

## PRIJEDLOG ODLUKE

Na temelju članka 391. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17), članka 35. stavak 1. alineja 6. i članka 48. stavak 2. i 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ( «Narodne novine«, broj: 33/01,60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12 , 19/13 , 137/15, 123/17 , 98/19, 144/20) članka 40. stavak 1. alineja 18. Statuta Grada Krka ( « Službene novine Primorsko goranske županije, broj: 28/09, 41/09 , 13/13 , 20/14 , 3/18 , 7/20, 26/20 –pročišćeni tekst i 6/21 , 47/23 ) i članka 6. stavak 3. Odluke o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Krka („Službene novine Primorsko goranske županije“, broj: 6/21) te nakon prethodno provedenog javnog natječaja za prodaju nekretnine objavljenog u Narodnim novinama broj: 33/24 od 20. ožujka 2024. godine, Gradsko vijeće Grada Krka, na sjednici održanoj \_\_\_\_\_ 2024. godine , donijelo je

### ODLUKU O PRODAJI NEKRETNINE

#### I.

Utvrđuje se daje na uvodno navedeni natječaj za prodaju k.č. 3859/10 k.o. Krk grad ( z.č. 1590/1 ko. Krk) površine 488 m<sup>2</sup> , upisana u z.k.ul. 2884 k.o. Krk , vlasništvo Grada Krka , u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište na području grada Krka , prispjela jedna ponuda i to: ANTONELA MAHULJA (OIB: 29717006976 ) iz Krka, Bašćanska 15, sa ponuđenom kupoprodajnom cijenom u iznosu od 302,00 EUR po m<sup>2</sup> zemljišta, odnosno za cjelokupnu površinu zemljišta, u iznosu od 147.376,00 EUR , te se ista prihvaća. Kupac se obvezuje zaključiti kupoprodajni ugovora sa Gradom Krkom u roku od 30 dana od dana primitka ove odluke, te isplatiti Gradu Krku ukupnu kupoprodajnu cijenu za zemljište danom zaključenja ugovora o kupoprodaji.

#### II.

Ovlašćuje se gradonačelnik Grada Krka da zaključi ugovor o kupoprodaji, sa kupcem ANTONELA MAHULJA iz Krka, Bašćanska 15, sukladno odredbama točke 1. ove Odluke.

#### III.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

DOSTAVITI:

1. Antonela Mahulja

Krk , Baščanska 15

2.Evidencija

3 .Pismohrana

PREDSJEDNIK  
GRADSKOG  
VIJEĆA  
Nikša Franov

## OBRAZLOŽENJE

Grad Krk raspisao je natječaj za prodaju nekretnine u vlasništvu Grada Krka i to k.č. 3859/10 k.o. Krk grad ( z.č. 1590/1 k.o. Krk ) površine 488 m<sup>2</sup>, upisana u z.k. ul. 2884 k.o. Krk, koja se nalazi unutar građevinskog područja grada Krka, koji natječaj je objavljen u Narodnim novinama, broj: 33/2024 od 20. ožujka 2024. godine, te na Internet stranici Grada Krka.

Prema Prostornom planu uređenja Grada Krka („Službene novine PGŽ“ broj: 7/07, 41/09, 28/11, 23/15, 18/19 i pročišćeni tekst 29/20 ) parcela se nalazi unutar građevinskog područja naselja Krk — izgrađeni dio.

Prema Urbanističkom planu uređenja UPU 1 — Krk (NA 1, R1<sub>1</sub>, R3<sub>8</sub>, R3<sub>10</sub>, R3<sub>11</sub>) („Službene novine PGŽ“ broj: 30/13, 40/14, 2/15 — pročišćeni tekst 11/17, 12/17 — pročišćeni tekst 26/18, 45/18 — pročišćeni tekst, 18/19 i 29/20 — pročišćeni tekst ) parcela se nalazi u zoni mješovite namjene, pretežno stambene oznake M 1-1 u izgrađenom dijelu.

Za predmetnu nekretninu nije izdan izvršni akt o građenju.

Početna cijena nekretnine utvrđena je u iznosu od 207,00 EUR po m<sup>2</sup> zemljišta. Početna cijena nekretnine utvrđena je na temelju Procjemenog elaborata, izrađenog od strane Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Arnela Čaića dipl.ing.grad. od 18. prosinca 2022. godine, koja je izvršena za k.č. 3859/1 k.o. Krk grad od koje je na temelju geodetskog elaborata broj: 2023-89 od 13. srpnja 2023. godine, izrađenom od strane Geo-Line d.o.o. Krk, nastala k.č. 3859/10 k.o. Krk grad.

Na naprijed navedeni Procjemeni elaborat zaprimljeno je mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva pri Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Primorsko goranske županije Klasa: 944-05/22-01/31, Ur. broj:2170-03-01/18-23-5 od 13. travnja 2023. godine daje navedeni Procjemeni elaborat izrađen sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj: 78/15).

Prema odredbama navedenog natječaja kriterijem za odabir najpovoljnije ponude određeno je da je to valjana ponuda ( ponuda natjecatelja koji nema duga prema Gradu Krku po bilo kojoj osnovi, koji je uplatio jamčevinu u iznosu od 10 % ukupnog početnog iznosa kupoprodajne cijene i priložio sve tražene dokumente) sa najvišim iznosom kupoprodajne cijene.

U predmetu je izvršeno javno otvaranje ponuda dana 5. travnja 2024. godine o čemu je sastavljen Zapisnik Klasa: 944-05/22-01/31, Ur. broj:2170-9-03-01/1-24-10.

Utvrđeno je da su na natječaj prispjela 1 (jedna ) ponuda i to: ANTONELA MAHULJA iz Krka, Bašćanska 15, sa ponuđenom kupoprodajnom cijenom u iznosu od 302,00 EUR po m<sup>2</sup> zemljišta.

Povjerenstvo za provedbu postupka odabira najpovoljnijeg natjecatelja također je izvršilo pregled i ocjenu ponuda, o čemu je sastavljen Zapisnik Klasa: 944-05/22-01/31, Ur. broj: 2170-9-03-01/1-24- 11 od 8. travnja 2024. godine.

Utvrđeno je daje prispjela ponuda valjana, odnosno daje natjecateljica priložila tražene dokumente, dokazala da nema dugovanja prema Gradu Krku po bilo kojoj osnovi te da je uplatila traženi iznos jamčevine za sudjelovanje na natječaju.

Prema odredbama natječaja nekretnina se prodaje, kupuje i preuzima u zatečenom stanju, prema zemljišnoknjižnom, katastarskom kao i stvarnom stanju.

Klasa: 944-05/22-01/31  
Ur. broj: 2170-9-02/1-24- 12 Krk, 9.  
fravanj 2024.



Gradonačelnik  
Darijo Vasilčić

Prilozi :

- Podaci o nekretnini koja je predmet ovog prijedloga Odluke  
( zemljišno knjižni izvadak, Izvod iz katastarskog plana )
- Procjembeni elaborat za k.č. 3859/1 k.o. Krk grad i mišlj  
enje Procjeniteljskog povjerenstva -Geodetski elaborat
- Zapisnik o javnom otvaranju ponuda
- Zapisnik o pregledu i ocjeni ponude



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRK

Stanje na dan: 12.04.2024. 09:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 315915, KRK

Broj ZK uložka: 2884

Broj zadnjeg dnevnika: z-i 9498/2023

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1590/1	MALI KARTEC PAŠNJAK			488 488	
2.	1590/2	MALI KARTEC PAŠNJAK			2325 2325	
3.	1591/3	PAŠNJAK			285	
		UKUPNO:			3098	

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	GRAD KRK, 018: 12405095116, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 2, 51500 KRK	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.04.2024.

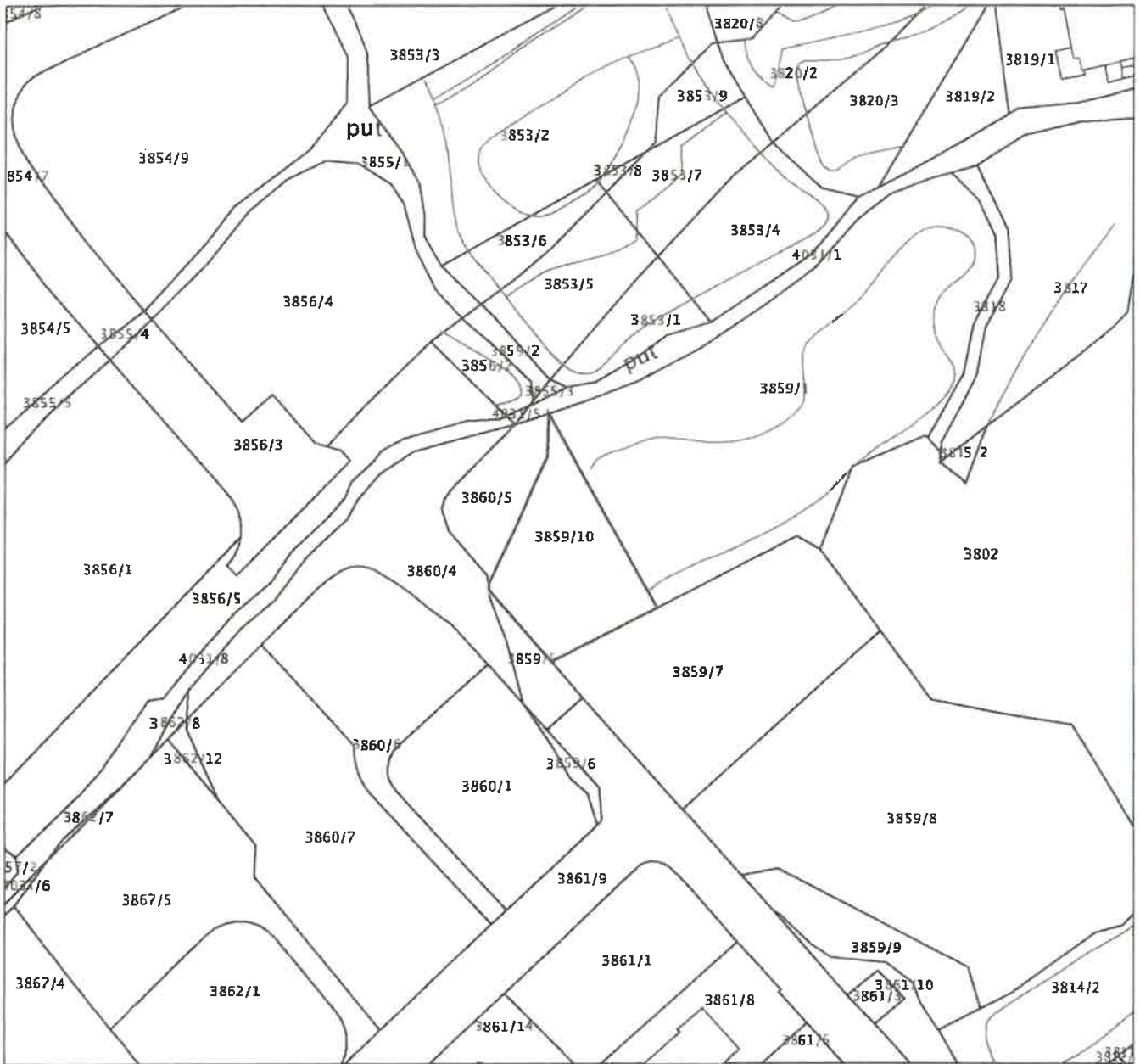
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA KRK  
Stanje na dan: 12.04.2024.

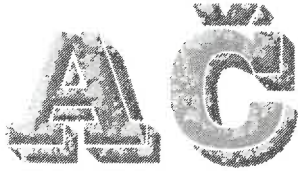
K.o. KRK-GRAD  
k.č.br.: 3859/10

# IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

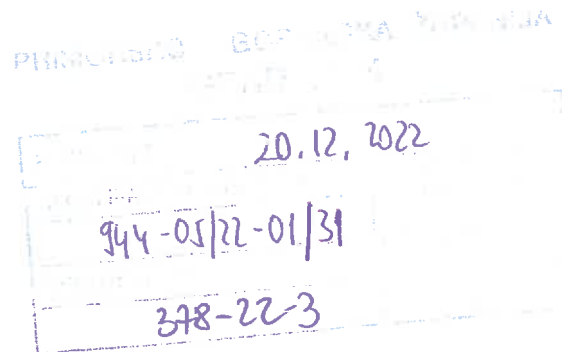
Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1





STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I  
PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
ARNEL ČAJIĆ, dipl.ing.grad.  
Braće Stipčić 34, 51000 RIJEKA  
Mob: +385 (0) 91 584 6808  
Mail: acajic1@gmail.com



**PROCJEMBENI ELABORAT**  
**TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**  
**ZEMLJIŠTE NA K.Č. 3859/1, K.O. KRK GRAD**

**BROJ ELABORATA:** 371/22-59  
**NEKRETNINA:** ZEMLJIŠTE NA K.Č. 3859/1, K.O. KRK GRAD  
**NARUČITELJ:** Grad Krk, Trg bana Josipa Jelačića 2, 51500 KRK;  
OIB: 12405095116  
**LOKACIJA:** Grad Krk  
**SVRHA:** KUPOPRODAJA

207,00 EUR



**PROCJENITELJ:**  
ARNEL ČAJIĆ, dipl.ing.grad.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu vrijednosti nekretnina

**MJESTO I DATUM:**  
Rijeka, 18. prosinca 2022.g.





STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I  
PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
ARNEL ČAJIĆ, dipl.ing.građ.  
Braće Stipčić 34, 51000 RIJEKA  
Mob: +385 (0) 91 584 6808  
Mail: acajic1@gmail.com

Nekretnina: ZEMLJIŠTE NA K.Č.  
3859/1, K.O. KRK GRAD

Lokacija: Grad Krk

Broj elaborata: 371/22-59

## - R E K A P I T U L A C I J A -

### PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Dan kakvoće: 08.11.2022. godine

Dan vrednovanja: 08.11.2022. godine

Osnovica za vrednovanje nekretnine: TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

<b>ZEMLJIŠTE NA K.Č. 3859/1, K.O. KRK GRAD (2813,00 m<sup>2</sup>)</b>	
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST - zaokruženo</b> (prema čl.68, st.5 Pravilnika)	<b>4.390.000,00 kn</b>
<b>CIJENA PO m<sup>2</sup> POVRŠINE</b>	<b>1.560,61 kn/m<sup>2</sup></b>

Napomena:

- Tržišna vrijednost nekretnine iskazana je bez važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretninama.



## SADRŽAJ

<b>I OPĆI DIO</b> .....	<b>4</b>
I.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU.....	5
I.2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE.....	6
I.2.1. PRIMJENJENI PROPISI.....	6
I.2.2. LITERATURA.....	6
<b>II UVOD</b> .....	<b>7</b>
II.1. ZADATAK.....	8
II.2. OPIS NEKRETNINE.....	8
II.3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE.....	9
II.4. REZULTAT OČEVIDA SA FOTODOKUMENTACIJOM.....	11
II.5. OBILJEŽJA NEKRETNINE (UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE).....	12
<b>III PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE</b> .....	<b>13</b>
III.1. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	14
III.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA.....	15
III.3. ODABIR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA.....	16
III.3.1 OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA.....	17
III.4. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE.....	18
<b>IV ZAKLJUČAK</b> .....	<b>20</b>
IV.1. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - ZAKLJUČAK.....	21
<b>V PRILOZI</b> .....	<b>22</b>
V.1. IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI.....	23
V.2. OSTALO.....	24
<i>Prilog 1 - Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena.....</i>	<i>24</i>
<i>Prilog 2 - Zemljišno-knjižni izvadak.....</i>	<i>27</i>
<i>Prilog 3 - Popis slika &amp; Popis tablica.....</i>	<i>28</i>



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I  
PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
ARNEL ČAJIĆ, dipl.ing.grad.  
Braće Stipčić 34, 51000 RIJEKA  
Mob: +385 (0) 91 584 6808  
Mail: acajic1@gmail.com

Nekretnina: ZEMLJIŠTE NA K.Č.  
3859/1, K.O. KRK GRAD

Lokacija: Grad Krk

Broj elaborata: 371/22-59

## I OPĆI DIO



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I  
PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
ARNEL ČAJIĆ, dipl.ing.grad.  
Braće Stipčić 34, 51000 RIJEKA  
Mob: +385 (0) 91 584 6808  
Mail: acajic1@gmail.com

Nekretnina: ZEMLJIŠTE NA K.Č.  
3859/1, K.O. KRK GRAD

Lokacija: Grad Krk

Broj elaborata: 371/22-59

## I.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI  
URED PREDSJEDNIKA

Žrtava fašizma 7  
Broj: 4 Su-371/2019

Broj: Rijeka, 3. veljače 2021.

Rijeka,

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) i članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), donosi

### RJEŠENJE

ARNEL ČAJIĆ, dipl.ing.grad. iz Rijeke, Braće Stipčić 34, OIB: 95175757307, imenuje se stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

### Obrazloženje

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

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovanog i nakon izvršenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdio da je Arnel Čajić hrvatski državljanin, da posjeduje potrebnu školsku spremu te da ima traženo radno iskustvo u struci nakon završenog školovanja. U postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu iz članka 49. stavak 1a. Zakona o državnim službenicima te da isti nije pravomoćno osuđen zbog kaznenog djela koje ga čini nedostojnim za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, dok traju pravne posljedice i osude te da mu nije izrečena zabrana bavljenja zanimanjem u vrijeme kada traži navedeno imenovanje.

Prije odlučivanja o zahtjevu, imenovani je obavio stručnu obuku u jednoj od strukovnih udruga stalnih sudskih vještaka te je sukladno članku 5a. stavak 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima zadovoljio na provjeri znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja. Također je utvrđeno da isti ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Slijedom gore navedenog, a zbog potrebe za stalnim sudskim vještakom navedene struke, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA:  
Veljko Miškulin, dipl. iur.

### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

### DOSTAVITI:

1. Arnelu Čajiću iz Rijeke, Braće Stipčić 34 (e-mail: acajic1@gmail.com)
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske
3. Općinskom sudu u Rijeci i Crikvenici



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I  
PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
ARNEL ČAJIĆ, dipl.ing.grad.  
Braće Stipčić 34, 51000 RIJEKA  
Mob: +385 (0) 91 584 6808  
Mail: acajic1@gmail.com

Nekretnina: ZEMLJIŠTE NA K.Č.  
3859/1, K.O. KRK GRAD

Lokacija: Grad Krk

Broj elaborata: 371/22-59

## I.2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

### I.2.1. PRIMJENJENI PROPISI

1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
3. Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
4. Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16 i Ispravak i 61/19)
5. Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 74/14)
6. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 i 81/15)
7. Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
8. Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
9. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
10. Odluka o komunalnom doprinosu JLS-a
11. Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)

### I.2.2. LITERATURA

1. Uhlir Ž., Majčica B. (2016.): Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ, Zagreb 2016.
2. Informacijski sustav tržišta nekretnina - eNekretnine (nekretnine.mgipu.hr)
3. Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, Bilten XII-2019, Institut IGH d.d.
4. Standardizacija određivanja koeficijenata za obračun korisnih površina i korisne vrijednosti površina, HDSVIP, verzija 1.04, veljača 2015.
5. Hanžek Z.: Jednostavni cjenik usluga za arhitekta i investitore, HKAIG, Zagreb 2005.
6. Državni zavod za statistiku, Indeksi cijene stambenih nekretnina (ožujak 2021.g.)
7. Burza Nekretnina - internetska stranica: [www.burza-nekretnina.com/statistike](http://www.burza-nekretnina.com/statistike) (ožujak 2021.g.)
8. Gospodarska kretanja 11/12/2020., Hrvatska gospodarska komora, Zagreb 2021.



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I  
PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
ARNEL ČAJIĆ, dipl.ing.grad.  
Braće Stipčić 34, 51000 RIJEKA  
Mob: +385 (0) 91 584 6808  
Mail: acajic1@gmail.com

Nekretnina: ZEMLJIŠTE NA K.Č.  
3859/1, K.O. KRK GRAD

Lokacija: Grad Krk

Broj elaborata: 371/22-59

## II UVOD



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I  
PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
ARNEL ČAJIĆ, dipl.ing.građ.  
Braće Stipčić 34, 51000 RIJEKA  
Mob: +385 (0) 91 584 6808  
Mail: acajic1@gmail.com

Nekretnina: ZEMLJIŠTE NA K.Č.  
3859/1, K.O. KRK GRAD

Lokacija: Grad Krk

Broj elaborata: 371/22-59

## II.1. ZADATAK

Temeljem zahtjeva Naručitelja (Grad Krk, Trg bana Josipa Jelačića 2, 51500 KRK; OIB: 12405095116) potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine, i to za zemljište na k.č. 3859/1, k.o. Krk grad.

Svrha izrade tržišne vrijednosti nekretnine u procjembenom elaboratu je kupoprodaja predmetne nekretnine u vlasništvu Naručitelja.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine utvrdit će se na temelju Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena te podataka na temelju obavljenog očevida, kao i podataka dostavljenih od strane Naručitelja.

Nekretnina: ZEMLJIŠTE NA K.Č. 3859/1, K.O. KRK GRAD,  
Lokacija: Grad Krk,  
Naručitelj: Grad Krk, Trg bana Josipa Jelačića 2, 51500 KRK; OIB: 12405095116

Dan kakvoće\*: 08.11.2022. godine

Dan vrednovanja\*\*: 08.11.2022. godine

Osnovica za vrednovanje nekretnine: Tržišna vrijednost nekretnine\*\*\*.

*\*Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.*

*\*\*Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.*

*\*\*\*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.*

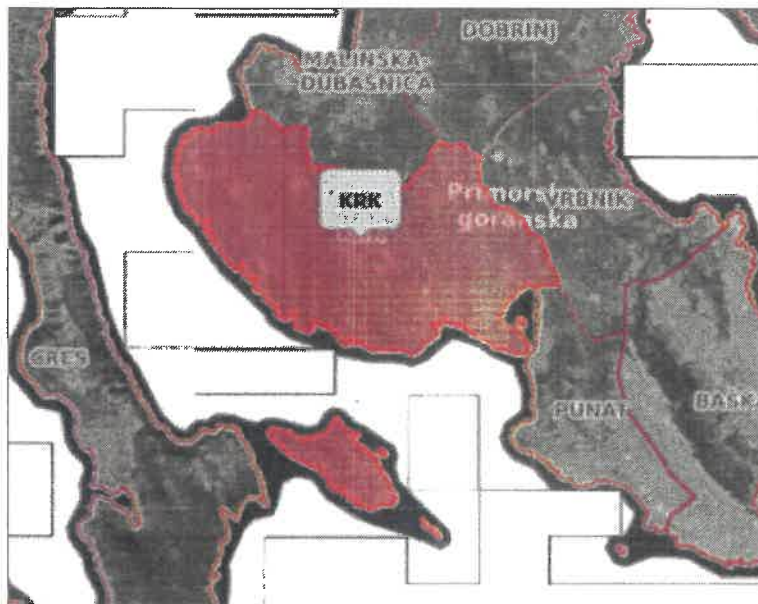
## II.2. OPIS NEKRETNINE

Opis nekretnine: Predmetna nekretnina na k.č. 3859/1, k.o. Krk grad je zemljište koje se nalazi u gradu Krku, te ima pristup na javnu površinu sa sjeverne strane.  
Prostorno planski pripada građevinskom području naselja Krk, u zoni M1<sub>1</sub> - mješovite, pretežito stambene namjene, a sve prema Urbanističkom planu uređenja UPU 1 - Krk (NA1, R1<sub>1</sub>, R3<sub>8</sub>, R3<sub>10</sub>, R3<sub>11</sub>) (SN PGŽ, br. 30/13, 40/14, 2/15-PT, 11/17, 12/17-PT, 18/19 i 29/20-PT). Predmetno zemljište administrativno pripada području Grada Krka.  
Katastarska čestica 3859/1, k.o. Krk grad spada u 1. kategoriju zemljišta prema čl.10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Napomena: Površina zemljišta katastarske čestice 3859/1, k.o. Krk grad iznosi 2813 m<sup>2</sup>.

### II.3. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Predmetna nekretnina nalazi se u gradu Krku (administrativno područje Grada Krka) u Primorsko-goranskoj županiji.



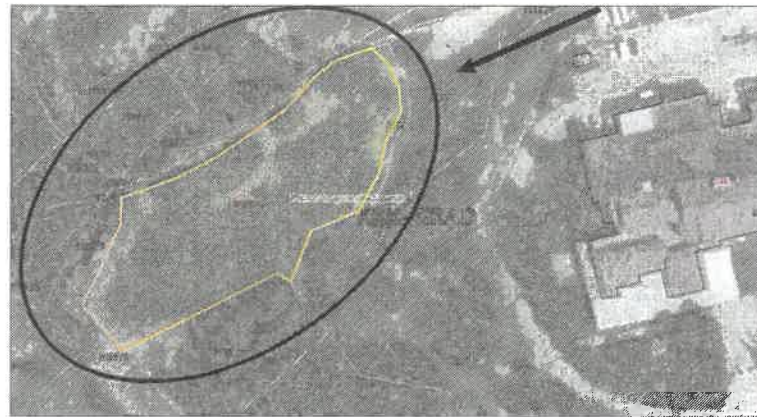
Slika 1 - Administrativno područje Grada Krka



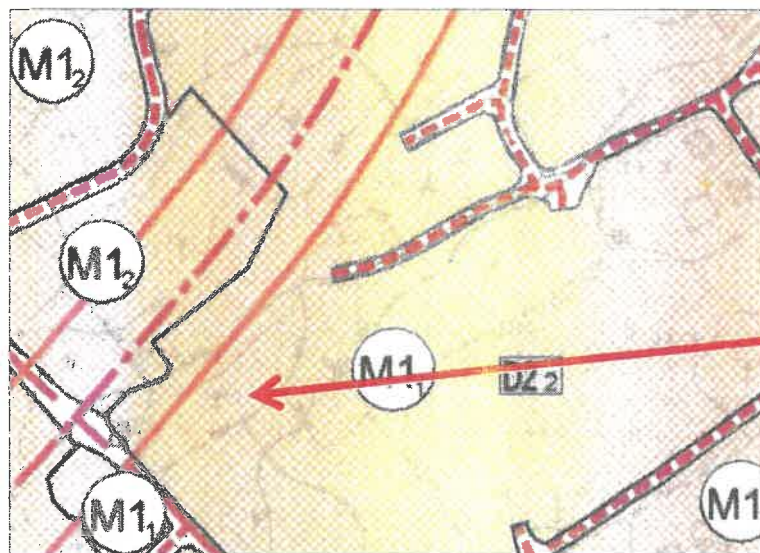
Slika 2 - Grad Krk



Predmetno zemljište se nalazi u građevinskom području naselja Krk, u zoni M1<sub>1</sub> - mješovite, pretežito stambene namjene, a sve prema Urbanističkom planu uređenja UPU 1 - Krk (NA1, R1<sub>1</sub>, R3<sub>8</sub>, R3<sub>10</sub>, R3<sub>11</sub>) (SN PGŽ, br. 30/13, 40/14, 2/15-PT, 11/17, 12/17-PT, 18/19 i 29/20-PT).



Slika 3 - Katastarski plan - prikaz k.č. 3859/1, k.o. Krk grad



Slika 4 - Prikaz dijela Urbanističkog plana uređenja UPU 1 - Krk (NA1, R1<sub>1</sub>, R3<sub>8</sub>, R3<sub>10</sub>, R3<sub>11</sub>) /1. Korištenje i namjena prostora/

PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE Građevinsko područje naselja (Krk NA 1)	
	<b>MJEŠOVITA NAMJENA</b> M1 - pretežito stambena, M2 - pretežito poslovna
	<b>GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA</b> I2 - pretežito zanatska
	<b>GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA</b> K - (K1 - pretežito uslužna; K2 - pretežito trgovačka; K3 - komunalno servise) - zona K0 - površina (lokalitet) sjeverno od stare gradske jezgre K1 - površina (lokalitet) zapadno od stare gradske jezgre K1 <sub>1</sub> - površina (lokalitet) na lokaciji Portaplazana
	<b>GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA</b> T1 - hotel; T3 - kamp
	<b>ZONE I POVRŠINE (LOKALITETI) JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE</b> D2 - površina / zona stanačkog doma na lokaciji Sv. Lucija (planirano) D2 - površina (lokalitet) stanačkog doma na lokaciji Mat. Keretan (postojeće) D3 - zona doma zdravlja (D3a i D3b) (postojeće) D4 - površina (lokalitet) dječjeg vrtića u ulici Smokvnik (postojeće) D5 - površina srednje škole u Vinovarskoj ulici (postojeće) D6 - površina (lokalitet) osnovne škole u staroj gradskoj jezgri (postojeće) D6 - površina (lokalitet) građevinsko-multimedijalnog centra u staroj gradskoj jezgri (postojeće) D7 - površina (lokalitet) građevinske doma inkubira Mahrčića u staroj gradskoj jezgri (postojeće) D8 - površina (lokalitet) vatrogasnog doma u ulici Stjepana Radića (postojeće)

Slika 5 - Prikaz dijela Legende Urbanističkog plana uređenja UPU 1 - Krk (NA1, R1<sub>1</sub>, R3<sub>8</sub>, R3<sub>10</sub>, R3<sub>11</sub>) /1. Korištenje i namjena prostora/



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I  
PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
ARNEL ČAJIĆ, dipl.ing.građ.  
Braće Stipčić 34, 51000 RIJEKA  
Mob: +385 (0) 91 584 6808  
Mail: acajic1@gmail.com

Nekretnina: ZEMLJIŠTE NA K.Č.  
3859/1, K.O. KRK GRAD

Lokacija: Grad Krk

Broj elaborata: 371/22-59

## II.4. REZULTAT OČEVIDA SA FOTODOKUMENTACIJOM

Dana 08.11.2022. godine izvršen je očevid na predmetnoj nekretnini (ZEMLJIŠTE NA K.Č. 3859/1, K.O. KRK GRAD). Očevidom na lokaciji neposredno su prikupljeni podaci o predmetnom zemljištu, zajedno sa fotodokumentacijom, kako bi se moglo pristupiti procjeni vrijednosti zemljišta.

Predmet procjene vrijednosti nekretnine je katastarska čestica 3859/1, k.o. Krk grad površine 2813 m<sup>2</sup>.

Predmetna katastarska čestica prostorno-planski se nalazi u građevinskom području naselja Krk, u zoni M<sub>1</sub> - mješovite, pretežito stambene namjene, a sve prema Urbanističkom planu uređenja UPU 1 - Krk (NA1, R1<sub>1</sub>, R3<sub>8</sub>, R3<sub>10</sub>, R3<sub>11</sub>) (SN PGŽ, br. 30/13, 40/14, 2/15-PT, 11/17, 12/17-PT, 18/19 i 29/20-PT) te se svrstava u 1. kategoriju zemljišta, sukladno čl.10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Pri odabiru 1. kategorije zemljišta prvenstveno su uzeti u obzir parametri nužni za 1. kategoriju zemljišta, i to: površina čestice (veća od 500 m<sup>2</sup>, kao uvjet iz gore navedenog prostornog plana), oblik čestice (mogućnost smještaja minimalne građevine tlocrtne površine od 80 m<sup>2</sup>, sukladno gore navedenom prostornom planu), te postojanje priključka na javno-prometnu površinu sa sjeverne strane.

Predmetno zemljište zadovoljava sve navedene uvjete.

### FOTODOKUMENTACIJA ZEMLJIŠTE NA K.Č. 3859/1, K.O. KRK GRAD





STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I  
PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
ARNEL ČAJIĆ, dipl.ing.grad.  
Braće Stipčić 34, 51000 RIJEKA  
Mob: +385 (0) 91 584 6808  
Mail: acajic1@gmail.com

Nekretnina: ZEMLJIŠTE NA K.Č.  
3859/1, K.O. KRK GRAD

Lokacija: Grad Krk

Broj elaborata: 371/22-59

## II.5. OBILJEŽJA NEKRETNINE (UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE)

U nastavku je prikazana tablica sa taksativno nabrojanim obilježjima nekretnine koja je predmet procjene u ovome elaboratu.

ZEMLJIŠTE NA K.Č. 3859/1, K.O. KRK GRAD	
Kategorija zemljišta - čl. 10 Pravilnika:	1. kategorija
Površina zemljišta	2813,00 m <sup>2</sup>
Namjena zemljišta:	Zemljište u građevinskom području naselja Krk, u zoni M1 <sub>1</sub> - mješovite, pretežito stambene namjene, a sve prema Urbanističkom planu uređenja UPU 1 - Krk (NA1, R1 <sub>1</sub> , R3 <sub>8</sub> , R3 <sub>10</sub> , R3 <sub>11</sub> ) (SN PGŽ, br. 30/13, 40/14, 2/15-PT, 11/17, 12/17-PT, 18/19 i 29/20-PT).
Koeficijent iskoristivosti - K <sub>is</sub> :	1,25
Neposredan pristup na javno-prometnu površinu:	IMA
Komunalna infrastruktura:	U BLIZINI
Konfiguracija	
- nagib:	BLAGI
- oblik:	NEPRAVILAN
- omjer duljine-širine:	5:1
- odvodnja površinske vode:	TERENOM
- klizište:	NEMA
Utjecaj prava služnosti puta:	NEMA
Utjecaj prava služnosti vodova:	NEMA
Utjecaj buke:	NEZNATAN
Utjecaj zagađenja zraka:	NIZAK
Ostalo:	-



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I  
PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
ARNEL ČAJIĆ, dipl.ing.grad.  
Braće Stipčić 34, 51000 RIJEKA  
Mob: +385 (0) 91 584 6808  
Mail: acajic1@gmail.com

Nekretnina: ZEMLJIŠTE NA K.Č.  
3859/1, K.O. KRK GRAD

Lokacija: Grad Krk

Broj elaborata: 371/22-59

## III PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE





### III.1. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina iskazani baznim indeksima kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos sa cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Kao mjerodavne bazne indekse, u okviru ovog elaborata, koristit će se posljednji dostupni indeksi cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku (ažurirano: studeni 2022. godine).

Budući da bazni indeks za kvartal u kojem je dan vrednovanja ne postoji, korišten je vremenski zadnji dostupan bazni indeks (Q2/2022).

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA		Indeksi (Q 2015. = 100) <sup>1)</sup> Indices (Q 2015 = 100) <sup>1)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2018.	Q1	109.44	99.03	111.59	112.19	110.54	99.57
	Q2	109.26	98.51	111.47	114.51	109.33	98.94
	Q3	112.32	100.78	114.66	118.96	112.20	100.51
	Q4	113.54	101.49	116.00	119.82	113.50	102.00
2019.	Q1	117.55	109.00	119.52	125.02	118.67	100.58
	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	128.26	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	133.36	141.09	126.91	113.35
	Q4	132.95	108.68	137.45	145.45	127.81	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	168.83	147.28	132.32
	Q2	157.94	137.66	162.01	175.12	151.52	140.80

Slika 6 - Indeksi cijena stambenih nekretnina (izvor: dzs.hr)



### III.2. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Kao izvor poredbenih podataka kod procjene vrijednosti nekretnine koriste se javno dostupne kupoprodajne transakcije objavljene na Informacijskom sustavu tržišta nekretnina - eNekretnine (nekretnine.mgipu.hr) Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Sukladno čl.58., st.3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije (dalje: Upravni odjel), podnesen je zahtjev za izdavanje Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena (dalje: Izvadak) za poredbene nekretnine u svrhu kupoprodaje zemljišta.

Upravni odjel dostavio je Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta, KLASA: 364-01/22-02/415, URBROJ: 2170-03-01/19-22-2, od dana 05.12.2022. godine sa dovoljnim brojem podataka nužnih za procjenu predmetne nekretnine (Prilog 1).

Sukladno čl. 4., st. 3. Pravilnika, iz predmetnog Izvatka isključena su sva zemljišta 2. kategorije koja nisu iste kategorije zemljišta kao procjenjivano zemljište (1. kategorija).

Isto tako, isključeno je:

- zemljište pod R.Br. 7 u predmetnom Izvatku, jer se identična transakcija nalazi pod R.Br. 6 u Izvatku.

U nastavku, Tablica 1 prikazuje pribavljene podatke dobivene iz Izvatka gdje su se eventualni podaci koji pokazuju obilježja neuobičajenih ili osobnih okolnosti isključili iz daljnjeg razmatranja prije provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (eliminacija netipičnih iznosa), sukladno čl.4., st.3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Tablica 1 - Poredbene nekretnine nakon isključenja neuobičajenih ili osobnih okolnosti (eliminacija netipičnih iznosa)

R.b.	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Kat. čestica	Kat. općina	Vrsta zemljišta	Jedinična cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Datum sklapanja ugovora
1	532,00	3861/1	Krk	Građevinsko zemljište	1870,33	09.2020
2	1025,00	3820/1	Krk	Građevinsko zemljište	1128,12	07.2020
3	1208,50	3851/1	Krk	Građevinsko zemljište	1141,35	03.2020
4	625,00	3820/1	Krk	Građevinsko zemljište	1108,25	07.2019
5	725,00	3853/4	Krk	Građevinsko zemljište	726,44	04.2019
6	67,10	3841/1	Krk	Građevinsko zemljište	555,91	02.2019



### III.3. ODABIR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Za procjenu vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), te Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) koriste se sljedeće propisane metode:

POREDBENA METODA	PRIHODOVNA METODA	TROŠKOVNA METODA
------------------	-------------------	------------------

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

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i to:

#### A) POREDBENA METODA

Metoda je 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) koje se koriste u poredbenoj metodi se 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.

#### B) PRIHODOVNA METODA

Metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

#### C) TROŠKOVNA METODA

Metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I  
PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
ARNEL ČAJIĆ, dipl.ing.grad.  
Braće Stipčić 34, 51000 RIJEKA  
Mob: +385 (0) 91 584 6808  
Mail: acajic1@gmail.com

Nekretnina: ZEMLJIŠTE NA K.Č.  
3859/1, K.O. KRK GRAD

Lokacija: Grad Krk

Broj elaborata: 371/22-59

nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

### III.3.1 OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata, za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine odabrana je:

POREDBENA METODA	PRIHODOVNA METODA	TROŠKOVNA METODA
------------------	-------------------	------------------

Sukladno čl.24.st.1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), odabrana metoda korištena je za izračun tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, budući da je poredbena metoda u prvom 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.





### III.4. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Po provedenoj analizi pribavljenih podataka, u nastavku je prikazan izračun prosječne jedinične cijene po m<sup>2</sup> površine poredbenih nekretnina, odnosno nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja.

Tablica 2 - Izračun prosječne jedinične cijene poredbenih nekretnina

PODACI O NEKRETNINI	REDNI BROJ NEKRETNINE					
	1	2	3	4	5	6
LOKACIJA	grad Krk	grad Krk	grad Krk	grad Krk	grad Krk	grad Krk
KATASTARSKA ČESTICA	3861/1	3820/1	3851/1	3820/1	3853/4	3841/1
KATASTARSKA OPĆINA	KRK	KRK	KRK	KRK	KRK	KRK
POVRŠINA ZEMLJIŠTA U PROMETU	532.00 m <sup>2</sup>	1.025.00 m <sup>2</sup>	1.208.50 m <sup>2</sup>	625.00 m <sup>2</sup>	725.00 m <sup>2</sup>	67.10 m <sup>2</sup>
NAMJENA	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	I KATEGORIJA	I KATEGORIJA	I KATEGORIJA	I KATEGORIJA	I KATEGORIJA	I KATEGORIJA
KOEFICIJENT ISKORISITIVOSTI	1.25	0.88	1.25	0.88	1.25	1.65
CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE	<b>1.870.33 kn</b>	<b>1.128.12 kn</b>	<b>1.141.35 kn</b>	<b>1.108.25 kn</b>	<b>726.44 kn</b>	<b>555.91 kn</b>
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	09.2020.	07.2020.	03.2020.	07.2019.	04.2019.	02.2019.
IZVOR PODATAKA O CIJENI	Izvadak iz ZKC - eNekretnine	Izvadak iz ZKC - eNekretnine	Izvadak iz ZKC - eNekretnine	Izvadak iz ZKC - eNekretnine	Izvadak iz ZKC - eNekretnine	Izvadak iz ZKC - eNekretnine

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE						
BAZNI INDEKS NA DAN TRANSAKCIJE	126.91	126.91	125.39	118.05	119.24	118.67
BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA	151.52					
KOEFICIJENT MEĐUVREMENSKOG IZJEDNAČENJA	<b>1.194</b>	<b>1.194</b>	<b>1.208</b>	<b>1.284</b>	<b>1.271</b>	<b>1.277</b>

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE						
ODNOS VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA U OVISNOSTI O SPREMNOSTI ZA GRADNJU - Prilog 4. Pravilnika						
KATEGORIJA - POREDBENA ZEMLJIŠTA	I KATEGORIJA	I KATEGORIJA	I KATEGORIJA	I KATEGORIJA	I KATEGORIJA	I KATEGORIJA
UDJEL VRIJEDNOSTI - POREDBENA ZEMLJ.	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
KATEGORIJA - PROCJENJIVANO ZEMLJIŠTE	I KATEGORIJA					
UDJEL VRIJEDNOSTI - PROCJENJIVANO ZEMLJ.	100.00%					
KOEFICIJENT - SPREMNOST ZA GRADNJU	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>
MJERA GRADEVINSKOG KORIŠTENJA - Prilog 11. Pravilnika						
KOEF. ZA PRERAČUNAVANJE - POREDBENA ZEMLJIŠTA	1.12	0.94	1.12	0.94	1.12	1.30
KOEF. ZA PRERAČUNAVANJE - PROCJENJIVANO ZEMLJIŠTE	1.12					
KOEFICIJENT - MJERA GRAĐ.KORIŠTENJA	<b>1.000</b>	<b>1.194</b>	<b>1.000</b>	<b>1.194</b>	<b>1.000</b>	<b>0.862</b>

IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	2.233.02 kn/m <sup>2</sup>	1.607.94 kn/m <sup>2</sup>	1.379.20 kn/m <sup>2</sup>	1.698.17 kn/m <sup>2</sup>	923.10 kn/m <sup>2</sup>	611.63 kn/m <sup>2</sup>
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	1.408.84 kn/m <sup>2</sup>					
RELATIVNO ODSTUPANJE	58.50%	14.13%	-2.10%	20.54%	-34.48%	-56.59%
ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE (± 30%)	ISKLJUČENO	PRIHVATLJIVO	PRIHVATLJIVO	PRIHVATLJIVO	ISKLJUČENO	ISKLJUČENO

IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA		1.607.94 kn/m <sup>2</sup>	1.379.20 kn/m <sup>2</sup>	1.698.17 kn/m <sup>2</sup>		
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	<b>1.561.77 kn/m<sup>2</sup></b>					

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI						
APSOLOTNO ODSTUPANJE		199.10	-29.65	289.33		
RELATIVNO ODSTUPANJE		14.13%	-2.10%	20.54%		
KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA		39.639.30	878.89	83.711.78		
PRAVILO 2-SIGMA		PRIHVATLJIVO	PRIHVATLJIVO	PRIHVATLJIVO		
ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE (± 30%)		PRIHVATLJIVO	PRIHVATLJIVO	PRIHVATLJIVO		
SUMA KVADRATA APSOLUTNIH ODSTUPANJA	124.229.97					
STANDARDNO ODSTUPANJE	249.23					
DVOSTRUKO STANDARDNO ODSTUPANJE	± 498.46					
PROSJEČNO APSOLUTNO ODSTUPANJE	172.69					



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I  
PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
ARNEL ČAJIĆ, dipl.ing.grad.  
Braće Stipčić 34, 51000 RIJEKA  
Mob: +385 (0) 91 584 6808  
Mail: acajic1@gmail.com

Nekretnina: ZEMLJIŠTE NA K.Č.  
3859/1, K.O. KRK GRAD

Lokacija: Grad Krk

Broj elaborata: 371/22-59

Nakon provedene analize pribavljenih podataka te, na osnovu toga, izračunate prosječne jedinične cijene po m<sup>2</sup> površine poredbenih nekretnina, u nastavku je prikazan izračun procjene vrijednosti zemljišta na katastarskoj čestici 3859/1, k.o. Krk grad, površine od 2813,00 m<sup>2</sup>.

Tablica 3 - Izračun procjene vrijednosti nekretnine

Zemljište		Površina	Jedinična cijena	Ukupna cijena
Katastarska čestica	3859/1	2813,00 m <sup>2</sup>	1561,77 kn/m <sup>2</sup>	4.393.259,01 kn
Katastarska općina	Krk grad			
<b>ZAOKRUŽENO:</b>				<b>4.393.000,00 kn</b>



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I  
PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
ARNEL ČAJIĆ, dipl.ing.građ.  
Braće Stipčić 34, 51000 RIJEKA  
Mob: +385 (0) 91 584 6808  
Mail: acajic1@gmail.com

Nekretnina: ZEMLJIŠTE NA K.Č.  
3859/1, K.O. KRK GRAD

Lokacija: Grad Krk

Broj elaborata: 371/22-59

## IV ZAKLJUČAK



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I  
PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
ARNEL ČAJIĆ, dipl.ing.građ.  
Braće Stipčić 34, 51000 RIJEKA  
Mob: +385 (0) 91 584 6808  
Mail: acajic1@gmail.com

Nekretnina: ZEMLJIŠTE NA K.Č.  
3859/1, K.O. KRK GRAD

Lokacija: Grad Krk

Broj elaborata: 371/22-59

#### IV.1. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - ZAKLJUČAK

Temeljem, u ovome procjemenom elaboratu provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

- ZEMLJIŠTE NA K.Č. 3859/1, K.O. KRK GRAD - površine 2813,00 m<sup>2</sup>

na lokaciji:

- Grad Krk

a prema zahtjevu Naručitelja:

- Grad Krk, Trg bana Josipa Jelačića 2, 51500 KRK; OIB: 12405095116

utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine u iznosu od:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST	4.393.259,01 kn
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST - zaokruženo</b> (prema čl.68, st.5 Pravilnika)	<b>4.390.000,00 kn</b> (582.633,13 EUR)
CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE	1.560,61 kn/m <sup>2</sup> (207,13 EUR/m <sup>2</sup> )

1 EUR = 7,5245 HRK

Napomena:

- Tržišna vrijednost nekretnine iskazana je bez važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretninama.

RIJEKA, 18. prosinca 2022.g.

  
PROCJENITELJ:  
ARNEL ČAJIĆ, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu vrijednosti nekretnina



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I  
PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
ARNEL ČAJIĆ, dipl.ing.grad.  
Braće Stipčić 34, 51000 RIJEKA  
Mob: +385 (0) 91 584 6808  
Mail: acajic1@gmail.com

Nekretnina: ZEMLJIŠTE NA K.Č.  
3859/1, K.O. KRK GRAD

Lokacija: Grad Krk

Broj elaborata: 371/22-59

V PRILOZI



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I  
PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
ARNEL ČAJIĆ, dipl.ing.grad.  
Braće Stipčić 34, 51000 RIJEKA  
Mob: +385 (0) 91 584 6808  
Mail: acajic1@gmail.com

Nekretnina: ZEMLJIŠTE NA K.Č.  
3859/1, K.O. KRK GRAD

Lokacija: Grad Krk

Broj elaborata: 371/22-59

## V.1. IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Sukladno čl.9.st.2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) u nastavku prilažem potpisanu

### IZJAVU O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

kojom ja, Arnel Čajić, dipl.ing.grad., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina, izjavljujem da je usluga procjene vrijednosti nekretnine izvršena sukladno pozitivnim propisima Republike Hrvatske te da je predmetni procjembeni elaborat izrađen točno i u skladu s propisima i pravilima struke.

Isto tako izjavljujem da je predmetni procjembeni elaborat izrađen stručno, neovisno i nepristrano, te da su iznijete sve okolnosti, ukoliko postoje, a koje bi mogle dovesti ili dovode u pitanje moju nepristranost ili mogući sukob interesa.

RIJEKA, 18. prosinca 2022.g.

  
PROČJENITELJ:  
ARNEL ČAJIĆ, dipl.ing.grad.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu vrijednosti nekretnina





STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I  
PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
ARNEL ČAJIĆ, dipl.ing.grad.  
Braće Stipčić 34, 51000 RIJEKA  
Mob: +385 (0) 91 584 6808  
Mail: acajic1@gmail.com

Nekretnina: ZEMLJIŠTE NA K.Č.  
3859/1, K.O. KRK GRAD

Lokacija: Grad Krk

Broj elaborata: 371/22-59

## V.2. OSTALO

Prilog 1 - Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ARNEL ČAJIĆ (95175757307)

ID Izvatka: 35777

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, KRK	, KRK	, KRK	, KRK	LINA BOJMARČICA, KRK	, KRK
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	1585/3	1572/2	1572/1,1572/4	1569/2	1570/2,1570/5,1570/6	3841/1,3841/2
6	K.O.	KRK	KRK	KRK,KRK	KRK	KRK,KRK,KRK	KRK-GRAD,KRK-GRAD
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m <sup>2</sup> )	532	1650	2417	1650	725	67,10
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	532	1025	1208,50	625	725	67,10
9	SUVLASNIČKI UDOJ KOJI JE U PROMETU					1/1	
10	K.Č.	3861/3	3820/1	3854/1	3620/1	3853/4	3841/1
11	K.O.	KRK-GRAD	KRK-GRAD	KRK-GRAD	KRK-GRAD	KRK-GRAD	KRK-GRAD
12	NAMJENA	M1	M1	M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	M max	1,25	0,88	1,25	0,88	1,25
		Km max	1,25	0,88	1,25	0,88	1,25
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )	1.870,13	1.128,12	1.141,35	1.108,25	726,44	555,91
16	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	248,12	170,09	150,60	150,00	97,76	75,00
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	24.09.2020	24.07.2020	18.03.2020	12.07.2019	16.04.2019	11.02.2019
19	CIJENOVNI BLOK	KRK - GRAĐEVINSKO 1	KRK - GRAĐEVINSKO 2	KRK - GRAĐEVINSKO 2	KRK - GRAĐEVINSKO 2	KRK - GRAĐEVINSKO 2	KRK - GRAĐEVINSKO 2
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I  
PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
ARNEL ČAJIĆ, dipl.ing.grad.  
Braće Stipčić 34, 51000 RIJEKA  
Mob: +385 (0) 91 584 6808  
Mail: acajic1@gmail.com

Nekretnina: ZEMLJIŠTE NA K.Č.  
3859/1, K.O. KRK GRAD

Lokacija: Grad Krk

Broj elaborata: 371/22-59

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	
3	ADRESA	, KRK	, KRK	, KRK	, KRK	, KRK	
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	
5	K.Č.	1560/5	1588/17	1587/4,1587/6	1560/5,1560/7	1560/5	
6	K.O.	KRK	KRK	KRK,KRK	KRK,KRK	KRK	
7	POVRŠINA IZ ZKUL (m <sup>2</sup> )	67,10	28	114	1007	67,10	
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	67,10	28	57	201,40	67,10	
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU				2/10		
10	K.Č.	3841/1	3860/1	3865/6	3841/2	3841/1	
11	K.O.	KRK-GRAD	KRK-GRAD	KRK-GRAD	KRK-GRAD	KRK-GRAD	
12	NAMENA	M1	M1	M1	M1	M1	
13	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	K <sub>max</sub>	1,65	1,25	0,88	1,65	1,65
		K <sub>min</sub>	1,65	1,25	0,88	1,65	1,65
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )	555,31	2.692,14	728,58	555,28	555,91	
16	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )		357,14	96,49	75,00		
17	PODLUŽEŠE NAPLATE PDV		NE	NE			
	UKLJUČEN PDV		NE	NE			
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	11.02.2019	24.09.2020	08.07.2020	02.10.2019	11.02.2019	
19	CIJENOVNI BLOK	KRK - GRADEVINSKO 2	KRK - GRADEVINSKO 2	KRK - GRADEVINSKO 2	KRK - GRADEVINSKO 2	KRK - GRADEVINSKO 2	
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	





STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I  
PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
ARNEL ČAJIĆ, dipl.ing.grad.  
Braće Stipčić 34, 51000 RIJEKA  
Mob: +385 (0) 91 584 6808  
Mail: acajic1@gmail.com

Nekretnina: ZEMLJIŠTE NA K.Č.  
3859/1, K.O. KRK GRAD

Lokacija: Grad Krk

Broj elaborata: 371/22-59

**Napomene:**

BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 3867/1 k.o. KRK-GRAD	M1-1
2	k.č. 3820/1 k.o. KRK-GRAD	M1-2
4	k.č. 3820/1 k.o. KRK-GRAD	M1-2
6	k.č. 3841/1 k.o. KRK-GRAD	KUPORODAJA ZA IZGRADNJU CESTE ZONA M1.1 KIS PREMA ČLANKU 30
7	k.č. 3841/1 k.o. KRK-GRAD	KUPORODAJA ZA IZGRADNJU CESTE ZONA M1.1 KIS PREMA ČLANKU 30
8	k.č. 3860/3 k.o. KRK-GRAD	M1-1
9	k.č. 3865/6 k.o. KRK-GRAD	M1-2 *
10	k.č. 3841/1 k.o. KRK-GRAD	KUPORODAJA ZA IZGRADNJU CESTE ZONA M1.1 KIS PREMA ČLANKU 30
11	k.č. 3841/1 k.o. KRK-GRAD	KUPORODAJA ZA IZGRADNJU CESTE ZONA M1.1 KIS PREMA ČLANKU 30

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , KRK odnosno na k.č. 3359/1; 3822/9; 3822/7 k.o. KRK-GRAD, KRK; KRK-GRAD, KRK.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku KRK - GRAĐEVINSKO 2.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

SVAKI ZAHTJEV, IZVADAK I OBAVIJEST IZ eNEKRETNINA POKRANJUJE SE ZA POTREBE EVENTUALNE REKONSTRUKCIJE PREDMETA.

KLASA: 364-01/22-02/415

URBROJ: 2170-03-01/19-22-2

IZRADIO/IZRADILA:  
HICELA MARGAN

ODOBRIO/ODOBRILA:

RIJEKA, 5.12.2022.

**POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA.**

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

**VRSTA NEKRETNINE:** PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, SF – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševina

**NAMJENA:** GP\_IZGRADENO – građevinsko područje – izgrađeni dio, GP\_NEIZGRADENO – građevinsko područje – neizgrađeni dio, I – gospodarska namjena, H – gospodarska namjena – pretežito industrijska, I2 – gospodarska namjena – pretežito zanatska, E – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijske polje), E1 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – geotermalne vode, E3 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H – površine uzgajališta (akvakultura), K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena – pretežito uslužna, K2 – poslovna namjena – pretežito trgovačka, K3 – poslovna namjena – komunalno servisna, T – ugostiteljsko turistička namjena, T1 – ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 – ugostiteljsko turistička namjena – turističko naselje, T3 – ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R – sportsko – rekreacijska namjena, R1 – sportsko – rekreacijska namjena – golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPFP,PPUO/G), R2 – sportsko – rekreacijska namjena – jahacki centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPFP,PPUO/G), R3 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za zimске sportove (PPŽ,PPGZ,PPFP,PPUO/G), R4 – sportsko – rekreacijska namjena – teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPFP,PPUO/G), R5 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za vodene sportove (PPŽ,PPGZ,PPFP,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, PS – 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 poljoprivredno gospodarstvo, D – javna i društvena namjena, D1 – javna i društvena namjena – upravna, D2 – javna i društvena namjena – socijalna, D3 – javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 – javna i društvena namjena – vjerska, L – turistička – luka posebne namjene, L1 – turistička – luka posebne namjene – privezište, L2 – turistička – luka posebne namjene – turistička luka, L3 – turistička – luka posebne namjene – marina, L4 – turistička – luka posebne namjene – nautički centar, R1 – sportsko – rekreacijska namjena – sport (GUP, UPU, DPU), R2 – sportsko – rekreacijska namjena – rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 – sportsko – rekreacijska namjena – kupalište (GUP, UPU, DPU), Z – zastirne zelene površine, Z1 – javne zelene površine – javni park, Z2 – javne zelene površine – igralište, Z3 – javne zelene površine – odmoriste, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

Napomena: Stranica 4 od 4 je prazna.



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I  
PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
ARNEL ČAJIĆ, dipl.ing.građ.  
Braće Stipčić 34, 51000 RIJEKA  
Mob: +385 (0) 91 584 6808  
Mail: acajic1@gmail.com

Nekretnina: ZEMLJIŠTE NA K.Č.  
3859/1, K.O. KRK GRAD

Lokacija: Grad Krk

Broj elaborata: 371/22-59

Prilog 2 - Zemljišno-knjižni izvadak



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRK  
Stanje na dan: 19.11.2022. 13:41

Katastarska općina: 315915, KRK

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15141/2022  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2884

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1590	PAŠNJAK			2813	
2.	1591/3	PAŠNJAK			285	
		UKUPNO:			3098	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD KRK, OIB: 12405095116, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 2, 51500 KRK	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.11.2022.



### Prilog 3 - Popis slika & Popis tablica

#### Popis slika

Slika 1 - Administrativno područje Grada Krka .....	9
Slika 2 - Grad Krk.....	9
Slika 3 - Katastarski plan - prikaz k.č. 3859/1, k.o. Krk grad.....	10
Slika 4 - Prikaz dijela Urbanističkog plana uređenja UPU 1 - Krk (NA1, R1 <sub>1</sub> , R3 <sub>8</sub> , R3 <sub>10</sub> , R3 <sub>11</sub> ) .....	10
Slika 5 - Prikaz dijela Legende Urbanističkog plana uređenja UPU 1 - Krk (NA1, R1 <sub>1</sub> , R3 <sub>8</sub> , R3 <sub>10</sub> , R3 <sub>11</sub> ) .....	10
Slika 6 - Indeksi cijena stambenih nekretnina (izvor: dzs.hr).....	14

#### Popis tablica

Tablica 1 - Poredbene nekretnine nakon isključenja neuobičajenih ili osobnih okolnosti (eliminacija netipičnih iznosa) .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Tablica 2 - Izračun prosječne jedinične cijene poredbenih nekretnina.....	18
Tablica 3 - Izračun procjene vrijednosti nekretnine .....	19



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO  
UREĐENJE, GRADITELJSTVO I  
ZAŠTITU OKOLIŠA

KLASA: 364-01/22-03/339  
URBROJ: 2170-03-01/18-22-3  
Rijeka, 6. travnja 2023.

13-04-2023  
944-05/22-01/31  
2170-03-01/18-22-3-5

**Grad Krk**  
**Upravni odjel za samoupravu i upravu**  
**Trg bana Josipa Jelačića 2**  
**51500 Krk**  
n/p voditelja Odsjeka za opće pravne i  
kadrovske poslove Radmile Živanović Čop

**PREDMET:** Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva o procjembenom elaboratu broj 371/22-59, za zemljište oznake k.č. 3859/1, k.o. Krk grad.

- dostavlja se

**Veza:** KLASA: 944-05/22-01/31

Poštovani,

Povodom Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata broj 371/22-59, za zemljište oznake k.č. 3859/1, k.o. Krk grad, izrađenom u prosincu 2022.g., od stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjene nekretnina Arnela Čajića, dipl.ing.građ., a za potrebe Grada Krka dostavljamo Vam sljedeće mišljenje.

Procjeniteljsko povjerenstvo za procjenu vrijednosti nekretnina Primorsko-goranske županije je na 111. sjednici održanoj 5. travnja 2023. godine, nakon razmatranja elaborata utvrdilo da je isti izrađen sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15).

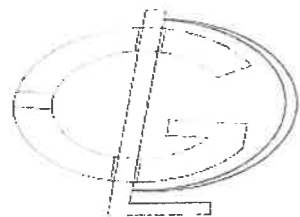
S poštovanjem,

Pročelnica  
izv. prof. dr. sc. Koraljka Vablar – Jurković, dipl. ing. građ.



**DOSTAVITI:**

- Naslovu,
- U spis



## GEO-LINE d.o.o. za geodetske djelatnosti

KRK, JEŽEVAC 14  
tel: 051 221 789, mob.: 091 1221 789  
info@geo-line.hr

IBAN HR0924020061100379991  
OIB 36853239562

REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
GRAD KRK

Katastarska općina: KRK-GRAD, MBR 315923

Broj katastarskog plana: 13

Investitor : Antonela Mahulja, BAŠČANSKA 15, KRK, 51500 KRK, OIB: 29717006976

Broj elaborata iz  
Zbirke GE:

39/2023

k.o. KRK-GRAD

ZA Antonela Mahulja

### GEODETSKI ELABORAT

za potrebe provođenje promjena u katastru zemljišta izrađen u svrhu:

- GE1 - DIOPA ILI SPAJANJE KATASTARSKIH ČESTICA
- GE14 - EVIDENTIRANJE STVARNOG POLOŽAJA POJEDINAČNIH VEĆ EVIDENTIRANIH KATASTARSKIH ČESTICA

na k.č. 3859/1, 3860/5 u K.O. KRK-GRAD

Naziv predmeta: Mahulja - dioba i evidentiranje stvarnog stanja na k.č. 3859/1 i 3860/5 k.o. Krk-grad

REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA KRK

Klasa: 932-06/2023-02/639

Ur. broj: 541-19-04-01/2-23-5  
KRK, 06. 11. 2023.

Potvrdio/la: Jozo Katić


Izradio/la:  
Ines Klepac mag. ing. geod. et  
geoinf.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih  
geodetskih poslova:  
Ines Klepac mag. ing. geod. et geoinf.

Odgovorna osoba pravne osobe  
Leo Pavičić mag. ing. geod. et  
geoinf.


KRK, 13. 07. 2023.

Broj elaborata: 2023-89

  
Ines Klepac  
mag.ing.geod. et geoinf.  
Ovlašteni inženjer geodezije  
GEO-LINE d.o.o.  
Krk



Geo 1512

  
"GEO - LINE" d.o.o.  
KRK, Ježevac 14  
tel/fax: 051/ 221-789

Broj: .....

OPĆINSKI SUD U CRIKVENICI  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL KRK

Katastarska općina: **KRK-GRAD**

PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA KRK

Prijavni list sastavljen: srpanj 2023

**PRIJAVNI LIST**  
**ZA KATASTAR**

Investitor: Antonela Mahulja  
BAŠĆANSKA 15, KRK, 51500 KRK  
OIB: 29717006976

Izradio/la:  
Ines Klepac mag. ing. geod. et geoinf.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:  
Ines Klepac mag. ing. geod. et geoinf.



DOSADAŠNJE STANJE									
Redni broj	Broj posjedovnog lista	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvlas. dio na dijelu	Broj katastar. čestice	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, adresa zgrade Naziv zgrade Pravo građenja	Površina katastarske čestice ha a m <sup>2</sup>	Posebni pravni režimi
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	909	1/1	GRAD KRK, TRG BANA J.JELAČIĆA 5, KRK (POSJEDNIK) OIB: 12405095116		3859/1	MALI KARTEC	PAŠNJAK	28 13	
								28 13	
2	2603	1/1	MAHULJA ANTONELA, Krk, BAŠČANSKA 15 (VLASNIK) OIB: 29717006976		3860/5	VELI KARTEC	GROMAČA	2 19	
								2 19	
								Σ(Σ)=	30 32
								Δ(Σ)+=-	00

NOVO STANJE											
Broj posjedovnog lista	Dio ili udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvlas. dio na dijelu	Broj katastar. čestice	Broj detalj. lista	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice Način uporabe zgrade, adresa zgrade Naziv zgrade Pravo građenja	Površina katastarske čestice ha a m <sup>2</sup>	Posebni pravni režimi	Z.K. podaci	
										Broj katastarske čestice	Broj ZK uloška
10	11	12	13	14	15	16	17	18		19	20
909	1/1	GRAD KRK, TRG BANA J.JELAČIĆA 5, KRK (POSJEDNIK) OIB: 12405095116		3859/1	13	MALI KARTEC	PAŠNJAK	23 25			
								23 25			
909	1/1	GRAD KRK, TRG BANA J.JELAČIĆA 5, KRK (POSJEDNIK) OIB: 12405095116		3859/10	13	MALI KARTEC	PAŠNJAK	4 88		1590/1	2884
								4 88			
2603	1/1	MAHULJA ANTONELA, Krk, BAŠČANSKA 15 (VLASNIK) OIB: 29717006976		3860/5	13	VELI KARTEC	GROMAČA	2 19		1588/2 4	7714
								2 19			
								Σ(Σ)=	30 32		

Broj: .....

OPĆINSKI SUD U CRIKVENICI  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRK

Katastarska općina: KRK

PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA KRK

Prijavni list sastavljen: srpanj 2023

**PRIJAVNI LIST**  
**ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU**

Investitor: Antonela Mahulja  
BAŠĆANSKA 15, KRK, 51500 KRK  
OIB: 29717006976

Izradio/la:  
Ines Klepac mag. ing. geod. et geoinf.

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih geodetskih poslova:  
Ines Klepac mag. ing. geod. et geoinf.



## DOSADAŠNJE STANJE

1	2	3	4	5	6	7	8		2 19
							jutro	čhv	
1	7714	1/1	MAHULJA ANTONELA, BAŠĆANSKA 15, 51500 Krk, Hrvatska OIB: 29717006976		1588/24	gromača Veli Kartec			2 19
2	2884	1/1	GRAD KRK, Trg bana Josipa Jelačića 2, 51500 Krk, Hrvatska OIB: 12405095116		1590	PAŠNJAK			28 13
								Σ(Σ)=	30 32
								Δ(Σ)+=-	00

## NOVO STANJE

9	10	11	12	13	14	15	16	
							ha	a m <sup>2</sup>
7714	1/1	MAHULJA ANTONELA, BAŠĆANSKA 15, 51500 Krk, Hrvatska OIB: 29717006976		1588/24	VELI KARTEC	GROMAČA	2	19
								2 19
2884	1/1	GRAD KRK, Trg bana Josipa Jelačića 2, 51500 Krk, Hrvatska OIB: 12405095116		1590/1	MALI KARTEC	PAŠNJAK	4	88
2884	1/1	GRAD KRK, Trg bana Josipa Jelačića 2, 51500 Krk, Hrvatska OIB: 12405095116		1590/2	MALI KARTEC	PAŠNJAK	4	88
							23	25
							Σ(Σ)=	30 32



**GEO-LINE d.o.o.**

za geodetske poslove

Ježevac 14, 51500 Krk  
Tel. +385 51 221 789 / Faks +385 51 2233 445  
E-mail: geo-line@ri.t-com.hr

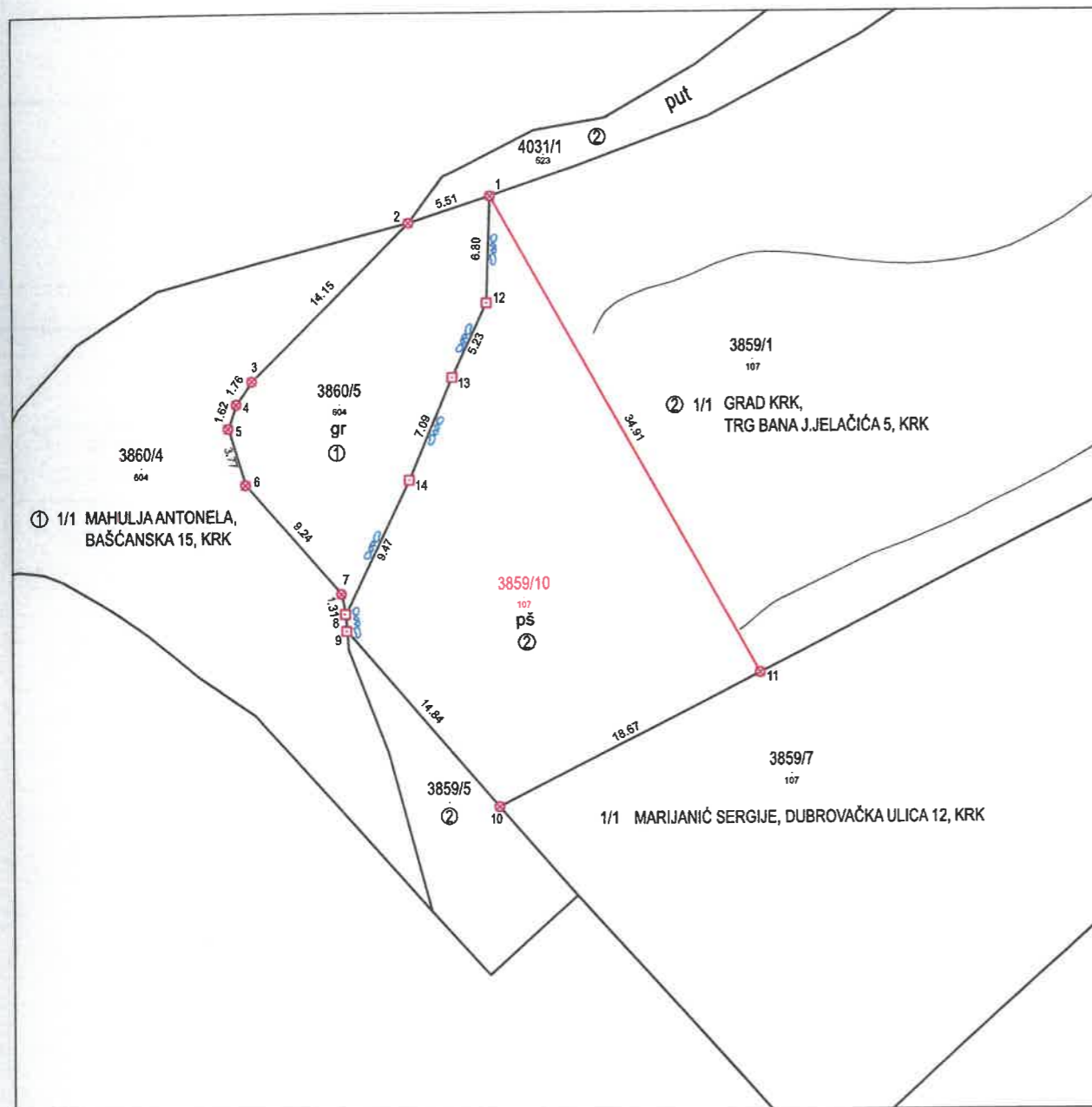
OIB 36853239562  
IBAN HR0924020061100379991

Investitor:  
MAHULJA ANTONELA  
BAŠĆANSKA 15, 51500 KRK  
OIB 29717006976

Katastarska općina: KRK-GRAD  
MBR: 315923  
Detaljni list: 13

## SKICA MJERENJA

Mjerilo 1:400



Izradio/la:  
Ines Klepac, mag.ing.geod.et geoinf.  
Krk, srpanj 2023. godine  
Broj elaborata: 2023-89

Odgovorna osoba za obavljanje stručnih  
geodetskih poslova:

Ines Klepac  
mag.ing.geod.et geoinf.  
Ovlašteni inženjer geodezije  
GEO-LINE d.o.o.  
Ines Klepac, mag.ing.geod.et geoinf.

REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA  
GRAD KRK

Povjerenstvo za provedbu postupka  
odabira najpovoljnijeg natjecatelja

Klasa: 944-05/22-01/31  
Ur. broj: 2170-9-3-01/1-24-10  
Krk, 5. travanj 2024.

**ZAPISNIK**  
o javnom otvaranju ponuda

sastavljen dana 5. travnja 2024. godine u predmetu raspisivanja natječaja za prodaju neizgrađenog građevinskog zemljišta i to : k.č. 3859/10 k.o. Krk grad ( z.č. 1590/1 k.o. Krk ) površine 488 m<sup>2</sup>, sa početnom kupoprodajnom cijenom u iznosu od 207,00 EUR po m<sup>2</sup> zemljišta .

Oglas javnog natječaja za prodaju naprijed navedenog zemljišta objavljen je u glasilu Narodne novine , broj: 33/24 od 20. ožujka 2024. godine i na Internet stranici Grada Krka .

Započeto u 10,00 sati.

PRISUTNI: Od strane Grada Krka:  
Radmila Živanović Čop  
Tamara Žic

Natjecatelji/ punomoćnici natjecatelja

ANTONELA MAHUIĆA, KRK,  
BASČANSKA 15

Utvrđuje se da je prispjelo 1 (jedna) ponuda , te se prelazi na otvaranje istih.

**1. Otvara se ponuda :**

ANTONELA MAHUČA, KRK, BAŠČANSKA 15

---

te se utvrđuje da natjecatelj nudi kupoprodajnu cijenu u iznosu od

302 EUR po m<sup>2</sup> zemljišta

**2. Otvara se ponuda :**

---

---

te se utvrđuje da natjecatelj nudi kupoprodajnu cijenu u iznosu od

---

**3. Otvara se ponuda :**

---

---

te se utvrđuje da natjecatelj nudi kupoprodajnu cijenu u iznosu od

---

**Primjedbe natjecatelja / punomoćnika natjecatelja**

---

---

---


---

---


Dovršeno u 10,15 sati.

**Za Grad Krk**

**Natjecatelji/ punomoćnici  
natjecatelja**

  
\_\_\_\_\_  
Radmila Živanović Čop

  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_  
Tamara Žic

REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA  
GRAD KRK

Povjerenstvo za provedbu postupka  
odabira najpovoljnijeg natjecatelja

Klasa: 944-05/22-01/31

Ur. broj: 2170-9-3-01/1-24-11

**Z A P I S N I K**  
o pregledu i ocjeni ponuda

sastavljen dana 8. travnja 2024. godine u predmetu prodaje zemljišta u vlasništvu Grada Krka i to : k.č. 3859/10 k.o. Krk grad ( z.č. 1590/1 k.o. Krk ) , površine 488 m<sup>2</sup> , o čemu je objavljen oglas natječaja u glasilu Narodne novine , broj: 33/24 od 20. ožujka 2024. godine , te na Internet stranici Grada Krka. Početna cijena za zemljište određena je u iznosu od 207,00 EUR po m<sup>2</sup> zemljišta.

Rok za podnošenje ponuda određen je sa datumom 5. travanj 2024. godine u 10,00 sati . Javno otvaranje ponuda izvršeno je dana 5. travnja 2024. godine u 10,00 sati .

Utvrđeno je da su u navedenom roku prispjela 1 ( jedna ) ponuda koja je predmet pregleda i ocjene .

Započeto u 10,30 sati.

PRISUTNI: Radmila Živanović Čop , dipl.prav. voditelj Odsjeka za opće pravne i kadrovske poslove  
Mladen Pavačić, dipl.oec. djelatnik Odsjeka za proračun i financije  
Tamara Žic dipl.prav. , djelatnica pri Odsjeku za opće pravne i kadrovske poslove

1. Vršiti se pregled ponude : ANTONELA MAHULJA iz Krka, Bašćanska 15 .

Utvrđuje se da natjecateljica nudi kupoprodajnu cijenu za zemljište koje je predmet natječaja u iznosu od 302 EUR po m<sup>2</sup> , odnosno u ukupnom iznosu od 147.376,00 EUR .


Utvrđuje se da je priložena sva tražena dokumentacija i to :

- Ponuda za kupnju zemljišta sa svim traženim podacima
- Preslik osobne iskaznice
- Potvrda Grada Krka, klasa: 415-03/24-01/1 , ur. broj: 2170-9-03-03/6-24-102 od 25. ožujka 2024. godine o tome da natjecateljica nema nepodmirenih financijskih obveza prema Proračunu Grada Krka
- Uplaćena je jamčevina u iznosu od 10.101,60 EUR.

Utvrđuje se da ponuda sadrži sve dokumente sukladno objavljenom natječaju .

Predmet će se proslijediti na donošenje prijedloga odluke gradonačelniku , koji prijedlog se upućuje na donošenje odluke Gradskom vijeću .

Dovršeno u 11,00 sati.

  
\_\_\_\_\_  
Radmila Živanović Čop

  
\_\_\_\_\_  
Mladen Pavačić

  
\_\_\_\_\_  
Tamara Žic