE GRAĐEVINE
Indeks na dan procjene - DZS	160,87
Mjera građevinskog korištenja (k <sub>i</sub> ) - postojeći	2,00
Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,45



Gradevinsko zemljište  
 Melin, Cres

REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
ADRESA	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES
Z.K.Č.	61/3	4230/1,7897/8	4230/12, 7867/8	3593/1	4607/2,4607/5, 4607/6	3593/8	370/2	4219/3	3593/9
ZK. O.	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES
K.Č.	3754,00	3811/6	3811/6, 3819/6	1594/3	4046/45	1608	1519,00	3824/2	1607
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	15.376,19 €	13.046,46 €	891,60 €	37.827,31 €	29.808,72 €	10.816,41 €	8.916,00 €	17.530,36 €	19.418,55 €
POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	165,00 m <sup>2</sup>	146,00 m <sup>2</sup>	10,00 m <sup>2</sup>	184,69 m <sup>2</sup>	233,01 m <sup>2</sup>	72,00 m <sup>2</sup>	56,00 m <sup>2</sup>	119,00 m <sup>2</sup>	109,00 m <sup>2</sup>
JEDINIČNA CIJENA	93,19 €/m <sup>2</sup>	89,36 €/m <sup>2</sup>	89,16 €/m <sup>2</sup>	204,82 €/m <sup>2</sup>	127,93 €/m <sup>2</sup>	150,23 €/m <sup>2</sup>	159,21 €/m <sup>2</sup>	147,31 €/m <sup>2</sup>	178,15 €/m <sup>2</sup>
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	03.04.2019.	22.05.2019.	08.11.2019.	14.12.2020.	17.12.2020.	04.09.2020.	31.12.2020.	21.08.2019.	05.02.2020.
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	M1	S	S	M1	S	S	S	S	M1
URBANA PRAVILA	/	/	/	/	/	/	/	/	/
KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	2,2	1,5	1,5	2,2	1,5	1,7	2,2	1,5	2,2
Odobrana vrijednost	2	1,2	1,2	2	1,2	1,5	2	1,2	2
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA <i>Čl. 10. Pravilnika</i>	2.	2.	2.	2.	1.	2.	2.	2.	2.
CJENOVNI BLOK	CRES- GRADEVINSKO	CRES- GRADEVINSKO	CRES- GRADEVINSKO	CRES- GRADEVINSKO	CRES- GRADEVINSKO	CRES- GRADEVINSKO	CRES- GRADEVINSKO	CRES- GRADEVINSKO	CRES- GRADEVINSKO
ULAZI U PRORAČUN	NE	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE	STARJE OD 4 GOD.								
MEDUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE									
Indeks na dan transakcije		119,24	120,35	127,61	127,61	126,91	127,61	118,05	125,39
Korektivni faktor (P/NUN)		1,35	1,34	1,26	1,26	1,27	1,26	1,36	1,28
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE									
Koeficijent za preračunavanje (KP)		1,10	1,10	1,45	1,10	1,23	1,45	1,10	1,45
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (P/NUN)		1,32	1,32	1,00	1,32	1,17	1,00	1,32	1,00
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA									
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		II Kategorija zemljišta: 50-80%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	I Kategorija zemljišta: 100%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	II Kategorija zemljišta: 50-80%
ODABRANI ODNOS		80,00%	80,00%	80,00%	100,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
Korektivni faktor (P/NUN)		1,25	1,25	1,25	1,00	1,25	1,25	1,25	1,25
MEDUVREMENSKI INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA KN/M <sup>2</sup>		198,94 €/m <sup>2</sup>	196,66 €/m <sup>2</sup>	322,75 €/m <sup>2</sup>	212,90 €/m <sup>2</sup>	279,22 €/m <sup>2</sup>	250,89 €/m <sup>2</sup>	331,27 €/m <sup>2</sup>	285,70 €/m <sup>2</sup>
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA KN/M <sup>2</sup>	259,79 €/m <sup>2</sup>								
APSOLUTNO ODSTUPANJE KN/M <sup>2</sup>		-60,85 €	-63,13 €	62,96 €	-46,89 €	19,43 €	-8,90 €	71,48 €	25,91 €
RELATIVNO ODSTUPANJE		-23,42%	-24,30%	24,23%	-18,05%	7,48%	-3,43%	27,51%	9,97%
ULAZI U PRORAČUN		DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
VRJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE KN/M <sup>2</sup>		198,94 €/m <sup>2</sup>	196,66 €/m <sup>2</sup>	322,75 €/m <sup>2</sup>	212,90 €/m <sup>2</sup>	279,22 €/m <sup>2</sup>	250,89 €/m <sup>2</sup>	331,27 €/m <sup>2</sup>	285,70 €/m <sup>2</sup>
KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA		3.703,12	3.985,11	3.963,45	2.198,87	377,66	79,24	5.108,72	671,34
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	20.087,53	STANDARDNA DEVIJACIJA	53,57	20,62%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	107,14			
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA KN/M <sup>2</sup>	259,79 €/m <sup>2</sup>								



Građevinsko zemljište		K.Č. 394/10			
Melin, Cres					
NEKRETNINA			ZEMLJIŠTE		
Prosječna cijena kn/m <sup>2</sup>			259,79 €		
Ukupna površina zemljišta			371,00 m <sup>2</sup>		
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta		100,00%	371,00 m <sup>2</sup>		
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:					
		0,00%	0,00 m <sup>2</sup>		
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu kn/ m <sup>2</sup>		100,00%	259,79 €/m <sup>2</sup>		
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)			100,00%		
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE			96.382,09 €		
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST					
ODBICI					
Utjecaj buke	Nema: 0 %		0,00%		
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %		0,00%		
UKUPNO ODBICI			0,00		
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA					
IZNOS					
Teret služnosti		Nema	0,00 €		
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja			0,00 €		
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA			0,00 €		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			96.382,09 €		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA ZAOKRUŽENO			96.000,00 €		

Građevinsko zemljište		K.Č. 394/11			
Melin, Cres					
NEKRETNINA			ZEMLJIŠTE		
Prosječna cijena kn/m <sup>2</sup>			259,79 €		
Ukupna površina zemljišta			326,00 m <sup>2</sup>		
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta		100,00%	326,00 m <sup>2</sup>		
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:					
		0,00%	0,00 m <sup>2</sup>		
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu kn/ m <sup>2</sup>		100,00%	259,79 €/m <sup>2</sup>		
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)			100,00%		
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE			84.691,54 €		
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST					
ODBICI					
Utjecaj buke	Nema: 0 %		0,00%		
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %		0,00%		
UKUPNO ODBICI			0,00		
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA					
IZNOS					
Teret služnosti		Nema	0,00 €		
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja			0,00 €		
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA			0,00 €		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			84.691,54 €		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA ZAOKRUŽENO			85.000,00 €		



Građevinsko zemljište		K.Č. 394/12		
Melin, Cres				
NEKRETNINA		ZEMLJIŠTE		
Prosječna cijena kn/m <sup>2</sup>				259,79 €
Ukupna površina zemljišta				301,00 m <sup>2</sup>
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta		100,00%		301,00 m <sup>2</sup>
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:				
		0,00%		0,00 m <sup>2</sup>
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu kn/ m <sup>2</sup>		100,00%		259,79 €/m <sup>2</sup>
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)				100,00%
<b>VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE</b>				<b>78.196,79 €</b>
<b>KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST</b>				
<b>ODBICI</b>				
Utjecaj buke	Nema: 0 %			0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %			0,00%
<b>UKUPNO ODBICI</b>				<b>0,00</b>
<b>DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA</b>				
<b>IZNOS</b>				
Teret služnosti	Nema			0,00 €
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja				0,00 €
<b>UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA</b>				<b>0,00 €</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA</b>				<b>78.196,79 €</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA ZAOKRUŽENO</b>				<b>78.000,00 €</b>

Građevinsko zemljište		K.Č. 394/13		
Melin, Cres				
NEKRETNINA		ZEMLJIŠTE		
Prosječna cijena kn/m <sup>2</sup>				259,79 €
Ukupna površina zemljišta				301,00 m <sup>2</sup>
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta		100,00%		301,00 m <sup>2</sup>
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:				
		0,00%		0,00 m <sup>2</sup>
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu kn/ m <sup>2</sup>		100,00%		259,79 €/m <sup>2</sup>
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)				100,00%
<b>VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE</b>				<b>78.196,79 €</b>
<b>KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST</b>				
<b>ODBICI</b>				
Utjecaj buke	Nema: 0 %			0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %			0,00%
<b>UKUPNO ODBICI</b>				<b>0,00</b>
<b>DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA</b>				
<b>IZNOS</b>				
Teret služnosti	Nema			0,00 €
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja				0,00 €
<b>UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA</b>				<b>0,00 €</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA</b>				<b>78.196,79 €</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA ZAOKRUŽENO</b>				<b>78.000,00 €</b>





Građevinsko zemljište		K.Č. 394/14			
Melin, Cres					
NEKRETNINA			ZEMLJIŠTE		
Prosječna cijena kn/m <sup>2</sup>			259,79 €		
Ukupna površina zemljišta			301,00 m <sup>2</sup>		
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta		100,00%	301,00 m <sup>2</sup>		
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:					
		0,00%	0,00 m <sup>2</sup>		
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu kn/ m <sup>2</sup>		100,00%	259,79 €/m <sup>2</sup>		
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)			100,00%		
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE			78.196,79 €		
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST					
ODBICI					
Utjecaj buke		Nema: 0 %		0,00%	
Utjecaj zagađenja zraka		Nema: 0 %		0,00%	
UKUPNO ODBICI			0,00		
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA			IZNOS		
Teret služnosti		Nema		0,00 €	
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja			0,00 €		
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA			0,00 €		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			78.196,79 €		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA ZAOKRUŽENO			78.000,00 €		



## 5. PROCJENA PRAVA GRAĐENJA

Prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti prava građenja uzima se u obzir tržišnu vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja, kamata na nekretnine, kamata na pravo građenja, održivi vijek korištenja građevine za čiju se gradnju osniva pravo građenja, dužinu trajanja osnovanog prava građenja, odnosno ostatak trajanja osnovanog prava građenja ( čl. 26 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ) .

Kamatna stopa na pravo građenja utvrđuje se u odnosu na kamatnu stopu na nekretnine, a dobiveni iznos kamate na pravo građenja utvrđuje se u obliku godišnjih obroka (anuiteta) koji se raspoređuju na mjesečne naknade.

Tržišna vrijednost prava građenja utvrđuje se u financijsko-matematičkom postupku kapitalizacijom razlike između kamate na nekretnine i kamate na pravo građenja prema kamatnoj stopi na nekretnine i dužini trajanja, odnosno ostatku trajanja osnovanog prava građenja.

Tržišna vrijednost nekretnine opterećene pravom građenja utvrđuje se u financijsko-matematičkom postupku kao zbroj diskontirane vrijednosti pravom građenja neopterećene nekretnine i kapitalizirane vrijednosti kamate na pravo građenja. Diskontiranje i kapitalizacija računaju se prema prikladnoj kamatnoj stopi na nekretnine i ostatku vijeka korištenja prava građenja.

Ako su u ugovoru o osnivanju i prijenosu prava građenja ugovorene posebne klauzule koje utječu na vrijednost, tada se tržišna vrijednost nekretnine iz stavka 2. ovoga članka preračunava uzimajući u obzir odgovarajuće dodatke ili odbitke ugovorene ugovorom o osnivanju i prijenosu prava građenja putem koeficijenata za prilagodbu prava građenja ili na drugi prikladan način.

### Orijentacijske stope kapitalizacija

#### PRILOG 13.

#### PRILOG 13.

ORIJENTACIJSKE KAMATNE STOPE NA NEKRETNINE			
(odnose se na novoizgrađene nekretnine s prosječnim obilježjima)		javne garaže	6,0 – 7,0%
<b>Stambena namjena:</b>		skladišne hale	6,0 – 7,0%
obiteljske kuće	2,0 – 3,0%	benzinske crpke	6,5 – 8,0%
višestambene zgrade	3,0 – 5,0%	logistički centri	6,5 – 8,0%
<b>Poslovna namjena:</b>		proizvodne građevine	6,5 – 8,0%
poslovni prostori	4,5 – 6,0%	<b>Posebna namjena:</b>	
poslovne zgrade	5,0 – 6,0%	hoteli	6,0 – 7,0%
trgovački centri	5,0 – 6,0%	gastonomija	6,0 – 7,0%
robne kuće	5,5 – 6,5%	rehabilitacija, domovi	6,0 – 7,0%
		klinike	6,5 – 7,5%
		sport, rekreacija, zabava	7,0 – 8,0%
<b>Za nekretnine u velikim gradovima i na posebno dobrim položajima, s novouređenim prostorima:</b>			
stanovi	4,0%	<b>kvaliteta građevine</b> (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...):	
uredi	5,0%	naročito dobra	do -0,5%
lokali	5,5%	prosječna	0,0%
robne kuće	5,5%	naročito loša	do +1,0%
<b>Prilagodavanje kamatnih stopa na nekretnine od prosječnih podataka</b>		<b>gospodarska situacija:</b>	
<b>prema položaju nekretnine:</b>		naročito dobra	do -0,5%
vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici	-0,5 do -1,0 %	prosječna	0,0%
dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,0%	naročito loša	do +1,0%
loš do dobar, povećani rizici	+0,5 do +1,0%	<b>razvojni potencijal nekretnine:</b>	
		ne postoji	0,0%
		uočljiv	do -1,0%
		visok	do -2,0%



Kamatna stopa na nekretninu utvrđuje se prema vrsti nekretnine.

ČL.24 Pravilnika utvrđene su orijentacijske vrijednosti kamatnih stopa na nekretnine koje se mogu koristiti u prijelaznom razdoblju, do objave kamatnih stopa na nekretnine za lokalno tržište, propisane su u tablici iz Priloga 13. koja je sastavni dio ovoga Pravilnika.

(4) Kamatnom stopom na nekretnine uzimaju se općenito u obzir svi očekivani budući razvoji, a poglavito prihodovni i vrijednosni odnosi i uobičajeni porezni okvir.

Odabrana kamatna stopa na nekretninu utvrđena je prema namjeni nekretnine planirane za izgradnju. Pri tome je uzet u obzir položaj nekretnine ( vrlo dobar- do izvrstan ), prepostavljena je viša kvaliteta građevine, slabija gospodarska situacija te uočljiv razvojni potencijal .

Pravilnikom su definirane orijentacijske stope kapitalizacije koje su generalno preniske s obzirom na rizičnost ulaganja na našem tržištu , te je njihov raspon premali da bi pokrio raspon rizičnosti ulaganja u različite vrste nekretnina na našem tržištu.

Izvor : HDSV - Ur. broj: To-237/1-2015.

Stoga nisu odabrane min. kamatne stope na nekretnine, budući nije moguće predvidjeti gospodarsku situaciju za period od 50 godina , te izazove tržišta rada u uvjetima demografskih promjena i automatizacije rada.

U literaturi se kamatna stopa na pravo građenja u pravilu utvrđuje kao umanjenje kamatne stope na nekretninu (koje su navedene u Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina) za 1-2,5 postotna boda za sve namjene. Tako utvrđeni iznos naknade je fiksni, međutim poznato je da se nominalna i realna vrijednost novca s vremenom razlikuju. Današnji novac u budućnosti vrijedi manje. Stoga je potrebno utvrditi rok za revalorizaciju odnosno prilagodbu ugovorenog iznosa naknade za pravo građenja. Dakle, nakon protoka određenog broja godina ugovoreni iznos potrebno je korigirati. Osim vremena nakon kojeg se provodi prilagodba (prema literaturi za stambene namjene u pravilu svake 3 godine, a za gospodarske namjene u pravilu svakih deset godina), potrebno je propisati i kriterij za prilagodbu (prema literaturi za stambene namjene u pravilu se ugovoreni iznos korigira za promjenu indeksa potrošačkih cijena, dok se prema literaturi za gospodarske namjene u pravilu ugovoreni iznos korigira za promjenu općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina - danas dostupan ICN DZS-a). Dakle, ovo je sve prostor koji je Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina namjerno ostavio otvorenim i bilo bi ga potrebno urediti upravo ovim člankom.

Izvor :

<https://esavjetovanja.gov.hr>

Sukladno prilogu 14. Pravilnika ( odabran je na temelju p - kamatne stope nekretnine 6 % ) i trajanja prava građenja od 50 godina multiplikator M - 15,76 .



<b>STAMBENA GRAĐEVINA K.Č. 394/10 K.O. CRES</b>		
PRAVO GRAĐENJA 50 GODINA		
<b>OSNOVICA I POLAŽIŠTA ZA PRAVO GRAĐENJA - Čl. 8. stavak 1. i čl. 9. Uredbe</b>		
Tržišna vrijednost zemljišta :	258,76	EUR/m2
Površina :	371	m2
Ukupna tržišna vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja:	96.000	EUR
Trajanje prava građenja:	50	godina
Ostatak trajanja prava građenja:	50	godina
Kamatna stopa nekretnine (Prilog br. 13):	6,00	%
Kamatna stopa prava građenja:	4,00	%
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA - Članak 10. stavak 1. Uredbe</b>		
Kamata na nekretnine	5.760	EUR
<b>Kamata na pravo građenja - mjesečno sljedećih 50 godina</b>	<b>3.840</b>	<b>EUR</b>
Iznos ukamačivanja vrijednosti zemljišta (godišnja kamata na nekretnine):	5.760	EUR
Ugovorno ili zakonski ostvariva godišnja kamata na pravo građenja:	3.840	EUR
<b>Razlika:</b>	<b>1.920</b>	<b>EUR</b>
Multiplikator za 50 godina predviđivog ostatka vijeka korištenja prava građenja i 6 % kamatne stope na nekretnine (Prilog br. 14):	15,76	
<b>Tržišna vrijednost prava građenja:</b>	<b>30.259,19</b>	<b>EUR</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVOM GRAĐENJA OPTEREĆENOG ZEMLJIŠTA - Članak 10. stavak 2. Uredbe</b>		
Ukupna tržišna vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja:	96.000,00	EUR
Faktori diskontiranja za 50 godina ostatka vijeka korištenja prava građenja i 6% kamatne stope nekretnina (tablica br. 8):	0,0543	
<i>Diskontirana vrijednost zemljišta:</i>	5.212,80	EUR
Kamata na pravo građenja:	3.840,00	EUR
Multiplikator za 50 godina ostatka vijeka korištenja prava građenja i 6% kamatne stope nekretnina (tablica br. 14):	15,76	
<i>Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja:</i>	60.518,37	EUR
<b>Financijsko-matematička vrijednost pravom građenja opterećene čestice</b>	<b>65.731,17</b>	<b>EUR</b>
Utvrđeni koeficijent tržišne prilagodbe za pravom građenja opterećene čestice prema članku 25. stavak 2. Pravilnika (nema podataka):	1,00	
	65.731,17	EUR
<b>Tržišna vrijednost pravom građenja opterećenog zemljišta:</b>	<b>65.731,17</b>	<b>EUR</b>





<b>STAMBENA GRAĐEVINA K.Č. 394/11 K.O. CRES</b>		
PRAVO GRAĐENJA 50 GODINA		
<b>OSNOVICA I POLAZIŠTA ZA PRAVO GRAĐENJA - Čl. 8. stavak 1. i čl. 9. Uredbe</b>		
Tržišna vrijednost zemljišta :	260,74	EUR/m <sup>2</sup>
Površina :	326	m <sup>2</sup>
Ukupna tržišna vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja:	85.000	EUR
Trajanje prava građenja:	50	godina
Ostatak trajanja prava građenja:	50	godina
Kamatna stopa nekretnine (Prilog br. 13):	6,00	%
Kamatna stopa prava građenja:	4,00	%
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA - Članak 10. stavak 1. Uredbe</b>		
Kamata na nekretnine	5.100	EUR
<b>Kamata na pravo građenja - mjesečno sljedećih 50 godina</b>	<b>3.400</b>	<b>EUR</b>
Iznos ukamačivanja vrijednosti zemljišta (godišnja kamata na nekretnine):	5.100	EUR
Ugovorno ili zakonski ostvariva godišnja kamata na pravo građenja:	3.400	EUR
<b>Razlika:</b>	<b>1.700</b>	<b>EUR</b>
Multiplikator za 50 godina predviđivog ostatka vijeka korištenja prava građenja i 6% kamatne stope na nekretnine (Prilog br. 14):	15,76	
<b>Tržišna vrijednost prava građenja:</b>	<b>26.792,00</b>	<b>EUR</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVOM GRAĐENJA OPTEREĆENOG ZEMLJIŠTA - Članak 10. stavak 2. Uredbe</b>		
Ukupna tržišna vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja:	85.000,00	EUR
Faktori diskontiranja za 50 godina ostatka vijeka korištenja prava građenja i 6% kamatne stope nekretnina (tablica br. 8):	0,0543	
<i>Diskontirana vrijednost zemljišta:</i>	4.615,50	EUR
Kamata na pravo građenja:	3.400,00	EUR
Multiplikator za 50 godina ostatka vijeka korištenja prava građenja i 6% kamatne stope nekretnina (tablica br. 14):	15,76	
<i>Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja:</i>	53.584,00	EUR
<b>Financijsko-matematička vrijednost pravom građenja opterećene čestice</b>	<b>58.199,50</b>	<b>EUR</b>
Utvrđeni koeficijent tržišne prilagodbe za pravom građenja opterećene čestice prema članku 25. stavak 2. Pravilnika (nema podataka):	1,00	
	<b>58.199,50</b>	<b>EUR</b>
<b>Tržišna vrijednost pravom građenja opterećenog zemljišta:</b>	<b>58.199,50</b>	<b>EUR</b>



<b>STAMBENA GRAĐEVINA K.Č. 394/12 K.O. CRES</b>		
<b>PRAVO GRAĐENJA 50 GODINA</b>		
<b>OSNOVICA I POLAŽIŠTA ZA PRAVO GRAĐENJA - Čl. 8. stavak 1. i čl. 9. Uredbe</b>		
Tržišna vrijednost zemljišta :	259,14	EUR/m <sup>2</sup>
Površina :	301	m <sup>2</sup>
Ukupna tržišna vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja:	78.000	EUR
Trajanje prava građenja:	50	godina
Ostatak trajanja prava građenja:	50	godina
Kamatna stopa nekretnine (Prilog br. 13):	6,00	%
Kamatna stopa prava građenja:	4,00	%
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA - Članak 10. stavak 1. Uredbe</b>		
Kamata na nekretnine	4.680	EUR
<b>Kamata na pravo građenja - mjesečno sljedećih 50 godina</b>	<b>3.120</b>	<b>EUR</b>
Iznos ukamaćivanja vrijednosti zemljišta (godišnja kamata na nekretnine):	4.680	EUR
Ugovorno ili zakonski ostvariva godišnja kamata na pravo građenja:	3.120	EUR
<b>Razlika:</b>	<b>1.560</b>	<b>EUR</b>
Multiplikator za 50 godina predviđivog ostatka vijeka korištenja prava građenja i 6% kamatne stope na nekretnine (Prilog br. 14):	15,76	
<b>Tržišna vrijednost prava građenja:</b>	<b>24.585,60</b>	<b>EUR</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVOM GRAĐENJA OPTEREĆENOG ZEMLJIŠTA - Članak 10. stavak 2. Uredbe</b>		
Ukupna tržišna vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja:	78.000,00	EUR
Faktori diskontiranja za 50 godina ostatka vijeka korištenja prava građenja i 6% kamatne stope nekretnina (tablica br. 8):	0,0543	
<i>Diskontirana vrijednost zemljišta:</i>	4.235,40	EUR
Kamata na pravo građenja:	3.120,00	EUR
Multiplikator za 50 godina ostatka vijeka korištenja prava građenja i 6% kamatne stope nekretnina (tablica br. 14):	15,76	
<i>Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja:</i>	49.171,20	EUR
<b>Financijsko-matematička vrijednost pravom građenja opterećene čestice</b>	<b>53.406,60</b>	<b>EUR</b>
Utvrđeni koeficijent tržišne prilagodbe za pravom građenja opterećene čestice prema članku 25. stavak 2. Pravilnika (nema podataka):	1,00	
	<b>53.406,60</b>	<b>EUR</b>
<b>Tržišna vrijednost pravom građenja opterećenog zemljišta:</b>	<b>53.406,60</b>	<b>EUR</b>



<b>STAMBENA GRAĐEVINA K.Č. 394/13 K.O. CRES</b>		
<b>PRAVO GRAĐENJA 50 GODINA</b>		
<b>OSNOVICA I POLAZIŠTA ZA PRAVO GRAĐENJA - Čl. 8. stavak 1. i čl. 9. Uredbe</b>		
Tržišna vrijednost zemljišta :	259,14	EUR/m <sup>2</sup>
Površina :	301	m <sup>2</sup>
Ukupna tržišna vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja:	78.000	EUR
Trajanje prava građenja:	50	godina
Ostatak trajanja prava građenja:	50	godina
Kamatna stopa nekretnine (Prilog br. 13):	6,00	%
Kamatna stopa prava građenja:	4,00	%
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA - Članak 10. stavak 1. Uredbe</b>		
Kamata na nekretnine	4.680	EUR
<b>Kamata na pravo građenja - mjesečno sljedećih 50 godina</b>	<b>3.120</b>	<b>EUR</b>
Iznos ukamaćivanja vrijednosti zemljišta (godišnja kamata na nekretnine):	4.680	EUR
Ugovorno ili zakonski ostvariva godišnja kamata na pravo građenja:	3.120	EUR
<b>Razlika:</b>	<b>1.560</b>	<b>EUR</b>
Multiplikator za 50 godina predviđivog ostatka vijeka korištenja prava građenja i 6% kamatne stope na nekretnine (Prilog br. 14):	15,76	
<b>Tržišna vrijednost prava građenja:</b>	<b>24.585,60</b>	<b>EUR</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVOM GRAĐENJA OPTEREĆENOG ZEMLJIŠTA - Članak 10. stavak 2. Uredbe</b>		
Ukupna tržišna vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja:	78.000,00	EUR
Faktori diskontiranja za 50 godina ostatka vijeka korištenja prava građenja i 6% kamatne stope nekretnina (tablica br. 8):	0,0543	
<i>Diskontirana vrijednost zemljišta:</i>	4.235,40	EUR
Kamata na pravo građenja:	3.120,00	EUR
Multiplikator za 50 godina ostatka vijeka korištenja prava građenja i 6% kamatne stope nekretnina (tablica br. 14):	15,76	
<i>Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja:</i>	49.171,20	EUR
<b>Financijsko-matematička vrijednost pravom građenja opterećene čestice</b>	<b>53.406,60</b>	<b>EUR</b>
Utvrđeni koeficijent tržišne prilagodbe za pravom građenja opterećene čestice prema članku 25. stavak 2. Pravilnika (nema podataka):	1,00	
	<b>53.406,60</b>	<b>EUR</b>
<b>Tržišna vrijednost pravom građenja opterećenog zemljišta:</b>	<b>53.406,60</b>	<b>EUR</b>





<b>STAMBENA GRAĐEVINA K.Č. 394/14 K.O. CRES</b>		
PRAVO GRAĐENJA 50 GODINA		
<b>OSNOVICA I POLAZIŠTA ZA PRAVO GRAĐENJA - Čl. 8. stavak 1. i čl. 9. Uredbe</b>		
Tržišna vrijednost zemljišta :	259,14	EUR/m2
Površina :	301	m2
Ukupna tržišna vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja:	78.000	EUR
Trajanje prava građenja:	50	godina
Ostatak trajanja prva građenje:	50	godina
Kamatna stopa nekretnine (Prilog br. 13):	6,00	%
Kamatna stopa prava građenja:	4,00	%
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA - Članak 10. stavak 1. Uredbe</b>		
Kamata na nekretnine	4.680	EUR
<b>Kamata na pravo građenja - mjesečno sljedećih 50 godina</b>	<b>3.120</b>	<b>EUR</b>
Iznos ukamaćivanja vrijednosti zemljišta (godišnja kamata na nekretnine):	4.680	EUR
Ugovorno ili zakonski ostvariva godišnja kamata na pravo građenja:	3.120	EUR
<b>Razlika:</b>	<b>1.560</b>	<b>EUR</b>
Multiplikator za 50 godina predviđivog ostatka vijeka korištenja prava građenja i 6% kamatne stope na nekretnine (Prilog br. 14):	15,76	
<b>Tržišna vrijednost prava građenja:</b>	<b>24.585,60</b>	<b>EUR</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVOM GRAĐENJA OPTEREĆENOG ZEMLJIŠTA - Članak 10. stavak 2. Uredbe</b>		
Ukupna tržišna vrijednost zemljišta oznake neopterećenog pravom građenja:	78.000,00	EUR
Faktori diskontiranja za 50 godina ostatka vijeka korištenja prava građenja i 6% kamatne stope nekretnina (tablica br. 8):	0,0543	
<i>Diskontirana vrijednost zemljišta:</i>	<i>4.235,40</i>	<i>EUR</i>
Kamata na pravo građenja:	3.120,00	EUR
Multiplikator za 50 godina ostatka vijeka korištenja prava građenja i 6% kamatne stope nekretnina (tablica br. 14):	15,76	
<i>Sadašnja vrijednost kamate na pravo građenja:</i>	<i>49.171,20</i>	<i>EUR</i>
<b>Financijsko-matematička vrijednost pravom građenja opterećene čestice</b>	<b>53.406,60</b>	<b>EUR</b>
Utvrđeni koeficijent tržišne prilagodbe za pravom građenja opterećene čestice prema članku 25. stavak 2. Pravilnika (nema podataka):	1,00	
	<b>53.406,60</b>	<b>EUR</b>
<b>Tržišna vrijednost pravom građenja opterećenog zemljišta:</b>	<b>53.406,60</b>	<b>EUR</b>



Izveštće o tržištu nekretnina za 2022. godinu za područje - Primorsko-goranska županija – Izvor: <https://graditeljstvo.pgz.hr/Procjena.aspx>

### 5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE

5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE - KUPOPRODAJA					
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
1820	870.260.821,81 kn	115.105.597,81 €	1.406.764,23 m <sup>2</sup>	618,63 kn/m <sup>2</sup>	81,82 €/m <sup>2</sup>

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

GRAD/OPĆINA/NASELJE	PROSJEČNA CIJENA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
BAKAR	276,66 kn/m <sup>2</sup>	36,59 €/m <sup>2</sup>
BAŠKA	1.078,44 kn/m <sup>2</sup>	142,64 €/m <sup>2</sup>
CRES	753,77 kn/m <sup>2</sup>	99,70 €/m <sup>2</sup>
CRIKVENICA	619,34 kn/m <sup>2</sup>	81,92 €/m <sup>2</sup>
ČAVLE	238,56 kn/m <sup>2</sup>	31,55 €/m <sup>2</sup>
DELNICE	74,41 kn/m <sup>2</sup>	9,84 €/m <sup>2</sup>
DOBRINJ	491,47 kn/m <sup>2</sup>	65,00 €/m <sup>2</sup>
FUŽINE	150,23 kn/m <sup>2</sup>	19,87 €/m <sup>2</sup>
JELENJE	227,66 kn/m <sup>2</sup>	30,11 €/m <sup>2</sup>
KASTAV	389,01 kn/m <sup>2</sup>	51,45 €/m <sup>2</sup>
KLANA	126,99 kn/m <sup>2</sup>	16,80 €/m <sup>2</sup>
KOSTRENA	784,86 kn/m <sup>2</sup>	103,81 €/m <sup>2</sup>
KRALJEVICA	333,43 kn/m <sup>2</sup>	44,10 €/m <sup>2</sup>
KRK	629,64 kn/m <sup>2</sup>	83,28 €/m <sup>2</sup>
LOPAR	681,64 kn/m <sup>2</sup>	90,16 €/m <sup>2</sup>
LOVRAN	632,26 kn/m <sup>2</sup>	83,63 €/m <sup>2</sup>
MALI LOŠINJ	601,14 kn/m <sup>2</sup>	79,51 €/m <sup>2</sup>
MALINSKA-DUBAŠNICA	888,17 kn/m <sup>2</sup>	117,47 €/m <sup>2</sup>



MATULI	300,64 kn/m <sup>2</sup>	39,76 €/m <sup>2</sup>
MOŠĆENIČKA DRAGA	711,78 kn/m <sup>2</sup>	94,14 €/m <sup>2</sup>
MRKOPALJ	193,48 kn/m <sup>2</sup>	25,59 €/m <sup>2</sup>
NOVI VINODOLSKI	275,71 kn/m <sup>2</sup>	36,47 €/m <sup>2</sup>
OMIŠALJ	783,21 kn/m <sup>2</sup>	103,59 €/m <sup>2</sup>
OPATIJA	881,79 kn/m <sup>2</sup>	116,63 €/m <sup>2</sup>
PUNAT	927,98 kn/m <sup>2</sup>	122,74 €/m <sup>2</sup>
RAB	362,37 kn/m <sup>2</sup>	47,93 €/m <sup>2</sup>
RAVNA GORA	102,70 kn/m <sup>2</sup>	13,58 €/m <sup>2</sup>
RIJEKA	185,72 kn/m <sup>2</sup>	24,56 €/m <sup>2</sup>
SKRAD	264,43 kn/m <sup>2</sup>	34,97 €/m <sup>2</sup>
VINODOLSKA OPĆINA	307,80 kn/m <sup>2</sup>	40,71 €/m <sup>2</sup>
VIŠKOVO	831,01 kn/m <sup>2</sup>	109,91 €/m <sup>2</sup>
VRBNIK	645,71 kn/m <sup>2</sup>	85,40 €/m <sup>2</sup>
VRBOVSKO	69,98 kn/m <sup>2</sup>	9,26 €/m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO OBRADENIH:</b>	<b>1820</b>	
<b>UKUPNO U ZKC:</b>	<b>1820</b>	





## 5. ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost prava građenja na nekretninama upisanim u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, zemljišno knjižni odjel Mali Lošinj, Z.K.UL. 9198 :

K.Č.	POVRŠINA M <sup>2</sup>	NAKNADA PRAVA GRAĐENJA NA 50 GODINA	NAKNADA PRAVA GRAĐENJA ZAOKRUŽENO NA 50 GODINA	NAKNADA PRAVA GRAĐENJA GODIŠNJE
394/10	371	30.259,19 €	30.000,00 €	600,00 €
394/11	326	26.792,00 €	27.000,00 €	540,00 €
394/12	301	24.585,60 €	25.000,00 €	500,00 €
394/13	301	24.585,60 €	25.000,00 €	500,00 €
394/14	301	24.585,60 €	25.000,00 €	500,00 €
UKUPNO	1600	130.807,99 €	132.000,00 €	2.640,00 €

fiksni tečaj 1 euro = 7,53450 kuna

Napomena : Iznos naknade može se korigirati svakog prvog dana u godini za postotak godišnjeg rasta potrošačkih cijena u Republici Hrvatskoj koji objavljuje Državni zavod za statistiku, odnosno preporuka je propisati i kriterij za prilagodbu, odnosno revalorizaciju utvrđene vrijednosti prava građenja.

*U skladu sa propisima HNB-a i EBA-e tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.*

**Tržišna vrijednost ne uzima u obzir:** prodajne troškove kupca ili prodavatelja, porezne obaveze bilo koje strane. Obračun poreza vrši se sukladno Zakona o porezu na dodanu vrijednost ( NN 115/16 ).

Rijeka, 07.04.2023.

Izradila: Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.





Prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa, kako slijedi:

#### 1. PROPISI O VLASNIŠTVU

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17, 63/19)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)

#### 2. GRADITELJSKI PROPISI

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

#### 3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja ( NN br. 100/12, 100/18, 67/19, 59/20)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m<sup>3</sup> 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



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL MALI LOŠINJ  
Stanje na dan: 06.04.2023. 12:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302325, CRES

Broj ZK uložka: 9198

Broj zadnjeg dnevnika: Z-38867/2021  
Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	394/10	SV.ANDREJ MASLINIK			371 371	
2.	394/11	SV.ANDREJ MASLINIK			326 326	
3.	394/12	SV.ANDREJ MASLINIK			301 301	
4.	394/13	SV.ANDREJ MASLINIK			301 301	
5.	394/14	SV.ANDREJ MASLINIK			301 301	
		UKUPNO:			1600	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD CRES, OIB: 88617357699, CRESKOG STATUTA 15, 51557 CRES	

#### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.04.2023.



Prijepis posjedovnog lista



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 06.04.2023. 12:53

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CRES-GRAD (Mbr. 302333)

Posjedovni list: 2039

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 <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3000/11	SV.ANDREJ MASLINIK	371 371	11		
		3000/12	SV.ANDREJ MASLINIK	326 326	11		
		3000/13	SV.ANDREJ MASLINIK	301 301	11		
		3000/14	SV.ANDREJ MASLINIK	301 301	11		
		3000/15	SV.ANDREJ MASLINIK	301 301	11		
Ukupna površina katastarskih čestica				1600			

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 CRES

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. CRES-GRAD  
k.č.br.: 3000/11

Stanje na dan: 06.04.2023.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000





Izvadak

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: JASMINKA LILIĆ (23206156984)

ID Izvatka: 38133

1	EL. BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6	
2	VISTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	
3	ADRESA	, CRES	, CRES	, CRES	, CRES	, CRES	, CRES	
4	VISTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	
5	K.Č.	61/3	4230/12,7897/8	4230/12,7867/8	3593/1	4607/2,4807/53,4 807/5	3593/1	
6	K.O.	CRES	CRES,CRES	CRES,CRES	CRES	CRES,CRES,CRES	CRES	
7	POVRŠINA IZ DKUL (m <sup>2</sup> )	105	546	10	591	2922	72	
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	105	146	10	184,69	233,01	72	
9	SUVLASNIČKI UDIJELI KODJE U PROMETU							
10	K.Č.	3754	3811/6	3811/6, 3819/6	1594	4046/45	1608	
11	K.O.	CRES-GRAD	CRES-GRAD	CRES-GRAD	CRES-GRAD	CRES-GRAD	CRES-GRAD	
12	NAMJENA	M1	S	S	M1	S	S	
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	
14	ID ODRJEŽIT BROJEVI ODRJEŽIT	Kv max	2,20	1,50	1,50	2,20	1,50	1,70
		Kv min	2	1,20	1,20	2	1,20	1,30
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )	700,00	871,25	870,00	1.526,89	961,83	1.128,90	
16	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	93,19	93,36	93,14	203,19	127,95	150,23	
17	PODLIJEŽE NAPLATE PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	03.04.2019	22.05.2019	08.11.2019	14.12.2020	17.12.2020	04.09.2020	
19	CIJENOVNI BLOK	CRES - GRAĐEVINSKO	CRES - GRAĐEVINSKO	CRES - GRAĐEVINSKO	CRES - GRAĐEVINSKO	CRES - GRAĐEVINSKO	CRES - GRAĐEVINSKO	
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	

1 od 4



1	Š.BR. NEKRETNINE	7	8	9	
2	VISTA UGOVORA	KP	KP	KP	
3	ADRESA	, CRES	, CRES	, CRES	
4	VISTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	
5	K.Č.	370/2	4219/3	3560/3	
6	K.O.	CRES	CRES	CRES	
7	POVRŠINA UZ DK.UL. (m <sup>2</sup> )	112	119	109	
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	56	119	109	
9	SUVLASNIČKI UDIJ KOJI JE U PROMETU				
10	K.Č.	3088/2	3624/2	1607	
11	K.O.	CRES-GRAD	CRES-GRAD	CRES-GRAD	
12	NAMJENA	S	S	MS	
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	
14	KONKURENT ISO NITIVOSTI	30 max	2,20	1,50	2,20
		Km max	2	1,20	2
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )	1.196,43	1.106,57	1.336,74	
16	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	159,21	147,31	176,18	
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	31.12.2020	21.08.2019	05.02.2020	
19	CIJENOVNI BLOK	CRES - GRAĐEVINSKO	CRES - GRAĐEVINSKO	CRES - GRAĐEVINSKO	
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	



## Napomene:

BR. NEKRETNINE	KČ	NAPOMENA
1	k.č. 3794 k.o. CRES-GRAD	ODLUKA O DOPUNJENJU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES, GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA NA 7 I POVRŠINA IZDVOJENIH NAMJENA (2011.), ČL. 30
2	k.č. 3811/8 k.o. CRES-GRAD	ODLUKA O DOPUNJENJU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES, GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA NA 7 I POVRŠINA IZDVOJENIH NAMJENA (2011.), ČL. 30.
3	k.č. 3811/8, 3819/8 k.o. CRES-GRAD	ODLUKA O DOPUNJENJU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES, GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA NA 7 I POVRŠINA IZDVOJENIH NAMJENA (2011.), ČL. 30
4	k.č. 1594 k.o. CRES-GRAD	ODLUKA O DOPUNJENJU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES, GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA NA 7 I POVRŠINA IZDVOJENIH NAMJENA (2011.), ČL. 30. -Nakon čištanja k.č. 1595/2 i 1594/2
5	k.č. 4045/4E k.o. CRES-GRAD	ODLUKA O DOPUNJENJU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES, GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA NA 7 I POVRŠINA IZDVOJENIH NAMJENA (2011.), ČL. 34. -k.č. 4045/4E, 4045/4B i 4045/4B
6	k.č. 160E k.o. CRES-GRAD	ODLUKA O DOPUNJENJU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES, GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA NA 7 I POVRŠINA IZDVOJENIH NAMJENA (2011.), ČL. 27.
7	k.č. 3039/2 k.o. CRES-GRAD	ODLUKA O DOPUNJENJU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES, GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA NA 7 I POVRŠINA IZDVOJENIH NAMJENA (2011.), ČL. 30.
8	k.č. 3024/2 k.o. CRES-GRAD	ODLUKA O DOPUNJENJU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES, GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA NA 7 I POVRŠINA IZDVOJENIH NAMJENA (2011.), ČL. 30.
9	k.č. 1607 k.o. CRES-GRAD	ODLUKA O DOPUNJENJU IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA NASELJA CRES, GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA NA 7 I POVRŠINA IZDVOJENIH NAMJENA (2011.), ČL. 30.

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi NEPOZNATO O odnosno na k.č. 3000/15; 3000/14; 3000/13; 3000/12; 3000/11 k.o. CRES-GRAD, CRES; CRES-GRAD, CRES; CRES-GRAD, CRES; CRES-GRAD, CRES; CRES-GRAD, CRES.  
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku CRES-GRAĐEVINSKO.

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, izvatak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/23-02/90

URBROJ: 2170-03-01/18-23-2

IZRADIO/IZRADILA:  
LEA NEMARNIK

ODOBRILO/ODOBRILA:

RIJEKA, 30.3.2023.

## POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – privodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KP8 – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – vile/stambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – razližite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP\_IZGRABENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP\_NFIZGRABENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, II - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisa, T - ugostiteljsko turistička namjena, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, S - šuma isključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - uprava, 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, I - turistička - luka posebne namjene, I1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, I2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, I3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, I4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitna zelene površine, Z1 - javna zelena površina - javni park, Z2 - javna zelena površina - igralište, Z3 - javna zelene površine - odmorište, vt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradska park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematska zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje





## Izjava o neovisnosti i nepristranosti

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

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

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

Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

