



NEKRETNINE

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA

MELIN V , CRES

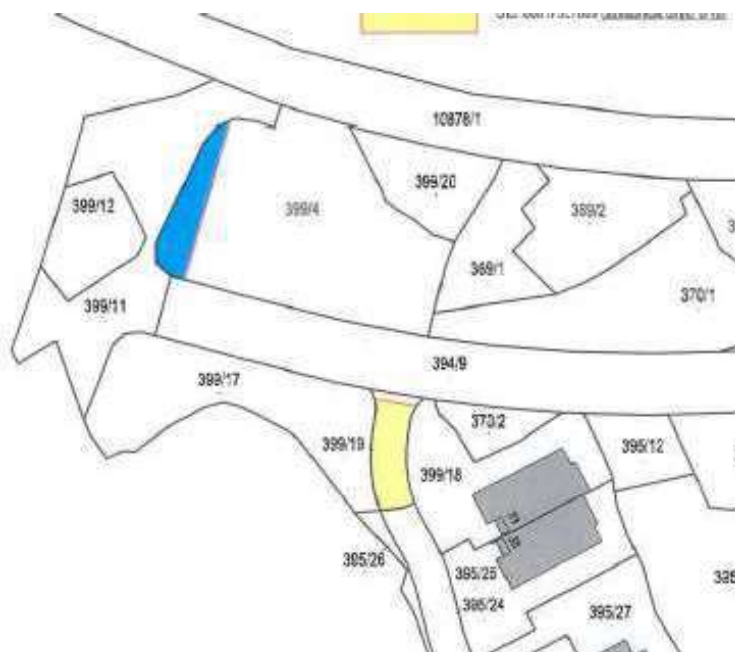
NARUČITELJ

GRAD CRES, CRESKOG STATUTA 15 , CRES

ELABORAT

PROCJEMBENI ELABORAT 01-07/2023

K.Č. 399/4, K.Č. 399/19 K.O. CRES



El.broj : 01-07-2023
Datum : srpanj 2023.
Izradila : Jasminka Lilić d.i.g.

PROCIJENJENA
VRIJEDNOST

**K.Č. 399/19 - DRAŽICA PLUS D.O.O. 9/10 DIJELA
24.390,00 EUR**

**K.Č. 399/4 - GRAD CRES 1/10 DIJELA
33.600,00 EUR**

SVRHA
PROCJENE

KUPOPRODAJA – ZAMJENA ZEMLJIŠTA

Ovaj elaborat se sastoji od ukupno 40 stranica s priložima.
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 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. Athiva, ovdje

Dokument je elektronički potpisan:
IKA MOHOROVIĆ
Vrijeme potpisivanja:
12-11-2020
14:33:03

IK
OIB: 23206156984
I-KA-MOHOROVIC
RIJEKA
I-KA-MOHOROVIC
I-KA
I-KA-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 , CRES
- Podaci iz zemljišne knjige :

Općinski sud u Rijeci
Zemljišnoknjižni odjel Mali Lošinj

k.o. CRES z.k.ul. 9330

K.Č. 399/19 MASLINIK 126 m²

1. SUVLASNIČKI DIO : 9/10

DRAŽICA PLUS D.O.O.

2.SUVLASNIČKI DIO :1/10

GRAD CRES

k.o. CRES z.k.ul. 9482

K.Č. 399/4 PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE 1252 m²

1. SUVLASNIČKI DIO : 1/10

GRAD CRES

2.SUVLASNIČKI DIO :9/10

DRAŽICA PLUS D.O.O.

K.O. CRES			K.O. CRES- GRAD		
ZK.Č.	Z.K.UL.	POVRŠINA iz zk.ul. m ²	K.Č.	BROJ P.L.	POVRŠINA iz posjedovnog lista m ²
399/19	9330	126	3067/9	2034	126
399/4	9482	1252	3067/1	2242	1252
UKUPNO		1378			1378

2. Podaci o očevidu

- **Datum procjene vrijednosti** 01.07.2023.
- **Dan procjene kvalitete** 01.07.2023.
- **Dan očevida** 27.06.2023.
- **Opseg obilaska:** obavljen je pregled lokacije, fotografiranje
- **Na očevidu korištena dokumentacija:** vlasnička dokumentacija, posjedovni list, izvod iz katastarskog plana

2. LOKACIJA

2.1.Položaj i prikaz

Predmetne nekretnine nalaze se u gradu Cresu , predio 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

Zemljišne knjige : k.č. 399/4 k.o. Cres
prirodno neplodno zemljište 1252m²

Katastar : 3067/1 k.o. Cres- grad
prirodno neplodno zemljište 1252m²



Zemljište je zaravnat plato spreman za gradnju . U blizini lokacije je sva potrebna komunalna infrastruktura .



Zemljišne knjige : k.č. 399/19 k.o. Cres
maslinik 126 m²

Katastar : 3067/9 k.o. Cres- grad
maslinik 126 m² m²



Zemljište je u naravi asfaltirana površina , odnosno kolni prilaz Melin .

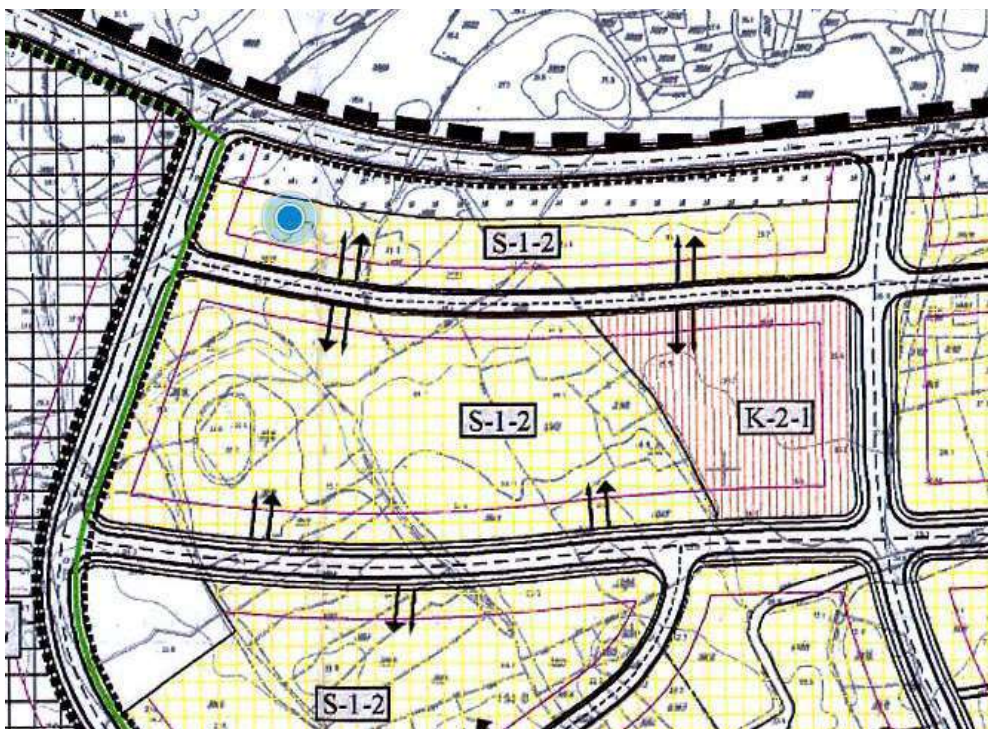


3. ZEMLJIŠTE

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):	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo):		
"Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 22/20	"Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 42/20		



STAMBENA GRADNJA

S-1	OBITELJSKE GRAĐEVINE
S-1-2	OBITELJSKE I STAMBENE GRAĐEVINE
S-2	STAMBENE GRAĐEVINE
S-3	VIŠESTAMBENE GRAĐEVINE
M-1-2	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 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 dvojnu 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)

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

a) najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi:

- za slobodnostojeće građevine 500 m^2 , uz uvjet da širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinske linije, ne može biti manja od 16 m,

- za dvojne građevine 400 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 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 dvojni 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 dvojni 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 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 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 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 , k.č. 399/4 k.o. Cres je zaravnati plato , opremljen komunalnom infrastrukturom u blizini .Nalazi 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 . Zemljište k.č. 399/19 k.o. Cres je asfaltirana kolna površina na području Melina.

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, poluizgrađenih i ugrađenih



obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Sukladno Zakonu i Pravilniku za procjenu vrijednosti zemljišta sa objektom izabire se:

- **POREDBENA METODA** kao poredbene nekretnine uzimaju se zemljišta sličnih obilježja na području GRADA CRESA

4.1.2. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

Obilježja zemljišta KOJE SE PROCJENJUJE

kategorija zemljišta **I kategorija (k.č. 399/4)**
 II kategorija (k.č. 399/19)

vrsta **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

Kategorije zemljišta prema Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14) su:

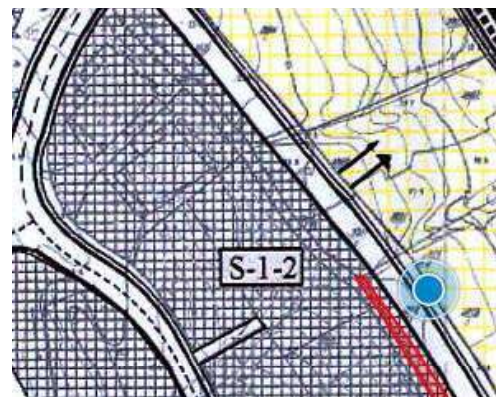
1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani 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	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.
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Oprisanje 	<ul style="list-style-type: none"> NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CRES - GRAĐEVINSKO GP - IZGRADENI DIO
Prečista namjena cjenovnog bloka	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 m²

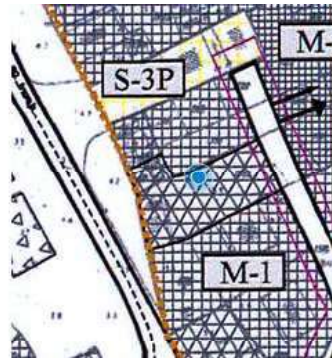
Površina iz zk.ul.: 546 m²

Datum kupoprodaje : 08.11.2019.

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

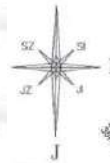
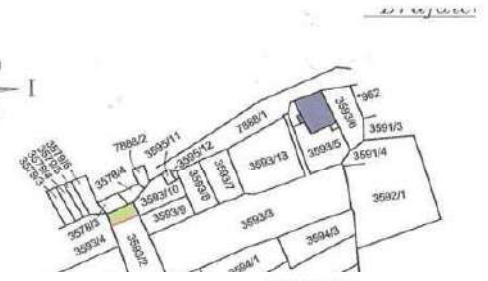
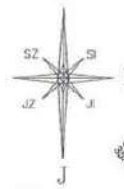


USPOREDBA 2



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
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	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	NASELJA

Zemljišne knjige: k.č. 3593/1, k.o.



Cres

Katastar: k.č. 1594 k.o. Cres-grad

Površina u prometu : 184,69 m²

Površina iz zk.ul.: 591 m²

Datum kupoprodaje : 14.12.2020.

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



USPOREDBA 3



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
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
m²Površina iz zk.ul.: 2922 m²Datum kupoprodaje:
17.12.2020.Kupoprodajna cijena :
224.00,00 kn – 29.808,72 EUR



USPOREDBA 4



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
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 - 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 m²

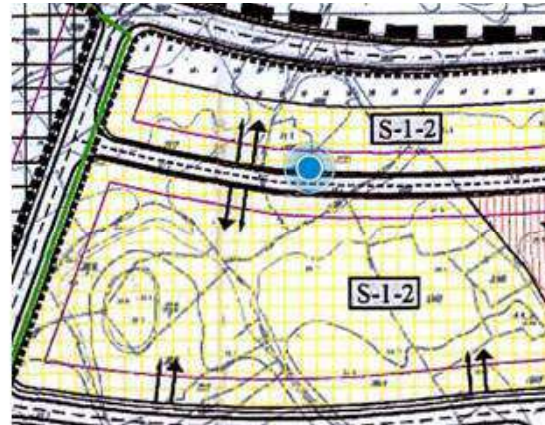
Površina iz zk.ul.: 72 m²

Datum kupoprodaje :
04.09.2020.

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



USPOREDBA 5



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
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. 370/2, k.o. Cres

Katastar: k.č. 3038/2 k.o. Cres-grad

Površina u prometu : 56 m²

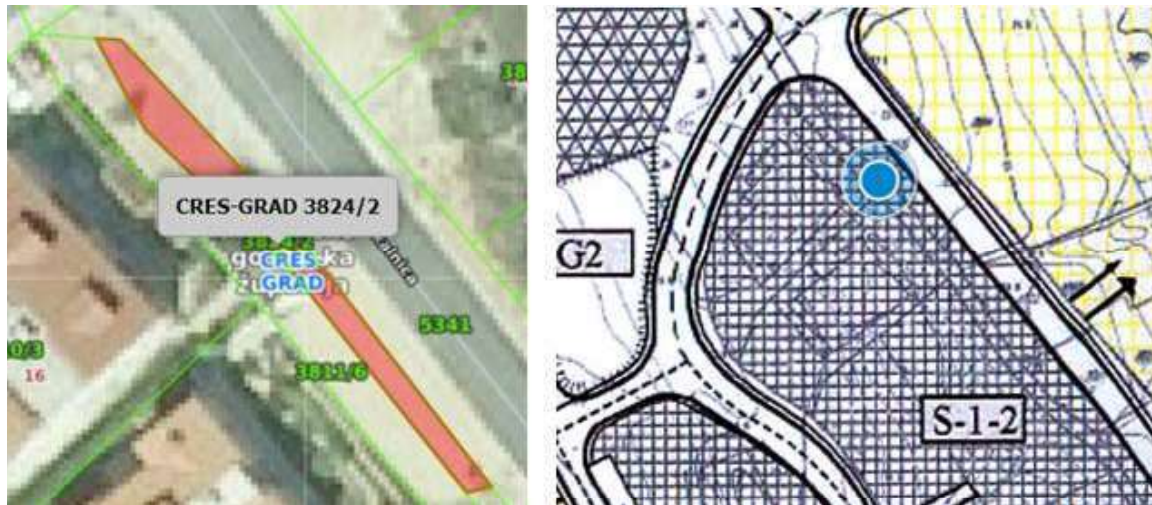
Površina iz zk.ul.: 112 m²

Datum kupoprodaje : 31.12.2020.

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



USPOREDBA 6



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
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. 4219/3,
k.o. Cres

Katastar: k.č.3824/2 k.o. Cres-
grad

Površina u prometu : 119 m²

Površina iz zk.ul.: 119 m²

Datum kupoprodaje :
21.08.2019.

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



USPOREDBA 7



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
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CRES - GRAĐEVINSKO GP - IZGRAĐENI DIO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	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 :
145.922,21 kn – 19.418,55
EUR



DRŽAVNI ZAVOD za STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno <i>Total</i>	novi stambeni objekti <i>New dwellings</i>	postojeći stambeni objekti <i>Existing dwellings</i>	Grad Zagreb <i>City of Zagreb</i>	Jadran <i>Adriatic coast</i>	Ostalo <i>Other</i>
Godina <i>Year</i>	Tromjesečje <i>Quarter</i>						
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 nekretnima, I, HDSV, Zagreb, str. 40.



Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnine	Melin, Cres
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	9482
poduložak	/
zk.č.br.	399/4
k.o.	Cres
Posjedovni list broj	2242
k.č.br.	3067/1
k.o.	Cres- grad
Površina zemljišta	1252,00 m2
Tržišna vrijednost nekretnine	336.000,00 €
SUVLASNIČKI DIO GRAD CRES 1/10	33.600,00 €
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Suvlasnički udio: 1/1	100,00%
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	STAMBENE GRAĐEVINE
Indeks na dan procjene - DZS	160,87
Mjera građevinskog korištenja (k _i) - postojeći	2,00
Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,45



REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
ADRESA	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES
Z.K.Č.	4230/12, 7867/8	3593/1	4607/2, 4607/5, 4607/6	3593/8	370/2	4219/3	3593/8
ZK. O.	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES
K.Č.	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
VRSTA NEKRETNINE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE
VRIJEDNOST NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE	891,60 €	37.827,31 €	29.808,72 €	10.816,41 €	8.916,00 €	17.530,36 €	19.418,55 €
POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	10,00 m ²	184,69 m ²	233,01 m ²	72,00 m ²	56,00 m ²	119,00 m ²	109,00 m ²
JEDINIČNA CIJENA	89,16 €/m ²	204,82 €/m ²	127,93 €/m ²	150,23 €/m ²	159,21 €/m ²	147,31 €/m ²	176,15 €/m ²
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	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
UPU / DPU	UPU NASELJA CRES	UPU NASELJA CRES	UPU NASELJA CRES	UPU NASELJA CRES	UPU NASELJA CRES	UPU NASELJA CRES	UPU NASELJA CRES
NAMJENA	S	M1	S	S	S	S	M1
URBANA PRAVILA	/	/	/	/	/	/	/
KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	1,5	2,2	1,5	1,7	2,2	1,5	2,2
Odobrena vrijednost	1,2	2	1,2	1,5	2	1,2	2
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Čl. 10. Pravilnika	2.	2.	1.	2.	2.	2.	2.
CJENOVNI BLOK	CRES- GRAĐEVINSKO	CRES- GRAĐEVINSKO	CRES- GRAĐEVINSKO	CRES- GRAĐEVINSKO	CRES- GRAĐEVINSKO	CRES- GRAĐEVINSKO	CRES- GRAĐEVINSKO
ULAZIU PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
RAZLOGIŠKLJUČENJA IZ USPOREDBE							
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE							
Indeks na dan transakcije	120,35	127,61	127,61	126,91	127,61	118,05	125,39
Korektivni faktor (PN/UN)	1,34	1,26	1,26	1,27	1,26	1,36	1,28
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE							
Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,10	1,45	1,10	1,23	1,45	1,10	1,45
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)	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%	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%	100,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
Korektivni faktor (PN/UN)	1,25	1,25	1,00	1,25	1,25	1,25	1,25
MEĐUVREMENSKII INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA KN / M ²	196,66 €/m ²	322,75 €/m ²	212,90 €/m ²	279,22 €/m ²	250,89 €/m ²	331,27 €/m ²	285,70 €/m ²
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA KN / M ² :	268,48 €/m ²						
APSOLUTNO ODSTUPANJE KN / M ²	-71,82 €	54,26 €	-55,59 €	10,74 €	-17,60 €	62,78 €	17,22 €
RELATIVNO ODSTUPANJE	-26,75%	20,21%	-20,70%	4,00%	-6,55%	23,38%	6,41%
ULAZIU PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE KN / M ²	196,66 €/m ²	322,75 €/m ²	212,90 €/m ²	279,22 €/m ²	250,89 €/m ²	331,27 €/m ²	285,70 €/m ²
KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	5.158,27	2.944,43	3.089,75	115,35	309,59	3.941,58	296,42
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	15.855,39		51,41	19,15%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		102,81
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA KN / M ²	268,48 €/m ²						



Građevinsko zemljište		K.Č. 399/4			
Melin, Cres					
NEKRETNINA			ZEMLJIŠTE		
Prosječna cijena kn/m ²			268,48 €		
Ukupna površina zemljišta			1252,00 m ²		
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta		100,00%	1252,00 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%	268,48 €/m ²		
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)			100,00%		
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE			336.136,96 €		
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			336.136,96 €		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA ZAOKRUŽENO			336.000,00 €		



Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnine	Melin, Cres
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	9330
poduložak	/
zk.č.br.	399/19
k.o.	Cres
Posjedovni list broj	2034
k.č.br.	3067/9
k.o.	Cres- grad
Površina zemljišta	126,00 m2
Tržišna vrijednost nekretnine	27.100,00 €
SUVLASNIČKI DIO DRAŽICA PLUS D.O.O. 9/10	24.390,00 €
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Su vlasnički 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	160,87
Mjera građevinskog korištenja (k _i) - postojeći	2,00
Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,45



Građevinsko zemljište									
Melin, Cres									
ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	
	ADRESA	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES	CRES
	Z.K.Č.	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	
	K.Č.	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	
	VRSTA NEKRETNINE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	
	VRJEDNOST NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE	891,60 €	37.827,31 €	29.808,72 €	10.816,41 €	8.916,00 €	17.530,38 €	19.418,55 €	
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	10,00 m ²	184,69 m ²	233,01 m ²	72,00 m ²	58,00 m ²	119,00 m ²	109,00 m ²	
	JEDINIČNA CIJENA	89,16 €/m ²	204,82 €/m ²	127,93 €/m ²	150,23 €/m ²	159,21 €/m ²	147,31 €/m ²	178,15 €/m ²	
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	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	
	UPU / DPU	UPU NASELJA CRES	UPU NASELJA CRES	UPU NASELJA CRES	UPU NASELJA CRES	UPU NASELJA CRES	UPU NASELJA CRES	UPU NASELJA CRES	
	NAMJENA	S	M1	S	S	S	S	M1	
	URBANA PRAVILA	/	/	/	/	/	/	/	
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	1,5	2,2	1,5	1,7	2,2	1,5	2,2	
	Odobrana vrijednost	1,2	2	1,2	1,5	2	1,2	2	
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA <i>Gl. 10. Pravilnika</i>	2.	2.	1.	2.	2.	2.	2.	
CIJENOVNI BLOK	CRES- GRADEVINSKO	CRES- GRADEVINSKO	CRES- GRADEVINSKO	CRES- GRADEVINSKO	CRES- GRADEVINSKO	CRES- GRADEVINSKO	CRES- GRADEVINSKO		
MEĐUVREMENSKO INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE	ULAZI PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE								
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE								
	Indeks na dan transakcije	120,35	127,61	127,61	126,91	127,61	118,05	125,39	
	Korektivni faktor (PNUUN)	1,34	1,26	1,26	1,27	1,26	1,36	1,28	
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE								
	Koeficijent za proračunavanje (KP)	1,10	1,45	1,10	1,23	1,45	1,10	1,45	
	Koeficijent proračunavanja mjera građevinskog korištenja (PNUUN)	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%	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%	100,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%		
Korektivni faktor (PNUUN)	1,00	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00		
MEĐUVREMENSKII INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA KN / M ²	157,33 €/m ²	258,20 €/m ²	170,32 €/m ²	223,38 €/m ²	200,71 €/m ²	265,01 €/m ²	228,56 €/m ²		
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA KN / M ² :	214,79 €/m ²							
	APSOLUTNO ODSUPANJE KN / M ²	-57,46 €	43,41 €	-44,47 €	8,59 €	-14,08 €	50,23 €	13,77 €	
	RELATIVNO ODSUPANJE	-26,75%	20,21%	-20,70%	4,00%	-6,55%	23,38%	6,41%	
	ULAZI PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	
	VRJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE KN / M ²	157,33 €/m ²	258,20 €/m ²	170,32 €/m ²	223,38 €/m ²	200,71 €/m ²	265,01 €/m ²	228,56 €/m ²	
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA	3.301,29	1.884,44	1.977,44	73,82	198,14	2.522,61	189,71	
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	10.147,45		41,12	19,15%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		82,25	
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA KN / M ²	214,79 €/m ²								



Građevinsko zemljište		K.Č. 399/19		
Melin, Cres				
NEKRETNINA			ZEMLJIŠTE	
Prosječna cijena kn/m ²			214,79 €	
Ukupna površina zemljišta			126,00 m ²	
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta		100,00%	126,00 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%	214,79 €/m ²	
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)			100,00%	
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE			27.063,54 €	
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			27.063,54 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA ZAOKRUŽENO			27.100,00 €	



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

5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE

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

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

GRAD/OPĆINA/NASELJE	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BAKAR	276,66 kn/m ²	36,59 €/m ²
BAŠKA	1.078,44 kn/m ²	142,64 €/m ²
CRES	753,77 kn/m ²	99,70 €/m ²
ČIRKVENICA	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
KRALJEVIČA	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



MATULJI	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 ŽKC:	1820	



5. ZAKLJUČAK

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

k.o. CRES z.k.ul. 9330

K.Č. 399/19 MASLINIK 126 m²

1. SUVLASNIČKI DIO : 9/10

DRAŽICA PLUS D.O.O.

24.390,00 EUR(183.766,46 kn)

k.o. CRES z.k.ul. 9482

K.Č. 399/4 PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE 1252 m²

1. SUVLASNIČKI DIO : 1/10

GRAD CRES

33.600,00 EUR (253.159,20 kn)

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, 01.07.2023.

Izradila: Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.



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

1. PROPISI O VLASNIŠTVU

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

2. GRADITELJSKI PROPISI

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

3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN br.100/12, 100/18, 67/19, 59/20)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m³ etalonske građevine (NN 59/10)

4. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava – DGU (<https://geoportal.dgu.hr/>)
- VidiPlan - Preglednik prostornih planova (<https://vidiplan.pgz.hr/>)
- Državni zavod za statistiku, RH (<https://www.dzs.hr/>)
- E-Nekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)
- Grad Cres (<https://www.cres.hr/>)
- Bilten SK radova u visokogradnji (<https://mpgi.gov.hr/>)

5. LITERATURA

- Uhlir Ž/ Majčica B, 2016., Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb



Izvod iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL MALI LOŠINJ
Stanje na dan: 01.07.2023. 14:10

Katastarska općina: 302325, CRES

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17891/2022
Aktivne plombe: Z-18986/2023

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 9482

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	399/4	ARTEC PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE			1252 1252	
		UKUPNO:			1252	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/10 GRAD CRES, OIB: 88617357699	
2.	Suvlasnički dio: 9/10 DRAŽICA PLUS D.O.O., OIB: 98999577903, ZAGREBAČKA 29, 51557 CRES	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.07.2023.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL MALI LOŠINJ
Stanje na dan: 01.07.2023. 14:10

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302325, CRES

Broj ZK uložka: 9330

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1667/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	399/19	ARTEC MASLINIK			126 126	
		UKUPNO:			126	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 9/10 DRAŽICA PLUS D.O.O., OIB: 98999577903, ZAGREBAČKA 29, 51557 CRES	
1.3	Zaprimljeno 20.01.2023.g. pod brojem Z-1667/2023 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, ZAHTJEV ZA PRIENOS DIJELA ZEMLJIŠTA U VLASNIŠTVO GRADA CRESA, ZAPRIMLJEN POD KLASA:943-04/20-01/1 URBROJ:383-20-1 24.02.2020. u predmetu predlagatelja Dražica Plus d.o.o., OIB: 98999577903, Zagrebačka 29, Cres	na 1 (1.2)
2.	Suvlasnički dio: 1/10 GRAD CRES, OIB: 88617357699	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.07.2023.



Prijepis posjedovnog lista



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 01.07.2023. 14:25

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CRES-GRAD (Mbr. 302333)

Posjedovni list: 2242

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
9/10	DRAŽICA PLUS D.O.O., ZAGREBAČKA 29, 51557 CRES, HRVATSKA (VLASNIK)	98999577903
1/10	GRAD CRES, (VLASNIK)	88617357699

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dib	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
		3067/1	ARTEC	1252	7,11		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	1252			
Ukupna površina katastarskih čestica				1252			

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



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 01.07.2023. 14:25

PRILJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CRES-GRAD (Mbr. 302333)

Posjedovni list: 2034

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/10	GRAD CRES, (VLASNIK)	88617357699
9/10	DRAŽICA PLUS D.O.O., ZAGREBAČKA 29, 51557 CRES, HRVATSKA (VLASNIK)	98999577903

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dob	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
		3067/9	ARTEC	126	7,11		
			MASLINIK	126			
Ukupna površina katastarskih čestica				126			

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. 3067/9

Stanje na dan: 01.07.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





DRAŽICA PLUS d.o.o.
Zagrebačka 29, 51557 Cres
OIB: 98999577903
HR3724020061100772725
HR8623400091110887980
HR0223600001102834656
Kontakt: 051 860 158

CRES, 07. lipnja 2023.

GRAD CRES

Creskog statuta 15, 51557 Cres

PREDMET: Zahtjev za zamjenu nekretnina

Poštovani,

Vlasnici smo nekretnina č.zem. 399/19 k.o. Cres u 9/10 dijela, što predstavlja prometnicu PJEŠAČKO KOLNI PRILAZ MELIN te č.zem 399/4 k.o. Cres u 9/10 dijela.

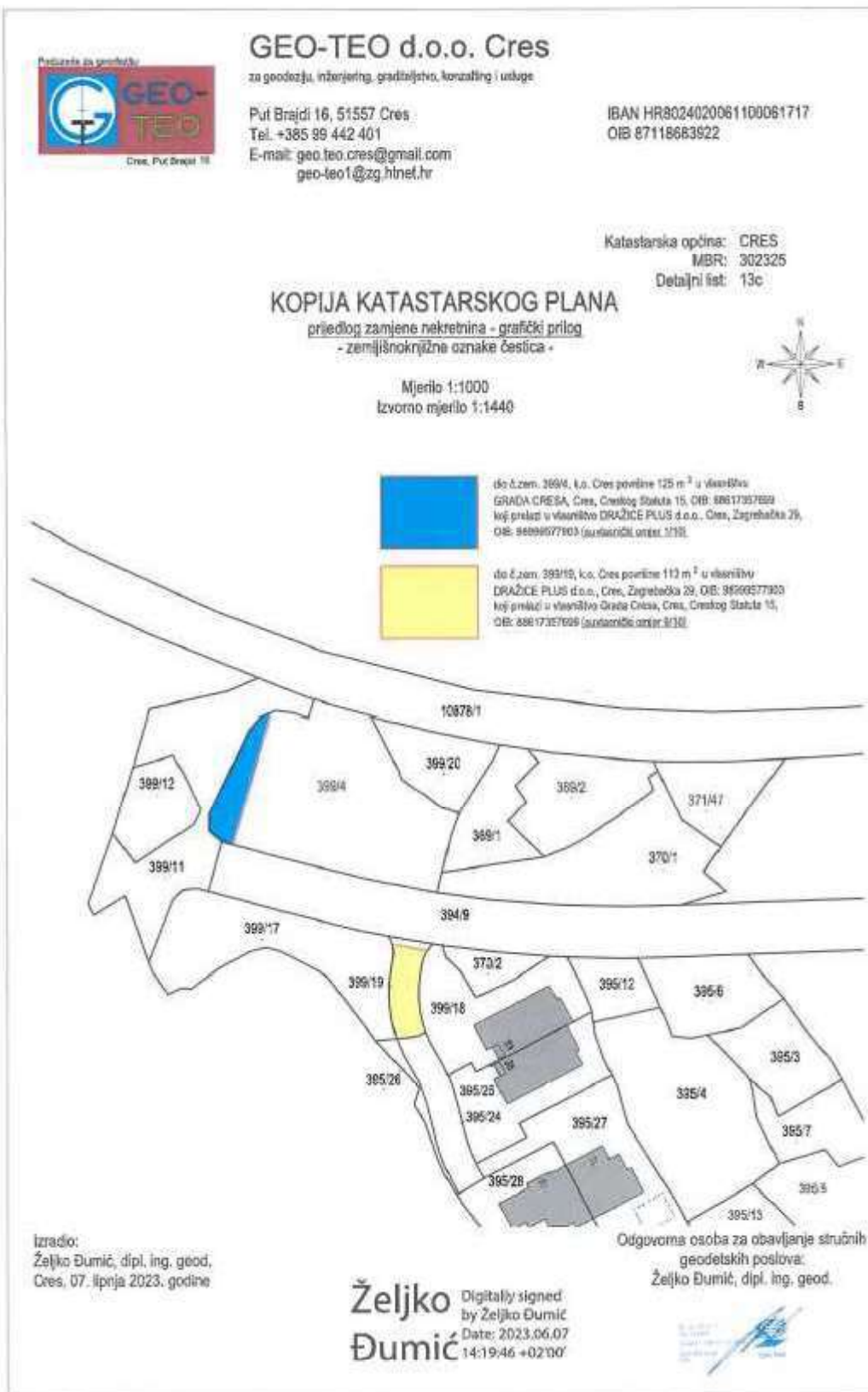
Molimo Naslov za zamjenu vlasništva nekretnina i to 1/10 dijela č.zem 399/4 k.o. Cres ZK uložak 9482, suvlasnika Grad Cres u površini 125 m², daje Grad Cres u vlasništvo društvu Dražica plus d.o.o., a kao zamjenu č.zem 399/19 k.o. Cres ZK uložak 9330 9/10 dijela površine 113 m², daje društvo Dražica plus d.o.o. u vlasništvo Gradu Cresu.

PRILOZI:

- Prijedlog zamjene nekretnina grafički prikaz

DIREKTOR
TONČI ZUBOVIĆ

DRAŽICA PLUS d.o.o.
CRES
Zagrebačka 29





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.