



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA



**GRAD KRK**  
**GRADONAČELNIK**

Krk, 20. veljače 2026.

- Gradsko vijeće Grada Krka***
- ***n/p predsjedniku Gradskog vijeća***
  - ***članovima Gradskog vijeća***

*Na temelju članka 48. stavka 1. 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 i 19/13-pročišćeni tekst, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), prosljeđujem Gradskom vijeću Grada Krka na razmatranje i usvajanje: **prijedlog Odluke o prodaji nekretnine na k.č. 1029/3 k.o. Krk***

**GRADONAČELNIK**  
**Darijo Vasilić, prof.v.r.**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRK  
Stanje na dan: 20.02.2026. 10:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 315915, KRK

Broj ZK uložka: 7888

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4116/2024

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1029/3	KANKUL MALI MASLINIK			532 532	
2.	1029/13	KANKUL MALI MASLINIK			369 369	
3.	1029/14	KANKUL MALI MASLINIK			194 194	
4.	1029/15	KANKUL MALI MASLINIK			35 35	
		UKUPNO:			1130	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	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 20.02.2026.



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

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. KRK  
k.č.br.: 1029/3

Stanje na dan: 20.02.2026.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1





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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 20.02.2026. 10:25

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KRK (Mbr. 315915)

Posjedovni list: 1262

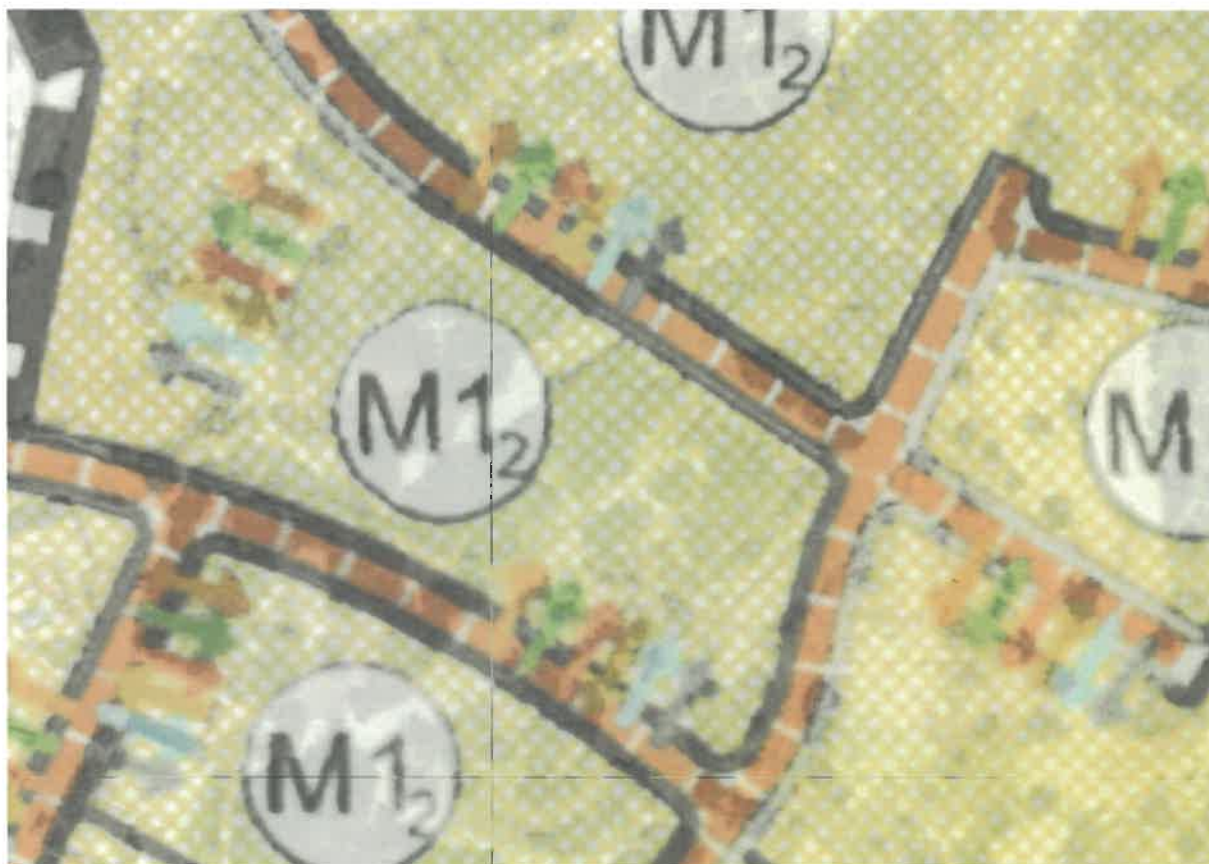
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD KRK, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 2, KRK, HRVATSKA (VLASNIK)	12405095116

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1029/3	KANKUL MALI	532	3		
			MASLINIK	532			
		1029/13	KANKUL MALI	369	3		
			MASLINIK	369			
		1029/14	KANKUL MALI	194	3		
			MASLINIK	194			
		1029/15	KANKUL MALI	35	3		
			MASLINIK	35			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>1130</b>			

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

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA UPU 1 - Krk (NA1, R1<sub>1</sub>, R3<sub>8</sub>, R3<sub>10</sub>, R3<sub>11</sub>) (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 30/13, 40/14, 2/15-pročišćeni tekst, 11/17, 12/17-pročišćeni tekst, 26/18, 45/18-pročišćeni tekst i 18/19)





**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**ŽUPANIJA PRIMORSKO GORANSKA**  
**GRAD KRK**  
**Gradonačelnik**

Klasa: 944-05/26-01/4  
Ur. broj: 2170-9-02/1-26-1  
Krk, 19. siječanj 2026.

Gradonačelnik Grada Krka, rješavajući u predmetu prodaje zemljišta u vlasništvu Grada Krka na Kolegiju gradonačelnika održanom 12. siječnja 2026. godine, na temelju članka 9. stavak 1. Odluke o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Krka ( Službene novine PGŽ, broj: 6/21 ), donio je slijedeću

**ODLUKU**

1. Donosi se odluka o raspisivanju javnog natječaja radi prodaje k.č. 1029/3 upisane u z.k.ul. 7888 k.o. Krk, u zemljišnoj knjizi i katastru zemljišta upisano kao maslinik Kankul Mali, površine 532 m<sup>2</sup>, u naravi neizgrađeno zemljište koje se nalazi unutar građevinske zone naselja Krk, ( zona mješovite, pretežito stambene namjene ) prikazano na Izvodu iz katastarskog plana koji se nalazi u privitku ove Odluke, te se za isto određuje početna kupoprodajna cijena u iznosu od 293,23 EUR po m<sup>2</sup> zemljišta, odnosno u ukupnom iznosu od 156.000,00 EUR, sukladno procjeni tržišne vrijednosti zemljišta izvršene od strane Stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjenitelja nekretnina Petra Mraka dipl.ing.građ. od 24. ožujka 2025. godine, na koju je dato mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva PGŽ, klasa: 364-01/25-03/102, ur. broj: 2170-03-01/21-25-6 od 30. rujna 2025. godine o tome da je procjena izvršena sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.. Konačnu Odluku o prodaji zemljišta i odabiru najpovoljnijeg natjecatelja donosi Gradsko vijeće Grada Krka.

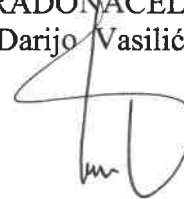
2. Donosi se odluka o imenovanju Povjerenstva za provođenje postupka javnog natječaja radi prodaje ( zamjene ) nekretnina navedenih u točki 1. ove odluke u koje se imenuju : Radmila Živanović Čop dipl.prav. voditelj Odsjeka za opće pravne i kadrovske poslove, Mladen Pavačić dipl.oec. voditelj Odsjeka za proračun i financije i Tamara Žic, dipl.prav. pročelnica . Povjerenstvo provodi postupak javnog otvaranja ponuda, sastavlja zapisnik o javnom otvaranju ponuda, te zapisnik o pregledu ponuda koje dostavlja gradonačelniku radi donošenja prijedloga odluke Gradskom vijeću Grada Krka o odabiru najpovoljnijeg natjecatelja sukladno članku 6. stavak 3. Odluke o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Grada Krka.

3. Nalaže se Odsjeku za opće pravne i kadrovske poslove da sačini nacrt oglasa natječaja , sukladno odredbama ove odluke u roku od 30 dana , računajući od dana donošenja iste , te da isti objavi u oglasniku Narodnih novina i na Internet stranicama Grada Krka.

DOSTAVITI:

1. Odsjek za opće pravne  
i kadrovske poslove - ovdje
- 2.Evidencija
- 3.Pismohrana

GRADONAČELNIK  
Darijo Vasilić



Petar Mrak, dipl. ing. građ.  
Stalni sudski vještak graditeljske  
struke i procjenitelj nekretnina  
br. 4 Su-134/2017-12  
OIB: 15978279890  
Starobašćanska 30, 51 521 Punat  
Mob: 091-533-4609  
tel: 051 / 855 040  
email: petarmrak@yahoo.com

Investitor i naručitelj:  
Grad Krk  
MB: 2543095  
OIB: 12405095116  
Trg bana Josipa Jelačića 2  
51500 Krk

PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA  
GRAD KRK

PRIMLJENO:	9.09.2025		
KLASIFIKACIJSKA OZNAKA	944-05/24-01/54	DRUG. JEDIN.	
URUĐEBENI ZAKON	12	PRILOG	PRIL. 50

## PROCJEMBENI ELABORAT



Predmet: Procjembeni elaborat za zemljište na k.č. 1029/3 k.o. Krk u svrhu kupoprodaje

Izradio: Petar Mrak, dipl. ing. građ.

Broj elaborata: 24/3/25-R1



Punat, 24.3.2025.

Datum revizije R1: 8.9.2025.

## 2. SADRŽAJ

1. NASLOVNICA	
2. SADRŽAJ .....	2
3. IMENOVANJE .....	3
4. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI .....	5
5. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE LITERATURE .....	6
6. ZADATAK.....	6
7. REZULTATI OČEVIDA .....	7
8. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE .....	7
9. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA .....	11
10. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA .....	11
11. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE .....	12
12. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE.....	13
13. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI ..	15
14. ZAKLJUČAK .....	16
15. PRILOZI.....	17

### 3. IMENOVANJE



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE**

KLASA: UP/I-710-03/23-01/43  
URBROJ: 514-03-03-02/01-23-08

Zagreb, 21. ožujka 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22. i 16/23.), povodom zahtjeva Petra Mraka iz Punta, Starobašćanska 30, OIB: 15978279890, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, donosi

#### RJEŠENJE

- I. Petar Mrak iz Punta, Starobašćanska 30, OIB: 15978279890, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

#### Obrazloženje

Petar Mrak iz Punta, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, ovjerenu presliku domovnice, ovjerenu presliku diplome završenog studija građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu u strukovnom području građevinarstva, dokaz o radnom odnosu, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Rijeci, broj: 4 Su-134/2017 od 27. ožujka 2019. o imenovanju stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene nekretnina i dokaz o broju predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili



5i2qB1MP30yK4zsTtXqCpQ

integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila je na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Rijeci.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127. b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR

dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI:

1. Petar Mrak, Punat, Starobašćanska 30
2. Pismohrana-ovdje



5i2qBIMP30yK4zsTtXqCpQ

#### 4. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Prema članku 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15

Petar Mrak, dipl. ing. građ., OIB: 15978279890, Starobašćanska 30, 51521 Punat, stalni sudski vještak graditeljske struke i procjenitelj nekretnina br. 4 Su-134/2017-12, imenovan od strane Ministarstva pravosuđa i uprave u Zagrebu 21. ožujka 2023..

Izjavljujem da poslove za koje sam ovlašten obavljam stručno, neovisno i nepristrano. Iznjeti ću, ako se pojave, sve okolnosti koje dovode u pitanje moju nepristranost ili moguć sukob interesa.

Navedeno potvrđujem svojim potpisom i pečatom:



Petar Mrak, dipl. ing. građ.



## 5. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE LITERATURE

1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
2. Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17, 39/19
3. Zakon o prostornom uređenju NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19
4. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 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
5. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
6. Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina; Željko Uhlir, Branimir Majčica; Društvo građevinskih inženjera Zagreb 2016; ISBN 9789537592189
7. Korajka Polak Živković, Problemi u primjeni Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, Časopis Vještak, Urednica: mr.sc. Melita Bestvina, dipl.ing.građ.; HDSVP, Zagreb 2017
8. Seminar MGIPU 2017., Maja Širić, mag.ing.geod. Primjena poredbene metode
9. Seminar MGIPU 2017., mr.sc. Željko Uhlir, Osnove procjena vrijednosti nekretnina prema ZPVN-u
10. Hrvatska narodna banka, Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina, <https://www.hnb.hr>
11. Seminar, 14. Dani Hrvatske komore inženjera građevinarstva, Procjena vrijednosti nekretnina, Voditelj: Željko Uhlir, Opatija 2019

## 6. ZADATAK

Temeljem narudžbe za izradu procjembenog elaborata za procjenu vrijednosti nekretnine od strane Grada Krka, MB: 2543095. OIB: 12405095116, Trg bana Josipa Jelačića 2, 51500 Krk;  
Klasa: 944-05/24-01/54, Ur. broj: 2170-9-03-01/1-24-2, Krk 15. studeni 2024. napravljen je ovaj elaborat.

**REVIZIJA R1: MIŠLJENJE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA KLASA: 364-01/25-03/102 URBROJ: 2170-03-01/21-25-3 Rijeka 04.srpnja 2025. za cestu do predmetne čestice izdana je građevinska dozvola stoga je predmetna građevina prve kategorije**

**Predmet** ove procjene je nekretnina - katastarska čestica na k.č. 1029/3 k.o. Krk

Prema podacima sa posjedovnog lista sa Katastra predmetna nekretnina zemljište na k.č. 1029/3 k.o. Krk kultura maslinik, površine 532m<sup>2</sup>, u vlasništvu je:  
GRAD KRK, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 2, KRK, HRVATSKA (VLASNIK) OIB 12405095116

Prema podacima iz izvotka iz zemljišne knjige Općinski sud zemljišno knjižni odjel Krk predmetna nekretnina zemljište na k.č. 1029/3 k.o. Krk, kultura maslinik, površine 532m<sup>2</sup>, u vlasništvu je:  
GRAD KRK, OIB: 12405095116, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 2, 51500 KRK

Svrha izrade ovog elaborata je kupoprodaja

Prema članku 4. Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 definira se dan kakvoće i dan vrednovanja.

**Dan kakvoće: 24.3.2025.**

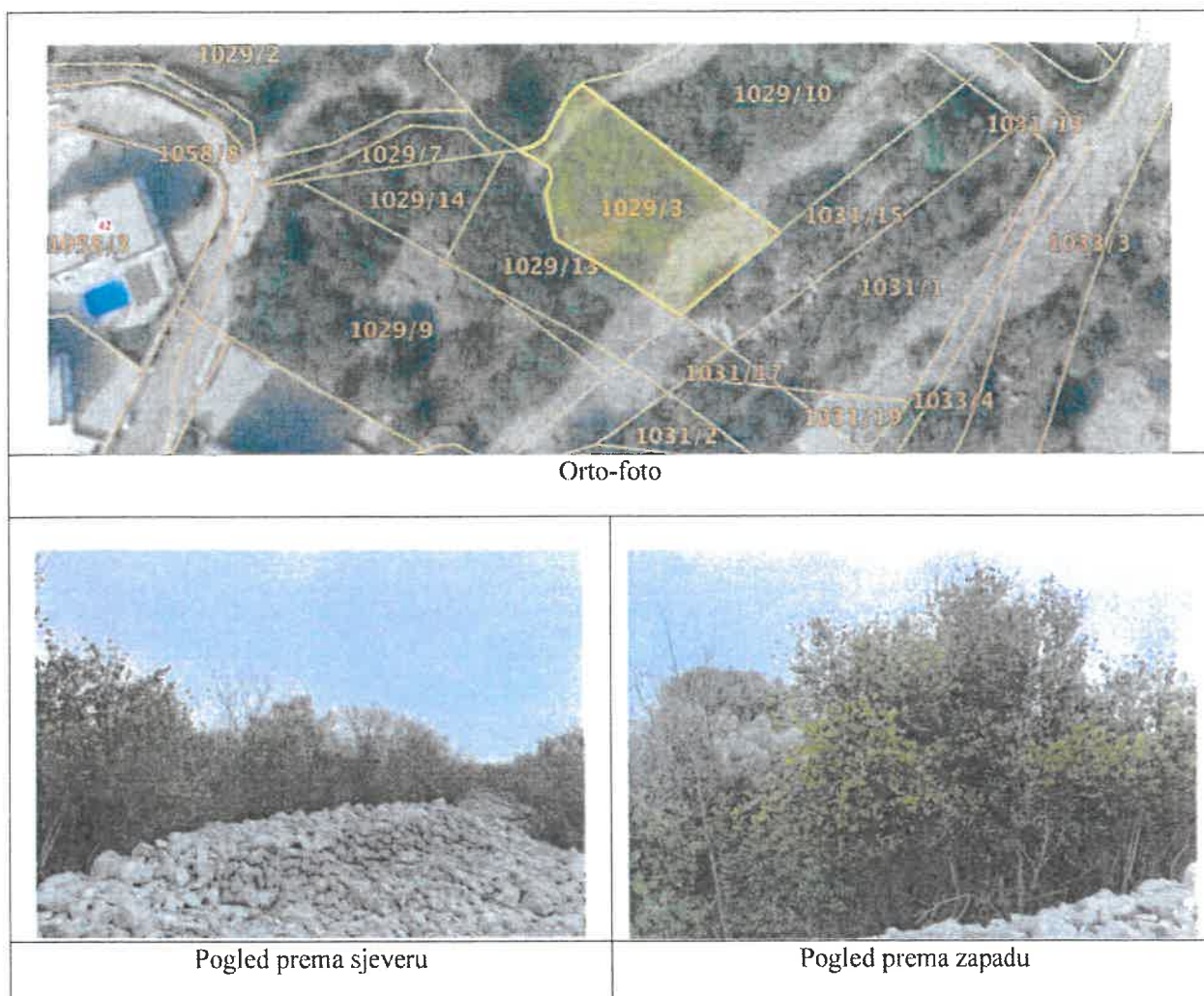
**Dan vrednovanja: 24.3.2025.**

Sukladno članku 3. Pravilnika dan vrednovanja, predstavlja datum izrade ovog elaborata jer je napravljen neposredno nakon očevida (poglavlje 7. Ovog elaborata, prilog fotografije trenutnog stanja)

Datum revizije R1: 8.9.2025

## 7. REZULTATI OČEVIDA

U ožujku 2025. napravljen je očevid predmetne nekretnine. Fotografija na dan očevida:



## 8. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

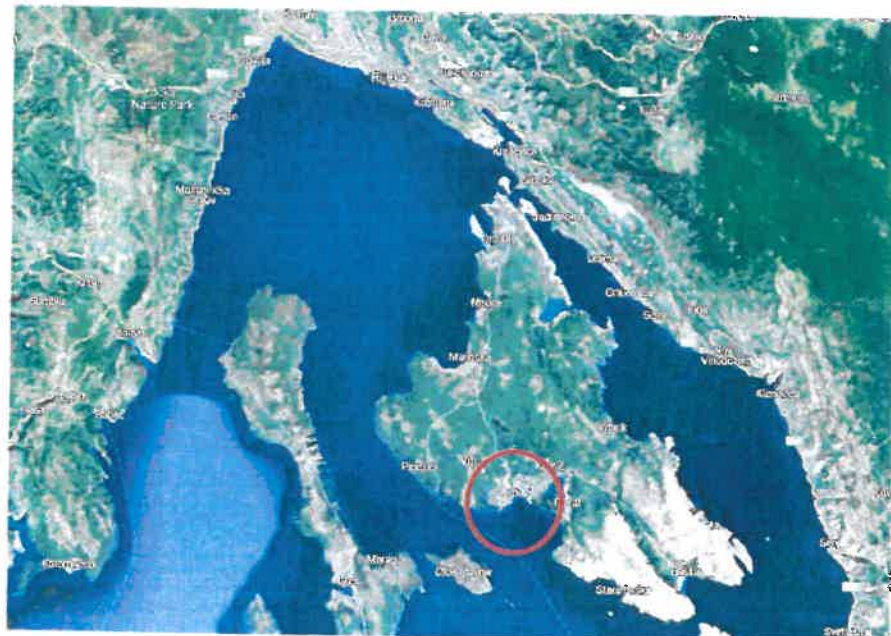
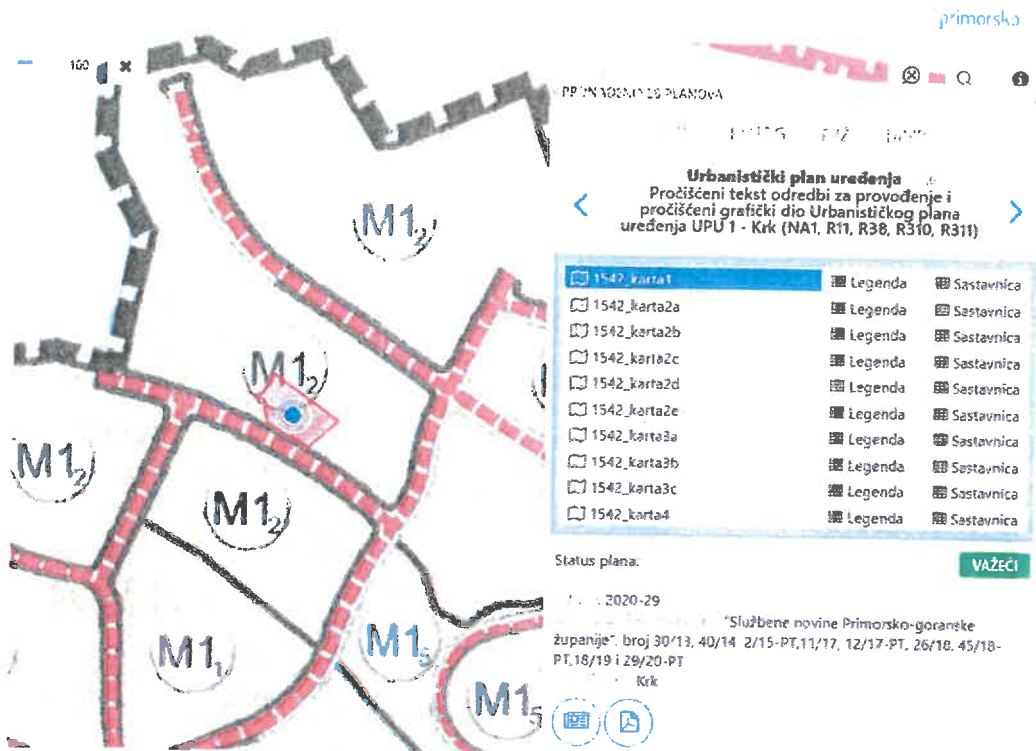
U ožujku 2024. napravljen je očevid predmetne nekretnine. Trenutno stanje predmetne nekretnine je zarastao maslinik u nisko raslinje i grmlje, ne koristi se vidljivo na fotografijama i na ortofoto. Predmetna čestica nema još direktan spoj na javnu prometnicu. Trenutno su parcelirane susjedne čestice i izdana je građevinska dozvola za novu cestu (priloženo), za očekivati je da će se za par godina izgraditi cesta.

Prostorno planska analiza dana je u nastavku.

Prikazani su grafički dijelovi prostornog plana te preklap predmetne čestice uz korištenje aplikacije VidiPlan - Preglednik prostornih planova, Zavod za prostorno uređenje, Primorsko-goranske županije

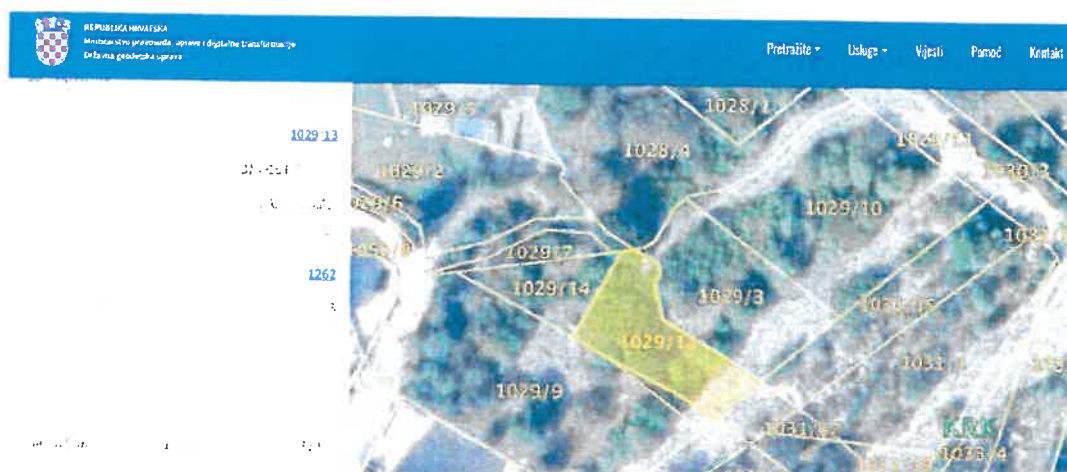
Uvidom u Prostorne planove grada Krka ustanovljeno je da se predmetno zemljište nalazi unutar građevinskog područja grada Krka, pod Urbanističkim planom uređenja UPU 1, zona M1-2.

Urbanistički plan uređenja UPU 1 - Krk (NA1, R11, R38, R310, R311) SN Broj: 2020-29  
Naziv glasnika cijelog plana: "Službene novine Primorsko-goranske županije", broj 30/13, 40/14, 2/15-PT, 11/17, 12/17-PT, 26/18, 45/18-PT, 18/19 i 29/20-PT



Prikaz lokacije

*U svrhu određivanja vrijednosti samog predmeta značajnu ulogu određuju i karakteristike lokacije na kojoj se nalazi. Predmetno zemljište nalazi se u Primorsko-goranskoj županiji na otoku Krku u gradu Krku. 2021. grad Krk proglašen je najboljim malim gradom u kategoriji ukupne kvalitete života. Prema izvješću Državnog zavoda za statistiku i HNB-a prisutan je rast cijena nekretnina na Jadranu. Otok je povezan mostom sa kopnom, na otoku je aerodrom, Janaf i LNG-terminal.*



Susjedna čestica parcelirana za buduću cestu (još je maslinik)



Izdana građevinska dozvola za buduću cestu

*Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15 Članak 11. Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta (2) Pri utvrđivanju mjere građevinskog korištenja u pravilu se uzima najveća dopuštena iskoristivost ako je ona u okolišu stvarno moguća.*

Članak 91.

U zoni mješovite namjene – pretežito stambene (M12) dopuštena je gradnja višebitelskih kuća uz slijedeće granične uvjete:

1. oblik i veličina građevne čestice

- Najmanja dopuštena površina građevne čestice iznosi za slobodnostojeće građevine 600 m<sup>2</sup>, dvojne 500 m<sup>2</sup>
- Najveća dopuštena površina građevne čestice nije ograničena.

2. namjena građevine

- Namjena građevina je isključivo stambena (najviše 2 stana).
- Prenamjena postojećih ugostiteljsko-turističkih građevina sa najviše dvije apartmanske jedinice (hotel-vrsta turistički apartmani) u višebitelsku kuću moguća je pod istim uvjetima kao za novu građevinu.

3. veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici

- Na građevnoj čestici dopušteno je graditi jednu građevinu osnovne namjene (slobodnostojeće ili dvojne) i uz nju pomoćne građevine.
- Najmanja dopuštena površina tlocrtna projekcije građevine iznosi za slobodnostojeće građevine 80 m<sup>2</sup>, dvojne 60 m<sup>2</sup>
- Najveća dopuštena površina tlocrtna projekcije građevine iznosi za slobodnostojeće građevine 200 m<sup>2</sup> dvojne 150 m<sup>2</sup>
- Najveća dopuštena građevinska bruto površina iznosi 400 m<sup>2</sup>.
- Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) nadzemnih etaža iznosi za slobodnostojeće građevine 0,23 dvojne 0,23

- Najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) nadzemnih etaža iznosi za

slobodnostojeće građevine 0,65, dvojne 0,65

a ukoliko se ispod građevine gradi potpuno ukopani podrum najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi za slobodnostojeće građevine 0,88 (od čega je 0,23 koeficijent iskorištenosti (kis) podruma)

dvojne 0,88 (od čega je 0,23 koeficijent iskorištenosti (kis) podruma)

ZONA POVRŠINA (jelo-štetni) M1-2			
GRAĐEVINE STAMBENE NAMJENE	GRAĐEVINE GOSPODAPSKE NAMJENE	JAVNA I DRUŠTVENA GRAĐEVINA	SPORTSKO-REKREATIVNA GRAĐEVINA
<b>OBITELJSKA KUĆA</b> min. g. c. 500m <sup>2</sup> (slobodnostojeće) max. kig 0,23 min. kis (N) = 0,65 (kis/UK = 0,65 (kis/P) = 0,23) Vmax 7,5 m (P = 3nadr.)	<b>UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA GRAĐEVINA SA SMJEŠTAJNOM KAPACITETIMA</b> min. g. c. 200m <sup>2</sup> max. kig 0,23 min. kis (N) = 0,65 (kis/UK = 0,88 (kis/P) = 0,23) Vmax 11,0 m (P = 3nadr.)	min. g. c. 500m <sup>2</sup> max. kig 0,23 min. kis (N) = 0,65 (kis/UK = 0,88 (kis/P) = 0,23) Vmax 10,5 m (P = 3nadr.)	min. g. c. 500m <sup>2</sup> max. kig 0,23 min. kis (N) = 0,65 (kis/UK = 0,88 (kis/P) = 0,23) Vmax 10,5 m (P = 3nadr.)
<b>VIŠEOBITELJSKA KUĆA</b> min. g. c. 600m <sup>2</sup> (slobodnostojeće) max. kig 0,23 min. kis (N) = 0,65 (kis/UK = 0,88 (kis/P) = 0,23) Vmax 10,5 m (P = 3nadr.)	<b>PROIZVODNA POSLOVNA GRAĐEVINA</b> min. g. c. 200m <sup>2</sup> max. kig 0,23 min. kis (N) = 0,65 (kis/UK = 0,88 (kis/P) = 0,23) Vmax 11,0 m (P = 3nadr.)		
<b>STAMBENA GRAĐEVINA</b> min. g. c. 600m <sup>2</sup> max. kig 0,23 min. kis (N) = 0,65 (kis/UK = 0,88 (kis/P) = 0,23) Vmax 10,5 m (P = 3nadr.)			
<b>VIŠESTAMBENA GRAĐEVINA</b>			

**ZAKLJUČAK:**

Vrijedi: za analizu kis max=0,88

-površina predmetne parcele: 532m<sup>2</sup> > 500m<sup>2</sup> min za dvojne višebitelske kuće

-pristup, cesta ima građevinsku dozvolu

U skladu sa navedenim i sa odredbom Pravilnika č:10. usvaja se: **1. prva kategorija terena**

## 9. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

U tablicama se prikazuju relevantni statistički podaci o cijenama Državnog zavoda za statistiku kao i iz njih izvedeni ili izvorni pokazatelji cijena koje proizvode stručne službe HNB-a, samostalno (temeljni indeksi potrošačkih cijena) ili u suradnji s Državnim zavodom za statistiku (indeks cijena stambenih nekretnina). U svrhu izrade ovog elaborata uzeti su podaci Hrvatske narodne banke:

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

Godina	Trimestar	Bazni indeksi, 2015. = 100 <sup>a</sup>				
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran
2019	1 tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	118,67
	2 tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,24
	3 tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,06
	4 tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,35
2020	1 tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,29
	2 tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,30
	3 tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,91
	4 tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,61
2021	1 tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,80
	2 tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,34
	3 tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,16
	4 tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,51
2022	1 tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,28
	2 tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,52
	3 tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	154,80
	4 tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,67
2023	1 tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,60
	2 tr.	179,6	154,7	184,5	199,6	170,66
	3 tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,50
	4 tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,04
2024	1 tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,47
	2 tr.	197,5	163,1	204,1	218,4	188,96
	3 tr.	202,2	165,6	209,3	220,1	195,36

Medu- vremenski faktor= ( Bazni indeks predmeta procjene ) / ( Bazni indeks na dan ugovora poredbene nekretnine )

## 10. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVODENJE IZVORA

U svrhu izrade ovog elaborata prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 te Uputi: Raspolaganje imovinom u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, Procjena vrijednosti nekretnina, KLASA: 371-01/19-01/194 URBROJ: 531-04-1-19-2 Zagreb: 24.travnja 2019. Državni tajnik mr.sc. Željko Uhlir; korišteni su podaci zatraženi su i dobiveni od strane Procjeniteljskog povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina Primorsko-goranske županije.

Kroz elaborat, uz korištenje odabrane metode, prikazuju se i analiziraju pribavljeni podaci uz navođenje izvora. Također korišteni podaci za izradu ovog elaborata prikazani su u poglavlju 5. Popis primijenjenih propisa, korištene literature te u poglavlju 15. Prilozi.

## 11. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

### TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu. Troškovna vrijednosti nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom. Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, polu ugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

### POREDBENA METODA

Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom cjenovnom području u bliskom vremenskom razdoblju. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenta za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja. Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, polu ugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

### PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja. Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu. Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine. Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

Obzirom na sve naprijed navedeno, a sukladno zakonu i pravilniku izabere se POREDBENA METODA procjene za procjenu vrijednosti zemljišta.

## 12. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

### 12.1. POREDBENE NEKRETNINE

Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena koju daje Procjeniteljskog povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina Primorsko-goranske županije. Vidi prilog elaborata.

Identifikacija i eliminacija netipičnih podataka i iznosa dobivenih cijena:

Br	k.o.	k.č.	Datum	Kat.	kis	EUR/m2	OBRAZLOŽENJE
1	Krk	1036/6	2.2025.	1	0,88	305,34	Prihvaća se
2	Krk	880/2	2.2025.	2	0,88	384,99	Prihvaća se
3	Krk	1033/4	11.2024.	2	0,88	151,90	*NE PRIHVAĆA SE RELATIVNO NISKA CIJENA
4	Krk	1028/1	2.2024.	1	0,88	252,21	Prihvaća se
5	Krk	880/1	9.2023.	1	0,88	180,39	*NE PRIHVAĆA SE RELATIVNO NISKA CIJENA
6	Krk	1029/1	8.2023.	1	0,88	269,93	Prihvaća se
7	Krk	1040/1	7.2023.	1	0,88	187,06	*NE PRIHVAĆA SE RELATIVNO NISKA CIJENA
8	Krk	1058/2	6.2023.	1	0,88	121,80	*NE PRIHVAĆA SE RELATIVNO NISKA CIJENA
9	Krk	1031/5	1.2023.	1	0,88	121,47	*NE PRIHVAĆA SE RELATIVNO NISKA CIJENA
10	Krk	1031/5	1.2023.	1	0,88	121,47	*NE PRIHVAĆA SE RELATIVNO NISKA CIJENA
11	Krk	857/1	12.2022.	1	0,88	62,79	*NE PRIHVAĆA SE RELATIVNO NISKA CIJENA
12	Krk grad	2240/10	12.2022.	1	1,00	249,99	Prihvaća se
13	Krk	1031/9	11.2022.	1	0,88	121,56	*NE PRIHVAĆA SE RELATIVNO NISKA CIJENA
14	Krk	1031/1	9.2022.	1	0,88	121,71	*NE PRIHVAĆA SE RELATIVNO NISKA CIJENA
15	Krk	877/2	8.2022.	1	0,88	138,89	*NE PRIHVAĆA SE RELATIVNO NISKA CIJENA
16	Krk	1031/1	7.2022.	1	0,88	121,83	*NE PRIHVAĆA SE RELATIVNO NISKA CIJENA
17	Krk	1031/13	7.2022.	2	0,88	130,88	*NE PRIHVAĆA SE RELATIVNO NISKA CIJENA
18	Krk	1031/2	7.2022.	1	0,88	167,20	*NE PRIHVAĆA SE RELATIVNO NISKA CIJENA
19	Krk	1031/14	7.2022.	1	0,88	172,04	*NE PRIHVAĆA SE RELATIVNO NISKA CIJENA
20	Krk	1028/4	4.2022.	1	0,88	130,00	*NE PRIHVAĆA SE RELATIVNO NISKA CIJENA

Sve navedene poredbene nekretnine u skladu su sa odredbom članka 7. Pravilnika:  
Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

## 12.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Za interkvalitativno izjednačenje faktor zbog kategorije zemljišta i faktor zbog različite mjere korištenja prikazani su u tablici.

Koeficijenti za preračunavanje (KP) ovisno o koeficijentima iskoristivosti (ki)

Koeficijenti za preračunavanje (KP) ovisno o koeficijentu iskoristivosti (ki) PREDMETNE NEKRETNINE	Koeficijenti za preračunavanje (KP) ovisno o koeficijentu iskoristivosti (ki) USPOREDNE NEKRETNINE
$ki=0,88$ $KP= 0,6 \times \sqrt{ki} + 0,2 \times ki + 0,2$ $KP= 0,94$	$ki=1,00$ $KP= 0,6 \times \sqrt{ki} + 0,2 \times ki + 0,2$ $KP= 1,00$

Koeficijent za preračunavanje zbog odstupanja u kakvoći zemljišta:  $0,94/1,00=0,94$

## 12.3. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Međuvremensko izjednačenje prikazano je u tablici.

Broj	Kategorija	Kis	Datum ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m <sup>2</sup>	Bazni indeks na dan ugovora	Bazni indeks	Među-vremenski faktor	Faktor zbog kategorije zemljišta	Faktor zbog različite mjere korištenja	Korekcijski faktor	Međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje cijena EUR/m <sup>2</sup>
1	1	0,88	2.2025.	305,34	195,35	195,35	1,00	1,00	1,00	1,00	305,34
2	2	0,88	2.2025.	384,99	195,35	195,35	1,00	1,25	1,00	1,25	481,24
4	1	0,88	2.2024.	252,21	181,47	195,35	1,08	1,00	1,00	1,08	271,50
6	1	0,88	8.2023.	269,93	168,50	195,35	1,16	1,00	1,00	1,16	312,94
12	1	1,00	12.2022.	249,99	160,87	195,35	1,21	1,00	0,94	1,14	285,36
											<b>331,28</b>
±30% od prosječne kupoprodajne cijene: -30%=231,89 i +30%=430,66											

Eliminacija u skladu su sa odredbom Pravilnika

Broj	Kategorija	Kis	Datum ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m <sup>2</sup>	Bazni indeks na dan ugovora	Bazni indeks	Među-vremenski faktor	Faktor zbog kategorije zemljišta	Faktor zbog različite mjere korištenja	Korekcijski faktor	Međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje cijena EUR/m <sup>2</sup>
1	1	0,88	2.2025.	305,34	195,35	195,35	1,00	1,00	1,00	1,00	305,34
4	1	0,88	2.2024.	252,21	181,47	195,35	1,08	1,00	1,00	1,08	271,50
6	1	0,88	8.2023.	269,93	168,50	195,35	1,16	1,00	1,00	1,16	312,94
12	1	1,00	12.2022.	249,99	160,87	195,35	1,21	1,00	0,94	1,14	285,36
											<b>293,79</b>
±30% od prosječne kupoprodajne cijene: -30%=205,65 i +30%=381,92											

Dobivene vrijednosti u skladu su sa odredbom članka 4. Pravilnika

Prosječna kupoprodajna cijena dobivena je nakon međuvremenskog izjednačenja, interkvalitativnog izjednačenja te statističke obrade i izračuna s isključivanjem neuobičajenih okolnosti.

m2	Jedinična cijena Eura/m2	Ukupna cijena Eura
532m2	293,79	156.293,68

### 13. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti obrađeno u poglavlju: 12. Međuvremensko izjednačenje, interkvalitativno izjednačenje

## 14. ZAKLJUČAK

Predmet ove procjene je zemljište na k.č. 1029/3 k.o. Krk površine 532m<sup>2</sup>

Tržišna vrijednost (nekretnine - zemljišta) iznosi: 156.293,68

Dobivena vrijednost u skladu je sa odredbom članka 68. Pravilnika i Uputi o načinu zaokruživanja, KLASA: 364-04/21-01/2 URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31, Zagreb 08.05.2023. a) vrijednosti do 1.000,00 EUR na cijele brojeve, b) vrijednosti veće od 1.000,00 EUR do 10.000,00 EUR na cijele desetice, c) vrijednosti veće od 10.000,00 EUR do 100.000,00 EUR na cijele stotine, d) vrijednosti veće od 100.000,00 EUR do 1.000.000,00 EUR na cijele tisućice, e) vrijednosti veće od 1.000.000,00 EUR do 10.000.000,00 EUR na cijele deset tisućice, f) vrijednosti veće od 10.000.000,00 EUR na cijele sto tisućice,

Vrijedi: 156.293,68 ≈ 156.000,00 EURA

Sukladno članku 68. stavak 12 Pravilnika dobivena vrijednost je bez obračunatog poreza na promet nekretnina, a koji prema trenutno važećem Zakonu o izmjeni zakona o porezu na promet nekretnina NN 106/2018 iznosi 3%. Dobivena vrijednost ne obuhvaća nikakve poreze.

### TRŽIŠNA VRIJEDNOST

zemljišta na k.č. 1029/3 k.o. Krk , površine 532m<sup>2</sup>

iznosi: 156.000,00 EURA

Mjesto i datum:  
Punat, 24.3.2025.

Datum revizije R1: 8.9.2025



Izradio: Petar Mrak, dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak graditeljske  
struke i procjenitelj nekretnina  
br. 4 Su-134/2017-12

OIB: 15978279890

Starobašćanska 30, 51 521 Punat

Mob: 091-533-4609

tel: 051 / 855 040

email: petarmrak@yahoo.com



## 15. PRILOZI

15.1. Izvod iz katastarskog plana

15.2. Prijepis posjedovnog lista

15.3. Izvadak iz zemljišne knjige

15.4. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

15.5. Potvrde o edukaciji





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

K.o. KRK  
k.č.br.: 1029/3

Stanje na dan: 21.03.2025.

OSS evidencijski broj: 806387/2025

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. I. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 29912604fa793aa



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

Stanje na dan: 21.03.2025

OSS evidencijski broj: 806387/2025

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KRK (Mbr. 315915)

Posjedovni list: 1262

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
I/I	GRAD KRK, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 2, KRK, HRVATSKA (VLASNIK)	12405095116

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1029/3	KANKUL MALI	532	3		
			MASLINIK	532			
Ukupna površina katastarskih čestica				532			

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

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

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 29912605093a5c0



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRK  
Stanje na dan: 21.03.2025. 20:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 315915, KRK

Broj ZK uložka: 7888

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4116/2024  
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 1029/3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1029/3	KANKUL MALI			532	
		MASLINIK			532	
		UKUPNO:			532	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	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 21.03.2025.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 236102/2025



Kontrolni broj: 299126069899034









# POTVRDA

kojom potvrđujemo da je

*Petar Mrak*

sudjelovao na seminaru

## **Procjena vrijednosti nekretnina i naknada za izvlaštenja**

održanom dana 18. lipnja 2021. godine



LibusoftCicom



LIBUSOFT CICOM d.o.o.  
ZAGREB 1



U skladu sa člankom 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine 38/14, 61/19) i članka 11. Statuta HRVATSKOG DRUŠTVA SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA, izdaje se

## POTVRDNICA

kojom potvrđujemo sudjelovanje na II. SIMPOZIJU O IZVLAŠTENJIMA, u organizaciji HRVATSKOG DRUŠTVA SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA, za stalnu sudsku vještakinju / stalnog sudskog vještaka:

**Petar Mrak, dipl.ing.građ.**

### PROGRAM SIMPOZIJA:

- Izvlaštenje u praksi Vrhovnog suda RH
- Recentna sudska praksa Vrhovnog i Visokog upravnog suda RH u predmetima izvlaštenja – Namjena zemljišta i naknada
- Problemi sudskih vještaka u procjenama vrijednosti nekretnina potrebnih u postupcima izvlaštenja
- Primjena Zakona o izvlaštenju i određivanju naknada u praksi (propisi u prošlosti i sadašnjosti)
- Vještačenja kao dokazno sredstvo u postupcima izvlaštenja
- Analiza tržišta nekretnina
- Iskustva članova Procjeniteljskog povjerenstva Zagrebačke županije
- Procjembeni elaborat naknade za potpuno izvlaštenje zbog izgradnje sjeverne obilaznice grada Čakovca s danom kakvoće 27.9.2005.
- Urbana „prisilna“ izvlaštenja javnoga dobra – puta - primjer

Članovima s licencom REV, priznaje se 6 bodova.

Potvrdnica se izdaje kao dokaz cjeloživotnog stručnog usavršavanja stalnih sudskih vještaka i procjenitelja, a što je propisano člankom 18 Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN 38/2014, 61/19).

Zagreb, 22.10.2022.

PREDSJEDNICA:

**mr.sc. Melita Bestvina, d.i.g.**  
stalni sudski vještak i procjenitelj



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA  
ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO  
UREĐENJE, GRADITELJSTVO I  
ZAŠTITU OKOLIŠA

KLASA: 364-01/25-03/102  
URBROJ: 2170-03-01/21-25-6  
Rijeka, 30. rujna 2025.

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

BR. DOK.:	14
TRAG:	944-05/24-01/54
POSREDOVAČ:	
POSREDOVAČEV BROJ:	
POSREDOVAČEV DATUM:	
POSREDOVAČEV Mjesto:	

Grad Krk  
Trg bana Josipa Jelačića 2  
51 500 Krk

PREDMET: Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva o procjembenom elaboratu broj: 24/3/25  
za zemljište na k.č. 1029/3 k.o. Krk  
- dostavlja se

Veza: KLASA: 944-05/24-01/54

Poštovani,

povodom Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja o procjembenom elaboratu broj: 24/3/25 za zemljište na k.č. 1029/3 k.o. Krk, od 31. ožujka 2025., kojeg je izradio Petar Mrak, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, a za potrebe Grada Krka, dostavljamo Vam sljedeće mišljenje.

Elaborat je prvotno razmatran na 165. sjednici procjeniteljskog povjerenstva. Povjerenstvu je dopisom od 10. rujna 2025. KLASA 944-05/24-01/54 dostavljena dopuna vještaka na Mišljenje procjeniteljskog povjerenstva od 04. srpnja 2025.

U Elaboratu su opisane karakteristike procjenjivane nekretnine:

- građevinsko zemljište procjenjuje se poredbenom metodom;
- prema Urbanističkom planu uređenja UPU 1 - Krk (NA1, R11, R38, R310, R311) (SN 2020-29) čestica se nalazi unutar građevinskog područja u zoni M1-2;
- čestica je prve kategorije, pripadajući KIS 0,88;
- površina čestice iznosi 532 m<sup>2</sup>;
- ukupna vrijednost nekretnine iznosi 156.000,00 EUR.

Procjeniteljsko povjerenstvo za procjenu vrijednosti nekretnina Primorsko-goranske županije je na 170. sjednici održanoj 30. rujna 2025. godine, nakon razmatranja elaborata utvrdilo da je isti izrađen sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15)

S poštovanjem,

Sanjin Vranković, mag.ing.aedif.



Riva 10/I, HR-51000 Rijeka

T ++385 51 351 202 F ++385 51 351 203 E graditeljstvo@pgz.hr W www.pgz.hr

REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA  
GRAD KRK

Povjerenstvo za provedbu postupka  
odabira najpovoljnijeg natjecatelja

Klasa: 944-05/26-01/4  
Ur. broj: 2170-9-3-01/1-26-6

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

sastavljen dana 9. veljače 2026. godine u predmetu prodaje nekretnine u vlasništvu Grada Krka i to : k.č. 1029/3 k.o. Krk površine 532 m<sup>2</sup> , u naravi neizgrađeno zemljište koje se nalazi unutar građevinske zone grada Krka , o čemu je objavljen oglas natječaja u glasilu Narodne novine , broj: 8/26 od 23. siječnja 2026. godine . Početna cijena za predmetnu nekretninu određena je u ukupnom iznosu od 156.000,00 EUR .

Rok za podnošenje ponuda određen je sa datumom 9. veljače 2026. godine u 11,00 sati . Javno otvaranje ponuda izvršeno je 9. veljače 2026. godine u 11,00 sati .

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

Započeto u 12,30 sati.

PRISUTNI: Radmila Živanović Čop , dipl.prav. voditelj Odsjeka za opće pravne i kadrovske poslove  
Mladen Pavačić, dipl.oecc. djelatnik Odsjeka za proračun i financije  
Tamara Žic dipl.prav. , pročelnica Jedininstvenog upravnog odjela

1. Vršiti se pregled ponude MISLAV GALIĆ iz Zagreba , Ulica Charlesa Darwina 6b .

Utvrđuje se da natjecatelj nudi kupoprodajnu cijenu za nekretninu koja je predmet natječaja u iznosu od 156.007,00 EUR .

Utvrđuje se da je priložena sva tražena dokumentacija i to :

- Ponuda za kupnju nekretnine sa svim traženim podacima
- Preslik osobne iskaznice
- Potvrda Grada Krka, klasa: 415-03/26-01/1 , ur. broj: 2170-9-03-03/6-26-18 od 4. veljače 2026. godine o tome da natjecatelj nema nepodmirenih financijskih obveza prema Proračunu Grada Krka
- Dokaz o uplaćenju jamčevini u iznosu od 15.600,00 EUR.

Utvrđuje se da ponuda sadrži sve dokumente sukladno objavljenom natječaju .

Predmet će se proslijediti gradonačelniku radi donošenja prijedloga odluke koji se upućuje na donošenje odluke Gradskom vijeću Grada Krka .

Dovršeno u 13,30 sati.

  
\_\_\_\_\_  
Radmila Živanović Čop

  
\_\_\_\_\_  
Mladen Pavačić

\_\_\_\_\_  
Tamara Žic

REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO GORANSKA ŽUPANIJA  
GRAD KRK

Povjerenstvo za provedbu postupka  
odabira najpovoljnijeg natjecatelja

Klasa: 944-05/26-01/4

Ur. broj: 2170-9-3-01/1-26-5

Krk, 9. veljače 2026.

**ZAPISNIK**  
o javnom otvaranju ponuda

sastavljen dana 9. veljače 2026. godine u predmetu raspisivanja natječaja za prodaju neizgrađenog zemljišta u vlasništvu Grada Krka i to k.č. 1029/3 k.o. Krk površine 532 m<sup>2</sup>, za koje je utvrđena početna kupoprodajna cijena u iznosu od 156.000,00 EUR.

Oglas javnog natječaja za prodaju naprijed navedenog zemljišta objavljen je u glasilu Narodne novine, broj: 8/26 od 23. siječnja 2026. te na Internet stranici Grada Krka.

Započeto u 11,00 sati.

PRISUTNI: Od strane Grada Krka:  
Radmila Živanović Čop  
Mladen Pavačić

Natjecatelji/ punomoćnici natjecatelja

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

Utvrđuje se da je prispjelo 1 (jedna) ponuda.

**Otvara se ponuda :**

MISLAV GALIĆ

ZAGREB, Ulica CHARLESA DARWINA 6 b

te se utvrđuje da natjecatelj nudi kupoprodajnu cijenu u iznosu od

156.007,00 EUR

**Otvara se ponuda :**

te se utvrđuje da natjecatelj nudi kupoprodajnu cijenu u iznosu od

**Otvara se ponuda :**

te se utvrđuje da natjecatelj kupoprodajnu cijenu u iznosu od

**Primjedbe natjecatelja / punomoćnika natjecatelja**

---

---

---

---


---

---

Dovršeno u 11, 15 sati.

**Za Grad Krk**

**Natjecatelji/ punomoćnici  
natjecatelja**

  
\_\_\_\_\_  
Radmila Živanović Čop

  
\_\_\_\_\_  
Mladen Pavačić

---

---

---

## 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) i 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), te nakon prethodno provedenog javnog natječaja za prodaju nekretnine objavljenog u „Narodnim novinama“ broj: 8/26 od 23. siječnja 2026. godine, te na mrežnoj stranici Grada Krka, Gradsko vijeće Grada Krka, na sjednici održanoj \_\_\_\_\_ 2026. godine, donijelo je

### ODLUKU O PRODAJI NEKRETNINE

#### I.

Utvrđuje se da je na uvodno navedeni natječaj za prodaju k.č. 1029/3 k.o. Krk površine 532 m<sup>2</sup>, koja parcela je upisana u z.k.ul. 7888 k.o. Krk, vlasništvo Grada Krka, te u posjedovni list broj: 1262 za k.o. Krk kao maslinik, Kankul Mali površine 532 m<sup>2</sup>, sa upisanim posjednikom Gradom Krkom, u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište na području grada Krka, prispjela jedna **ponuda i to : MISLAV GALIĆ ( OIB: 69432608618 ) iz Zagreba, Ulica Charlesa Darwina 6b**, sa ponuđenom kupoprodajnom cijenom u iznosu od 293,24 EUR po m<sup>2</sup> zemljišta, odnosno za cjelokupnu površinu zemljišta, u iznosu od 156.007,00 EUR, te se ista prihvaća. Kupac se obvezuje zaključiti kupoprodajni ugovor 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 MISLAV GALIĆ iz Zagreba, Ulica Charlesa Darwina 6b, sukladno odredbama točke I. ove Odluke.

III.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

**GRADSKO VIJEĆE GRADA KRKA**

**Predsjednica**  
Iva Tabar, dipl. oec.

**DOSTAVITI:**

- 1.Mislav Galić  
Zagreb , Ulica Charlesa Darwina 6b
- 2.Odsjek za opće pravne i  
kadrovske poslove - ovdje
- 3.Evidencija
- 4.Pismohrana

## OBRAZLOŽENJE

Grad Krk raspisao je natječaj za prodaju nekretnine u vlasništvu Grada Krka i to k.č. 1029/3 k.o. Krk površine 532 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul. 7888 k.o. Krk, vlasništvo Grada Krka, te u Posjedovnom listu broj: 1262 za k.o. Krk kao maslinik, Kankul Mali površine 532 m<sup>2</sup> sa upisanim posjednikom: Grad Krk, u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište koje se nalazi unutar građevinskog područja grada Krka, koji natječaj je objavljen u Narodnim novinama broj: 8/2026 od 23. siječnja 2026. godine, te na Internet stranici Grada Krka.

Prema Urbanističkom planu uređenja UPU1-Krk ( NA1, R1 1, R3 8, R3 10 R3 11 ( Službene novine 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 M1-2 u neizgrađenom dijelu.

Za predmetnu nekretninu nije izdan izvršni akt o građenju.

Početna cijena nekretnine utvrđena je u iznosu od 293,23 EUR po m<sup>2</sup> zemljišta, odnosno ukupna početna cijena nekretnine određena je u iznosu od 156.000,00 EUR.

Početna cijena nekretnine utvrđena je na temelju Procjemenog elaborata, izrađenog od strane Stalnog sudskog vještaka graditeljske struke i procjenitelja nekretnina Petra Mraka dipl.ing.građ. od 24. ožujka 2025. godine.

Na naprijed navedeni Procjemeni elaborat zaprimljeno je mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva pri Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Primorsko goranske županije klasa: 364-01/25-03/102, ur. broj: 2170-03-01/21-25-6 od 30. rujna 2025. godine o tome da je 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 ponuda ponuditelja koji je dokazao da udovoljava svim uvjetima natječaja ( ponuda ponuditelja 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 9. veljače 2026. godine o čemu je sastavljen zapisnik klasa: 944-05/26-01/4, ur. broj: 2170-9-03-01/1-26-5.

Utvrđeno je da je na natječaj prispjela 1 ( jedna ) ponuda i to: Mislav Galić iz Zagreba Ulica Charlesa Darwina 6b, sa ponuđenom kupoprodajnom cijenom u ukupnom iznosu od 156.007,00 EUR ( 293,24 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: 944-05/26-01/4, ur. broj: 2170-9-03-01/1-26-6 od 9. veljače 2026. godine.

Utvrđeno je da je prispjela ponuda valjana , odnosno da je natjecatelj priložio tražene dokumente , dokazao da nema dugovanja prema Gradu Krku po bilo kojoj osnovi te da je uplatio traženi iznos jamčevine za sudjelovanje na natječaju .

Slijedom navedenog predlaže se da se ponuda prihvati.

Gradonačelnik

KLASA: 944-05/26-01/4  
URBROJ: 2170-9-02/1-26- 7  
Krk, 16. veljače 2026.

Prilozi:

- Podaci o nekretnini koja je predmet ovog prijedloga Odluke:  
(Zemljišno knjižni izvadak, Izvod iz katastarskog plana, Prijepis posjedovnog lista),
- Procjembeni elaborat za k.č. 1029/3 k.o. Krk,
- Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva
- Odluka o raspisivanju natječaja,
- Zapisnik o javnom otvaranju ponuda i
- Zapisnik o pregledu i ocjeni ponude