

NEKRETNINA	ZEMLJIŠTE
LOKACIJA	MARTINŠĆICA
NARUČITELJ	URED DRŽAVNE UPRAVE U PRIMORSKO - GORANSKOJ ŽUPANIJI SLUŽBA ZA IMOVINSKO - PRAVNE POSLOVE ISPOSTAVA MALI LOŠINJ KLASA : UP/I -943-04/18-01/589, URBROJ : 2170-11-02/5-18-3
ELABORAT	PROCJEMBENI ELABORAT - OSIGURANJE DOKAZA U SVRHU POTPUNOG IZVLAŠTENJA - JAVNA PROMETNICA PL5 SA PRIPADAJUĆOM KOMUNALNOM INFRASTRUKTUROM - MARTINŠĆICA EL. BROJ. 21-05/2019 - ISPRAVAK k.č. 2315/31 k.o. Martinšćica
PROCIJENJENA VRIJEDNOST	El.broj : 21-05/19 / ISPRAVAK Datum : 21.svibanj 2019. Izradila : Jasminka Lilić d.i.g. 258.086,40 kn
SVRHA PROCJENE	OSIGURANJE DOKAZA Ovaj elaborat se sastoji od ukupno 49 stranica s priložima. Elaborat je izrađen u pet ovjerenih primjeraka, od kojih se 1 čuva u evidenciji procjenitelja.
SADRŽAJ:	<ul style="list-style-type: none">• Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka graditeljske struke, procjene vrijednosti nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Rijeka, Zadarska 1 i 3

URED PREDSEDNICE SUDA

Broj: 4 Su-260/2016-2

Rijeka, 7. prosinca 2016.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15 i 82/15), odredbe članka 17. stavak 1. alineja 7. Sudskog poslovnika ("N.N.", br. 37/2014, 49/2014, 8/15, 35/15, 123/15 i 45/16), kao i odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N.", 38/2014, 123/15 i 39/16), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović, 7. prosinca 2016. godine donijela je sljedeće

RJEŠENJE

JASMINKA LILIĆ, **dipl.ing.građ.** iz Rijeke, Švalbina 7, OIB: 23206156984, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje **GRADITELJSTVA I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 30. prosinca 2016. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Na temelju odredbe članka 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Trgovačkom sudu u Rijeci 28. studenoga 2016. godine obratila se Jasminka Lilić, dipl.ing.građ. sa zamolbom za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina za područje Trgovačkog suda u Rijeci. Uz zahtjev, imenovana je dostavila: uvjerenje o nekažnjavanju, potvrdu o zdravstvenoj sposobnosti za rad, popis obavljenih vještačenja u prethodnom mandatu, potvrdu o stručnom usavršavanju.

Predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci razmotrila je zahtjev imenovane za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom i nakon obavljenog uvida u priloženu dokumentaciju utvrdila je da imenovana ispunjava sve uvjete za ponovno imenovanje, te je na temelju odredbe članka 11. Pravilnika o sudskim vještacima riješeno kao u izreci rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

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



PREDSEDNICA SUDA

Ika Mohorović

1. OPĆE INFORMACIJE

1. Podaci o predmetu procjene
2. Podaci o očevidu

2. LOKACIJA

1. Položaj i prikaz (u odnosu na JPP)

- 2.1.1. Regionalni položaj (Makrolokacija)
- 2.1.2. Lokalni položaj (Mikrolokacija)

2. Zemljište

- 2.2.1. Planski status
- 2.2.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)
- 2.2.3. Buka, zagađenje
- 2.2.4. Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta

3. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

- 3.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem
- 3.2. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta
 - 3.2.1. Obilježja zemljišta
 - 3.2.2. Poredbene nekretnine-opis
 - 3.2.3. Indeks cijena nekretnina
 - 3.2.4. Tržišna naknada vrijednosti nekretnine
 - 3.2.5. Tržišna vrijednost zemljišta

4. TRŽIŠTE NEKRETNINA

5. ZAKLJUČAK

PRILOZI

Popis primjenjenih propisa

Dokumentacija korištena kod procjene

- Izvod iz zemljišne knjige
- Prijepis posjedovnog lista
- Kopija katastarskog plana
- Parcelacijski elaborat

1. OPĆE INFORMACIJE

Rješenjem Ureda državne uprave u Primorsko - goranskoj županiji, Služba za imovinsko - pravne poslove , Ispostava Mali Lošinj, određeno je izvođenje osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine oznake č. zem. 2315/31 k.o. Martinščica u svrhu pokretanja postupak potpunog izvlaštenja radi izgradnje javne prometnice PL5 s pripadajućom komunalnom infrastrukturom u naselju Martinščica , prema pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli izdanoj od strane Primorsko - goranske županije , Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša , Ispostava Mali Lošinj , Klasa: UP/I-350-05/17-04/1; Urbroj . 2170/1-03-05/5-17-7- od 24.studenog 2017. godine .

Zadatak vještaka je utvrditi tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina kao i vrijednost eventualno zatečenih građevinskih objekata na nekretninama.

Izvršen je ispravak elaborata radi matematičke greške kod izračuna iznosa naknade .

1.1. Podaci o predmetu procjene

- Predmet procjene : ZEMLJIŠTE
- Adresa nekretnine : MARTINŠĆICA

- **Podaci iz zemljišne knjige :**

Općinski sud u Rijeci
Zemljišnoknjižni odjel Mali Lošinj

k.o. MARTINŠĆICA , z.k.ul. 279

k.č. 2315/31 oranica Jakovčić površine 542 m²

Vlasnici :

Zec Mercedes 1/2 dijela

Saganić Ivanka 1/2 dijela

Podaci o očevidu

- **Datum procjene vrijednosti** 21.05.2019.
- **Dan procjene kvalitete** prema čl. 4, st. 43 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina
- **Dan očevida** 04.12.2018.
- **Opseg obilaska:** šire područje
- **Na očevidu korištena dokumentacija:** vlasnička dokumentacija, posjedovni list, izvod iz katastarskog plana

2. LOKACIJA

2.1. Položaj i prikaz (u odnosu na JPP)



Predmetna nekretnina nalazi se na Cresu, naselje Martinšćica .

2.1.1. Makrolokacija

Martinšćica je naselje na otoku **Cresu**. Administrativno, naselje pripada gradu **Cresu**. Naselje je drugo po veličini na otoku Cresu , a smjestilo se uz prostrani zaljev otvoren prema jugozapadu .



2.1.2. Mikrolokacija

Zemljišne knjige:

k.o. MARTINŠĆICA , z.k.ul. 279

k.č. 2315/31 oranica Jakovčić površine 542 m²

Katastar

k.o. MARTINŠĆICA , posjedovni list 112

k.č. 2315/31 oranica Jakovčić površine 542 m²

Predmet osiguranja dokaza je čestica koja se nalazi na trasi javne prometnice PL 5 s pripadajućom komunalnom infrastrukturuom u naselju Martinšćica .

Za potrebe provođenja promjena u katastru zemljišta izrađen je Parcelacijski elaborat od strane GEO- TEO d.o.o. Cres od 11.svibnja 2018. godine



PRIKAZ ČESTICE PRIJE PARCELACIJE - PREGLEDNIK ARKOD



PRIKAZ ČESTICA NAKON PARCELACIJE - GEOPORTAL . DGU . HR



PARCELACIJSKI ELABORAT br. 50/18 GEO-TEO D.O.O. CRES

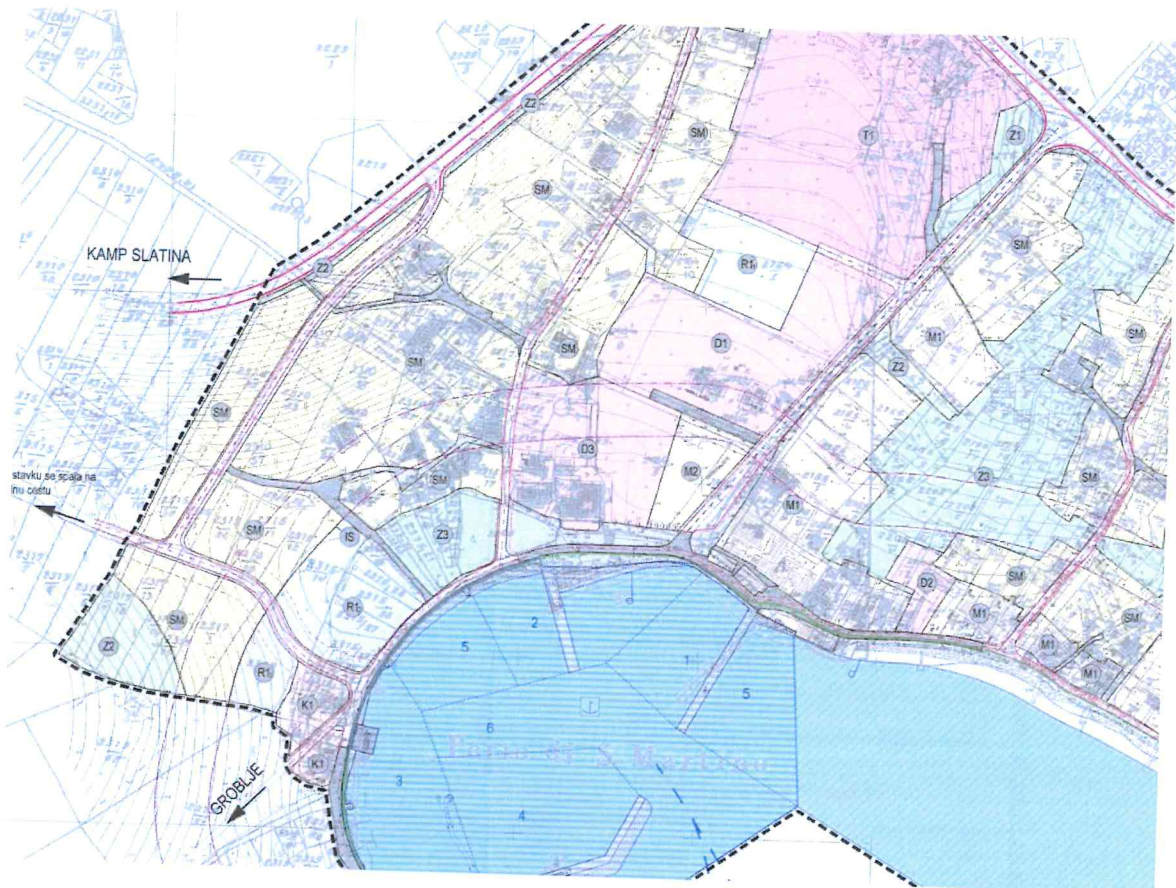
FOTODOKUMENTACIJA



2.2. Zemljište

2.2.1. Planski status

izvor podataka: službene web stranice Grada Cresa, Javna ustanova, Zavod za prostorno uređenje Primorsko - goransku županije
 Namjena zemljišta definirana je Prostornim planom Grada Cresa (SN PGŽ 31/02, 23/06, 3/11,42/18) i Urbanističkim planom uređenja Martinšćice građevinskog područja naselja (NA11) i lučkog područja luke otvorene za javni promet - lokalnog značaja (SN PGŽ 19/10).



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA MARTINŠĆICE	
Županija:	ŽUPANIJA PRIMORSKO GORANSKA
Općina/grad:	GRAD CRES
Naziv prostornog plana:	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA MARTINŠĆICE građevinskog područja naselja (NA11) i lučkog područja luke otvorene za javni promet - lokalnog značaja
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
Broj kartografskog prikaza:	1. Mjerilo kartografskog prikaza: 1:2000
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru za razdoblje 2005./2008. godine (službeno glasilo): "Službene novine" PGŽ broj 21/05	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana (službeno glasilo): "Službene novine" PGŽ broj 19/10 od 21.05.2010 Javni svijet održan
Ime autora (datum odobrenja):	

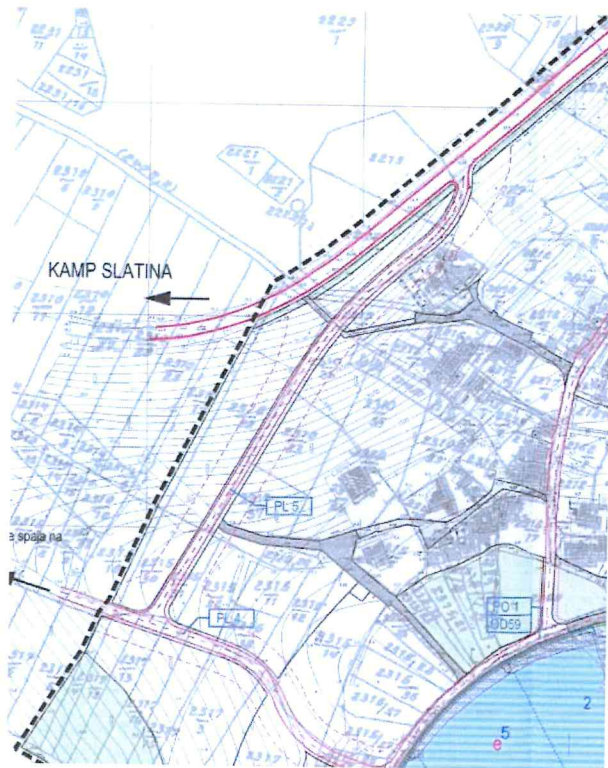
- OBUHVAT UPU-a
- POJAS 70 m OD OBALNE CRTE
- POJAS 100 m OD OBALNE CRTE

KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

- SM** STAMBENA NAMJENA S OGRANIČENIM POSLOVNIM SAODRŽAJIMA
- M1** MJESOVITA NAMJENA
M1 - pretežno stambena, M2 - pretežno poslovna
- D1** JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA: D1 - centar naselja (zdravstvena odgojna i obrazovna, školska i predškolska - dječji vrtić i jaslice), kulturna, upravna, uslužna i druga javna namjena, infrastruktura, autobusna stanica i javno parkiralište; D2 - obrazovna namjena - osnovna škola, kulturna i socijalna namjena; D3 - vjerska namjena
- K1** GOSPODARSKA NAMJENA-POSLOVNA, K1 - pretežno uslužna, K2 - pretežno trgovačka
- T1** GOSPODARSKA NAMJENA-UGOSTITELJSKO TURISTIČKA - HOTEL
- R1** SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA - SPORTSKI CENTAR
- R2** SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA - UREĐENA PLAŽA / KUPALIŠTE
- Z1** JAVNE ZELENE POVRŠINE
- Z2** ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE - AUTOHTONO RASLINJE - MAKIJA I KAMENJAR
- Z3** ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE - POSTOJEĆI MASLINCI I VRTOVI
- IS** KOMUNALNA INFRASTRUKTURA
- ISa** SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA U MORU - AKVATORIJ UREĐENE PLAŽE

**PROMET
KOLNI I PJEŠAČKI PROMET**

- LOKALNA CESTA
- GLAVNA MJESNA CESTA / ULICA
- OSTALE ULICE : OPSKRIBNE / STAMBENE ULICE NASELJA
- KORIDOR ZA REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆE CESTE
- KORIDOR ZA REKONSTRUKCIJU LOKALNE CESTE
- KORIDOR ZA IZGRADNJU PLANIRANE CESTE
- KOLNO PJEŠAČKI DIO OBALNE CESTE
- KOLNO PJEŠAČKI PUTEVI I PRILAZI
- PJEŠAČKE POVRŠINE I PUTOVI
- OBALNA ŠETNICA
- POMORSKI PROMET**
- MORSKA LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET LOKALNOG ZNAČAJA
- AKVATORIJ MORSKE LUKE OTVORENA ZA JAVNI PROMET.
DJELOVI LUKE: 1 - operativni dio luke (linjski promet), 2 - ribarski vez, 3 - komunalni vez, 4 - turistički vez, 5 - operativni dio luke (govornene i savremene dotatnosti ukrcaja i iskrcanja), 6 - glavni put
- DIO KOPNA U LUCI, NASIPANA (PRIRODNA ILI GRADENA) OBALA UNUTAR LUČKOG PODRUČJA



- OBUHVAT UPU-a

PROMET

KOLNI I PJEŠAČKI PROMET

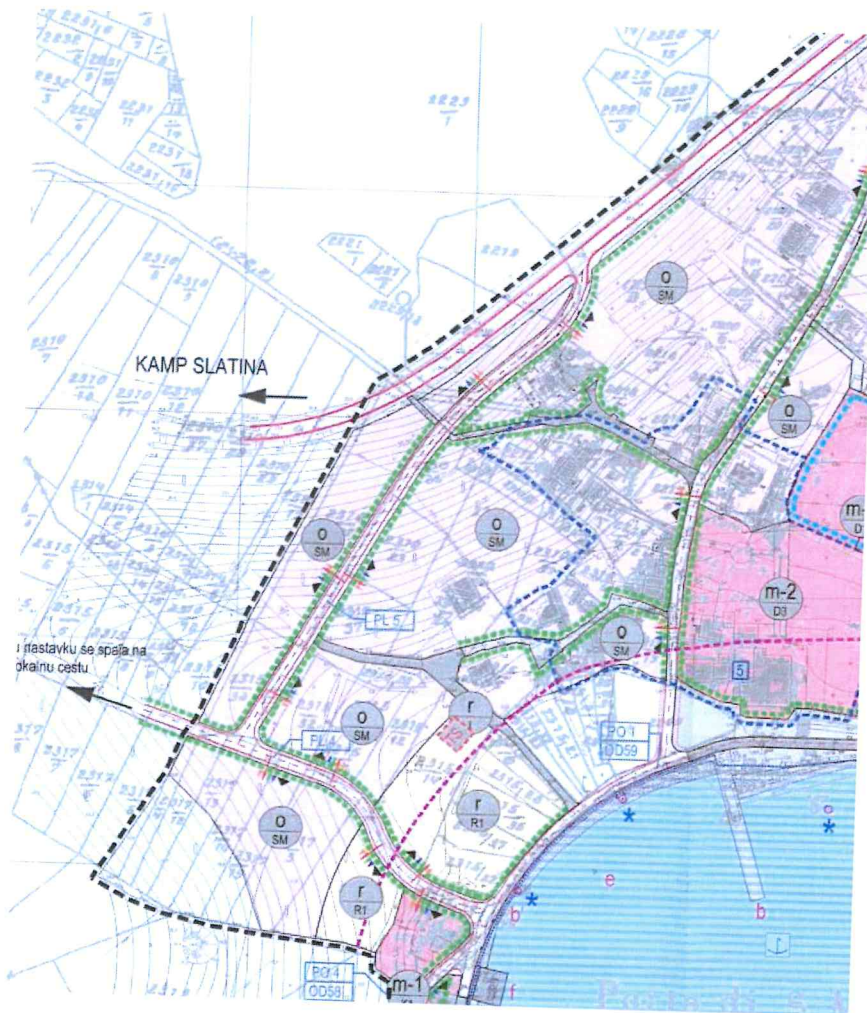
- LOKALNA CESTA
- GLAVNA MJESNA CESTA / ULICA
- OSTALE ULICE : OPSKRIBNE / STAMBENE ULICE NASELJA
- KORIDOR ZA REKONSTRUKCIJU POSTOJEĆE CESTE
- KOLNO PJEŠAČKI DIO OBALNE CESTE
- KOLNO PJEŠAČKI PUTEVI I PRILAZI
- PJEŠAČKE POVRŠINE I PUTOVI
- OBALNA ŠETNICA
- KORIDOR LOKALNE CESTE - širine 9 m
- KORIDOR PLANIRANE CESTE - min širine 2x8 m

POMORSKI PROMET

- MORSKA LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET LOKALNOG ZNAČAJA

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
MARTINŠĆICE

Županija: **ŽUPANIJA PRIMORSKO GORANSKA**
 Općina/grad: **GRAD CRES**
 Naziv prostornog plana: **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA MARTINŠĆICE**
građevinskog područja nselja (NA11)
i lučkog područja luke otvorene za javni promet - lokalnog značaja
 Naziv kartografskog prikaza: **PROMETNA INFRASTRUKTURA**



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
MARTINŠĆICE

Županija: ŽUPANIJA PRIMORSKO GORANSKA
Općina/grad: GRAD CRES

Naziv prostornog plana: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA MARTINŠĆICE
građevinskog područja nselja (NA11)
i lučkog područja luke otvorene za javni promet - lokalnog značaja

Naziv kartografskog prikaza: NAČIN I UVJETI GRADNJE

korištenje i namjena površina	uvjeti i način gradnje građevina					
	oznaka	najveći broj nadzemnih etaža	tip građevine	namjena građevine	najveći broj stanova/funkcionalnih jedinica/ležajeva/udio pojedine namjene	način gradnje građevine
gradnja isključivo slobodnostojećih građevina s najviše 2 nadzemne etaže pretežno stambene namjene; obiteljskih kuća i stambenih građevina te pojedinačnih građevina gospodarskih djelatnosti i pojedinačnih građevina društvenih djelatnosti.						
SM stambena s ograničenim poslovnim sadržajima	<u>O</u> SM	2	obiteljske kuće i druge planirane građevine iste veličine	stambena	3 stana 2 stana površine najmanje 60 % površine građevine i 1 poslovni prostor	slobodnostojeće građevine
				stambeno-poslovna	do 20 kreveta i 1 stan	
				ugostiteljsko-turistička sa smještajem; pension, smještaj u seoskom domaćinstvu i sl.	do 20 kreveta i 1 stan	
				društvene - socijalne namjene sa smještajem; dom za starije, dom za djecu i sl.) i odgojne / dječja ustanova	do 20 kreveta i 1 stan	
SM stambena s ograničenim poslovnim sadržajima	<u>o/s</u> SM	2	obiteljske kuće i stambene građevine te druge planirane građevine iste veličine	stambena	4 stana	slobodnostojeće građevine

korištenje i namjena površina	uvjeti i način gradnje građevina					
	oznaka	najveći broj nadzemnih etaža	tip građevine	namjena građevine	najveći broj stanova/funkcionalnih jedinica/ležajeva/udio pojedine namjene	način gradnje građevine
mješovita gradnja slobodnostojećih i dvojnih građevina, izgradnja u nizu/sklopu planirana u središnjem i obalnom dijelu naselja						
K1 gospodarska poslovna	<u>m-1</u> K1	1	mješovita gradnja (obalni dio naselja)	poslovna-pretežito uslužna	poslovne djelatnosti vezane uz pomorske, ribarske, sportsko-rekreativne i druge djelatnosti u luci; uslužni, servisni i manji proizvodno-obrtnički sadržaji koji ne zagađuju okoliš, bez stanovanja	slobodnostojeća, dvojna i sklop/niz
SM stambena s ograničenim poslovnim sadržajima	<u>m-2</u> SM	2	obiteljske kuće i stambene građevine te druge planirane građevine (središnji dio naselja)	stambena	4 stana	slobodnostojeća, dvojna i sklop/niz
				stambeno-poslovna	3 stana i 1 poslovni prostor ili 2 stana i 2 poslovna prostora	
				ugostiteljsko-turistička sa smještajem; pension, smještaj u seoskom domaćinstvu i sl.	do 20 kreveta i 1 stan	
				društvene - socijalne namjene sa smještajem; dom za starije, dom za djecu i sl.) i odgojne / dječja ustanova	do 20 kreveta i 1 stan	

M1 mješovita pretežito stambena	<u>m-2</u> M1	2	mješovita gradnja obiteljske kuće i stambene građevine te druge planirane građevine (središnji i obalni dio naselja);	stambena	4 stana	slobodnostojeća, dvjeina i sklopna
				stambeno-poslovna	3 stana i 1 poslovni prostor ili 2 stana i 2 poslovna prostora	
				ugostiteljsko-turistička sa smještajem; pansion, smještaj u seoskom domaćinstvu i sl.	do 40 kreveta i 1 stan	
				društvene - socijalne namjene sa smještajem; dom za starije, dom za djecu i sl.) i odgojne / dječja ustanova	do 40 kreveta i 1 stan	
M2 mješovita pretežito poslovna	<u>m-2</u> M2	2	mješovita gradnja (središnji i obalni dio naselja)	stambeno-poslovna uključujući kulturnu, uslužnu i drugu primjerenu javnu namjenu gospodarska/poslovna uključujući kulturnu, uslužnu i drugu primjerenu javnu namjenu	najmanje 60 % površine građevine treba imati poslovnu ili javnu namjenu s centralnim i kompatibilnim sadržajima poslovna namjena i javna namjena s centralnim i kompatibilnim sadržajima	slobodnostojeća, dvojna i sklopna
D1 javna i društvena centar naselja	<u>m-2</u> D1	2	mješovita gradnja (središnji dio naselja)	centar naselja s građevinama zdravstvene, odgojne i obrazovne - školske i predškolske, kulturne, upravne, uslužne i druge društvene i javne namjene, uključujući poslovnu pretežito uslužnu namjenu	najviše 1 stan za djelatnike u sklopu pojedinog sadržaja odgojne, obrazovne i zdravstvene javne namjene i još ukupno 1 stan za iste potrebe drugih sadržaja poslovna (komercijalna) namjena pretežito uslužna se planira na najviše 20 % ukupne bruto izgrađene površine centra	slobodnostojeća, dvjeina i sklopna
D3 javna i društvena vjerska	<u>m-2</u> D3	2	mješovita gradnja (obalni dio naselja)	crkva i samostan kulturni, izložbeni, obrazovni i drugi primjereni sadržaji	stanovanje u postojećem stambenom dijelu sklopa	slobodnostojeća, dvjeina i sklopna
T1 ugostiteljsko- turistička; hotel	<u>m-3</u> T1	3	mješovita gradnja (središnji dio naselja)	ugostiteljsko-turistička / hotel	smještajni kapacitet i stambeni prostor za smještaj zaposlenog osoblja i 1 stan zajedno na najviše 15% ukupne bruto razvijene površine građevine	slobodnostojeća, dvjeina i sklopna
napomena: unutar površine dovršenog ili djelomično izgrađenog dijela naselja je iznimno izgradnja moguća prema odstupanjima od utvrđenih uvjeta a u skladu s Odredbama za provođenje plana						

Članak 4.

1.1. Stambena namjena s ograničenim poslovnim sadržajima (SM)

Površine stambene namjene s ograničenim poslovnim sadržajima se namjenjuju uređenju i izgradnji građevina stambene namjene; obiteljskih kuća i stambenih građevina te pojedinačnih građevina gospodarskih djelatnosti i pojedinačnih građevina društvenih djelatnosti.

Uz osnovnu namjenu, u sklopu građevne čestice stambene namjene se mogu organizirati i poslovni sadržaji primjereni uvjetima stanovanja. Najmanje 60% ukupne bruto izgrađene površine građevine treba imati stambenu namjenu. Planira se mogućnost na izdvojenoj građevnoj čestici izgraditi pojedinačnu građevinu ugostiteljsko-turističke namjene za smještaj (pansion, smještaj u seoskom domaćinstvu i sl.) kapaciteta do 20 kreveta kao i istog kapaciteta pojedinačnu građevinu društvenih djelatnosti - socijalne namjene sa smještajem (dom za starije, dom za djecu i sl.. Ne planira se mogućnost samostalne pomoćne građevine na izdvojenoj građevnoj čestici.

U sklopu površina stambene namjene s ograničenim poslovnim sadržajima se mogu uređivati i graditi pristupne ceste, parkirališta, pješački putovi i površine, trafostanice i druge građevine infrastrukturne namjene, zelene površine, dječja igrališta i sportska igrališta, kao i sadržaji društvenih djelatnosti kompatibilni stanovanju (dječji vrtić i sl.) veličine građevine koja ne prelazi i veličinu građevine stambene namjene.

Članak 18.

Građevna čestica mora imati izravan kolni i pješački pristup na prometnu površinu (na površinu javne namjene ili na površinu na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza a kojom se osigurava pristup do građevnih čestica).

Ako nije osiguran kolni pristup s postojeće prometnice odgovarajućih karakteristika, potrebno je ishoditi lokacijsku dozvolu, potvrditi glavni projekt i iskolčiti pristupnu prometnicu na terenu.

Posredni pristup jedne do najviše dvije građevne čestice stambenih građevina na postojeću javnu i nerazvrstanu cestu osigurava se pristupnim putem najmanje širine 3,0 m i najveće dužine 50,0 m.

Za građevine s poslovnom namjenom pristup mora biti širine 5,5 m.

Uvjete priključenja građevne čestice na javnu prometnu površinu ili za građenje novog pristupnog puta za nerazvrstane ceste utvrđuje Grad Cres.

4.1. Uvjeti i način gradnje obiteljske kuće

Članak 54.

Obiteljske kuće se mogu graditi kao slobodnostojeće građevine dok se kao dvojne građevine mogu graditi isključivo na prostorima naselja na kojima je dozvoljena mješovita gradnja. Uvjeti i način gradnje obiteljske kuće kao građevine stambene ili stambeno-poslovne namjene se određuje prema slijedećim graničnim vrijednostima:

	uvjet za gradnju	slobodno stojeće obiteljske kuće	dvojne obiteljske kuće	rekonstrukcija i interpolacija u jezgri naselja - svi tipovi gradnje
1.	najmanja dopuštena površina građevne čestice	600 m ²	400 m ²	250 m ² ili prema lokalnim uvjetima
2.	najveća dopuštena površina građevne čestice	1000 m ²	1000 m ²	1000 m ²
3.	najmanja dopuštena površina tlocrtne projekcije nove građevine	80 m ²	60 m ²	50 m ²
4.	najveća dopuštena površina tlocrtne projekcije nove građevine	150 m ²	150 m ²	150 m ²
5.	najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K _{iz})	0,3	0,3	iznimno prema lokalnim uvjetima * 0,5 ili 1,00 s izgradnjom na regulacijskom pravcu kada u građevini moraju biti planirani pomoćni prostori i garaža
6.	najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (K _{is})	0,6	0,6	do 1,0 ili 2,0
7.	najveći dopušteni broj etaža	2 nadzemne etaže, tavan i ukopani podrum		
8.	najveća dopuštena visina	6,0 m		

4.2. Uvjeti i način gradnje stambene građevine

Članak 55.

Stambene građevine se mogu graditi kao slobodnostojeće građevine a kao dvojne građevine na prostorima naselja na kojima je dozvoljena mješovita gradnja. Uvjeti i način gradnje stambene građevine kao građevine stambene ili stambeno-poslovne namjene se određuje prema slijedećim graničnim vrijednostima:

	uvjet za gradnju	slobodno stojeće stambene građevine	dvojne stambene građevine
1.	najmanja dopuštena površina građevne čestice	600 m ²	500 m ²
2.	najveća dopuštena površina građevne čestice	2000 m ²	2000 m ²
3.	najmanja dopuštena površina tlocrtna projekcije nove građevine	100 m ²	100 m ²
4.	najveća dopuštena površina tlocrtna projekcije nove građevine	180 m ²	150 m ²
5.	najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (K _{iz})	0,3	0,3
6.	najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (K _{is})	0,6	0,6
7.	najveći dopušteni broj etaža	2 nadzemne etaže tavan i potpuno ukopani podrum	
8.	najveća dopuštena visina građevine	6,5 m	
9.	najveća dopuštena ukupna visina građevine	9,5 m	

2.2.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

U blizini predmetnog zemljišta nije izgrađena komunalna infrastruktura. Pristup čestici nije moguć sa javne prometne površine.

2.2.3. Buka, zagađenje

Izvor buke i zagađenja nije izražen.

2.2.4. Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta

Zemljište se nalazi na otoku Cresu, naselje Martinšćica. Teren je zaravant, sa panoramskim pogledom na Martinšćicu. Obraslo je primorskom makijom, travom, te nije u funkciji gospodarskog korištenja. Na zemljištu nisu zatečeni objekti.

Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Mali lošinj izdao je Uvjerenje o podacima iz dokumenata prostornog uređenja Klasa : 350-05/18-01/458, Urbroj . 2170/1-03-05/6-19-2 od 26.veljače 2019. godine kojim se utvrđuje da se zemljište na datum 16.listopada 1990. godine i 24.srpnja 1991. godine osnoovm Odluke o donošenju Prostorno plana općine Cres- Lošinj (Službene novine 8/83) nalazilo unutar građevinskog područja općine Cres- Lošinj, odnosno unutar građevinskog područja naselja Martinšćica.

Uporabno svojstvo nekretnine je stanje odnosno kakvoća nekretnine prije njezine promjene namjene koja je povod izvlaštenja, odnosno prije isključivanja zemljišta buduće

javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja u smislu privatnoga gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti (načelo prethodnog učinka)- čl. 4.st.43 Zakona .

Procjena stanja odnosno kakvoće nekretnine zavisna je o skupu obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i / ili na dan kakvoće . Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine su kategorija zemljišta, namjena površina, način korištenja i uređenje površina, prava i tereti koji utječu na vrijednost, doprinosi, priključci, akt o gradnji, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine.

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnine uporabno svojstvo nekretnine procjenjuje se na dan koji prethodi promjeni planske dokumentacije koja tu nekretninu smješta u područje građevinskog zemljišta predviđenog za izgradnju objekata javne namjene, nedvojbeno se može zaključiti da se radilo o građevinskom zemljištu , te će se ta činjenica koristiti kod izrade ovog elaborata.

3. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

3.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² korisne površine iste.

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

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

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti zemljišta izabire se:

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

3.2. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

3.2.1. Obilježja zemljišta KOJE SE PROCJENJUJE

kategorija zemljišta **II kategorija**
vrsta GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Kategorije zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) su:

1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

Predmetna čestica prije potpunog izvlaštenja je II kategorija zemljišta . Oblik zemljišta je izdužen u smjeru SI- JZ .

Naknada za posljedične gubitke uzeta je u obzir pri određivanju naknade za gubitak prava. Naknada za posljedične dobitke nije obračunata budući na prestalom zemljištu k.č. 2315/61 nije moguća izgradnja.

Ulazni podaci :

Površina k.č.2315/31 prije izvlaštenja :	601m ²
Izvlašteni dio k.č. 2315/31	542 m ²
Površina k.č. 2315/61 nakon izvlaštenja :	59 m ²
Vrsta građevinskog korištenja :	O/SM (obiteljske kuće i druge planirane građevine iste veličine)
Koeficijent iskoristivosti (ki) :	0,6
Kategorija zemljišta :	II
Propisana veličina k.č.	600-1000 m ²

3.2.2.Poredbene nekretnine - opis

GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA

Izvor : e- nekretnine <https://nekretnine.mgipu.hr/> ▼

1. USPOREDBA



Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	979753
Datum pregleda	25.3.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3674521
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	791,00
Vrijednost nekretnine (KN)	460.000,00
Datum ugovora	12.09.2017
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VIDOVIĆI - TURISTIČKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	T1 - GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - SMJEŠTAJNI KAPACITETI

k.č. 2315/30 k.o. Martinšćica

Površina zemljišta : 791 m²

Datum kupoprodaje : 12.09.2017.

Kupoprodajna cijena : 460.000,00 kn (61.935,04 EUR) - 78,30 EUR/ m²

Namjena : obiteljske kuće i druge planirane građevine iste veličine (O/SM)

2. USPOREDBA



Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	571460	
Datum pregleda	25.3.2019.	
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	
ID PN (PU)	3399742	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	839,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	329.777,23	
Datum ugovora	23.06.2016	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	CRES - ŠUMSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - PAŠNJAČKE POVRŠINE	

2.1.

k.č.2229/23 k.o. Martinšćica

Površina zemljišta : 839 m²

Datum kupoprodaje : 23.06.2016.

Kupoprodajna cijena : 329.777,23 kn (43.900,00 EUR) - 52,32 EUR/ m²

Namjena : obiteljske kuće i druge planirane građevine iste veličine (O/SM)

Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	512257	
Datum pregleda	25.3.2019.	
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	
ID PN (PU)	3318240	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	800,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	300.000,00	
Datum ugovora	10.02.2016	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	CRES - ŠUMSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - PAŠNJAČKE POVRŠINE	

2.2.

k.č.2229/23 k.o. Martinšćica

Površina zemljišta : 800 m²

Datum kupoprodaje : 10.02.2016.

Kupoprodajna cijena : 300.000,00 kn (39.220,09 EUR) - 49,03 EUR/ m²

Namjena : obiteljske kuće i druge planirane građevine iste veličine (O/SM)

2.3.

k.č.2229/23 k.o. Martinšćica

Površina zemljišta : 101 m²

Datum kupoprodaje : 25.01.2018.

Kupoprodajna cijena : 39.592,00 kn (5.326,91 EUR) - 52,74 EUR/ m²

Namjena : obiteljske kuće i druge planirane građevine iste veličine (O/SM)

3. USPOREDBA



Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	996699
Datum pregleda	25.3.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3914386
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	66,47
Vrijednost nekretnine (KN)	20.000,00
Datum ugovora	09.11.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MARTINŠĆICA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

k.č.2315/20, 2315/34, 2315/33 k.o. Martinšćica

Površina zemljišta : 66,47 m²

Datum kupoprodaje : 09.11.2018.

Kupoprodajna cijena : 20.000,00 kn (2.691,32 EUR) - 40,49 EUR/ m²

Namjena : Z3 zaštitne zelene površine

4. USPOREDBA



Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		901967
Datum pregleda		25.3.2019.
Vrsta nekretnine		GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)		3798867
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu		121,00
Vrijednost nekretnine (KN)		29.000,00
Datum ugovora		07.05.2018
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		MARTINŠĆICA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

k.č.2315/18, 2315/35 k.o. Martinšćica

Površina zemljišta : 121 m²

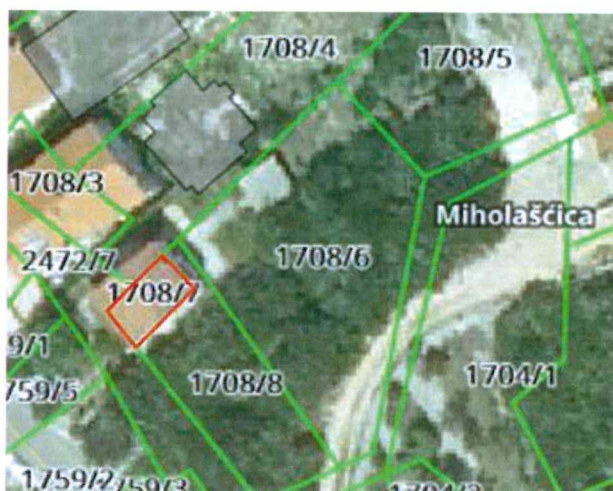
Datum kupoprodaje : 07.05.2018.

Kupoprodajna cijena : 29.000,00 kn (3.914,93 EUR) - 32,35 EUR/ m²

Namjena : Z3- zaštitne zelene površine

5. USPOREDBA





Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	507179
Datum pregleda	12.11.2018.
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3281935
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	1.169,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	493.983,03
Datum ugovora	02.11.2015
Status podatka	Provedena evaluacija

k.č.1708/8, 1708/6, 1708/7 k.o. Martinšćica

Površina zemljišta : 1169 m2

Datum kupoprodaje : 02.11.2015.

Kupoprodajna cijena : 493.983,03 kn (65.000,00 EUR) - 55,60 EUR/ m2

Namjena : S

6. USPOREDBA





Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	539131
Datum pregleda	12.11.2018.
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3320816
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	627,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	383.012,55
Datum ugovora	08.02.2016
Status podatka	Preuzeto od PU

k.č.1703, 1700/1 k.o. Martinšćica

Površina zemljišta : 627 m²

Datum kupoprodaje : 08.02.2016.

Kupoprodajna cijena : 383.012,55 kn (50.000,00 EUR) - 79,74 EUR/ m²

Namjena : S

7. USPOREDBA



Vrsta nekretnine	ŠZ - ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	1.000,00
Vrijednost nekretnine (KN)	762.000,00
Datum ugovora	30.11.2015
Status podatka	IZVORNO UNESEN
Cjenovni blok	MARTINŠĆICA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

k.č.1902/4 k.o. Martinšćica
 Površina zemljišta : 1000 m²
 Datum kupoprodaje : 30.11.2015.
 Kupoprodajna cijena : 762.000,00 kn (99.911,08 EUR) - 99,91 EUR/ m²
 Namjena : obiteljske kuće i druge planirane građevine iste veličine (O/SM) , dio šumske površine

8. USPOREDBA



Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3399664
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	7,77
Vrijednost nekretnine (KN)	5.811,32
Datum ugovora	27.04.2016
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MARTINŠĆICA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

k.č.2010/16 k.o. Martinšćica
 Površina zemljišta : 7,77 m²
 Datum kupoprodaje : 27.04.2016.
 Kupoprodajna cijena : 5.811,32 kn (777 EUR) - 100 EUR/ m²
 Namjena : M1 mješovita pretežito stambena namjena

9. USPOREDBA



Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3355704
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	29,00
Vrijednost nekretnine (KN)	20.000,00
Datum ugovora	22.03.2016
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MARTINŠĆICA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

k.č.2207/7 k.o. Martinšćica

Površina zemljišta : 29 m²

Datum kupoprodaje : 22.03.2016.

Kupoprodajna cijena : 20.000,00 kn (2.657,12 EUR) - 91,62 EUR/ m²

Namjena : M1 mješovita pretežito stambena namjena

3.2.3. Indeks cijena nekretnina

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾**HOUSE PRICE INDICES¹⁾**

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Tromjesečje		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Year	Quarter	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2015	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
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	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00

Izvor: Državni zavod za statistiku

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50-80%
III	25-60%

Prema: Krtalić V. (2007) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, I, HDSV, Zagreb, str. 40.

3.2.4. Tržišna naknada vrijednosti nekretnine

Formula po kojoj se sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) izračunava naknada za nekretninu koja se potpuno izvlašćuje je : naknada za potpuno izvlaštenu nekretninu = naknada za gubitak prava + posljedični gubici + posljedični dobici.

(1) Naknada za gubitak prava na nekretnini utvrđuje se u visini tržišne vrijednosti predmeta izvlaštenja. Mjerodavna je tržišna vrijednost u trenutku u kojem tijelo za izvlaštenje odlučuje o zahtjevu za izvlaštenje (dan vrednovanja) prema utvrđenom uporabnom svojstvu nekretnine.

(2) Naknadu za posljedične gubitke nastale zbog izvlaštenja treba uzeti u obzir samo ako i u mjeri u kojoj ti gubitci na imovini nisu uzeti u obzir pri određivanju naknade za gubitak prava. Naknadu za posljedične gubitke treba procijeniti na temelju utvrđenih životnih uvjeta i uvjeta korištenja kakve je vlasnik nekretnine koja se izvlašćuje imao koristeći tu nekretninu, uzimajući u obzir poštenu ravnotežu između zahtjeva općeg interesa i prava pojedinca na mirno uživanje svojega vlasništva.

3.2.5. Tržišna vrijednost zemljišta

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnine	Martinšćica
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	279
zk.č.br.	2315/31
k.o.	Martinšćica
Posjedovni list broj	112
k.č.br.	2315/31
k.o.	Martinšćica
Površina zemljišta	542,00 m ²
Tržišna vrijednost nekretnine	782,08 kn/ m²
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	NE
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Suvlasnički udio: 1/1	100,00%
Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	80,00%
Namjena zemljišta	S- stambena namjena
Indeks na dan procjene - DZS	113,50
Mjera građevinskog korištenja (k _i)	0,60
Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,78

STALNI SUDSKI VJEŠTAK U GRAĐEVINARSTVU I PROCJENITELJ JASMINKA LILIĆ

ŠVALBINA 7, RIJEKA OIB 23206156984 tel/fax 051 42 29 06 Mb 098 329 061

Građevinsko zemljište Martinišćica

REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.1.	2.2.	2.3.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	
ADRESA	Martinišćica	Martinišćica	Martinišćica	Martinišćica	Martinišćica	Martinišćica	Martinišćica	Mholašćica	Mholašćica	Martinišćica	Martinišćica	Martinišćica
Z.K.C	2315/30	2229/23	2229/23	2229/23	2315/20 I DR.	2315/18 I DR.	1708/6	1703	1902/4	2010/16	2207/7	
ZK.O	Martinišćica	Martinišćica	Martinišćica	Martinišćica	Martinišćica	Martinišćica	Martinišćica	Martinišćica	Martinišćica	Martinišćica	Martinišćica	Martinišćica
K.C	2315/30	2229/23	2229/23	2229/23	2315/20 I DR.	2315/18 I DR.	1708/6	1703	1902/4	2010/16	2207/7	
K.O	Martinišćica	Martinišćica	Martinišćica	Martinišćica	Martinišćica	Martinišćica	Martinišćica	Martinišćica	Martinišćica	Martinišćica	Martinišćica	Martinišćica
VRSTA NEKRETNINE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE
VRJEDNOST NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE	61 935,04 EUR	43 900,00 EUR	39 220,08 EUR	5 326,91 EUR	2 691,32 EUR	3 914,93 EUR	65 000,00 EUR	50 000,00 EUR	99 911,08 EUR	777,00 EUR	2 657,12 EUR	
POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	791,00 m ²	839,00 m ²	800,00 m ²	101,00 m ²	66,47 m ²	121,00 m ²	1 169,00 m ²	627,00 m ²	1000,00 m ²	7,77 m ²	29,00 m ²	
JEDINIČNA CIJENA	78,30 €	52,32 €	49,03 €	52,74 €	40,49 €	32,35 €	55,80 €	79,74 €	99,91 €	100,00 €	91,62 €	
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	12.09.2017.	23.06.2016.	10.02.2016.	25.01.2016.	09.11.2016.	07.05.2018.	02.11.2015.	08.02.2016.	3.11.2015.	27.04.2016.	22.03.2016.	
PROSTORNI PLAN	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa	PPU Grada Cresa
UPU / DPU	UPU Martinišćice	UPU Martinišćice	UPU Martinišćice	UPU Martinišćice	UPU Martinišćice	UPU Martinišćice	UPU Martinišćice	UPU naselja Mholašćica NA121	UPU naselja Mholašćica NA121	UPU Martinišćice	UPU Martinišćice	UPU Martinišćice
NAMJENA	građevinsko zemljište-STAMBENA NAMJENA	građevinsko zemljište-STAMBENA NAMJENA	građevinsko zemljište-STAMBENA NAMJENA	građevinsko zemljište-STAMBENA NAMJENA	Z3- zaštitne zelene površine	Z3- zaštitne zelene površine	građevinsko zemljište-STAMBENA NAMJENA	građevinsko zemljište-STAMBENA NAMJENA	dio građevinsko zemljište-STAMBENA NAMJENA, dio izvan grad. područja	građevinsko zemljište-STAMBENA NAMJENA	građevinsko zemljište-STAMBENA NAMJENA	
URBANA PRAVILA	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	0,6	0,6	0,6	0,6			0,6	0,6		0,6	0,6	
NAPOMENA	O/SM	O/SM	O/SM	O/SM	Z3	Z3	NA121	NA121	O/SM, S1	O/SM	O/SM	
Odabrana vrijednost	0,60	0,60	0,60	0,60			0,60	0,60		0,60	0,60	
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Cl. 10. Pravilnika	2	2	2	2	2	2	1	1	1,4	2	2	
CJENOVNI BLOK	Martinišćica	Martinišćica	Martinišćica	Martinišćica	Martinišćica	Martinišćica	Mholašćica	Mholašćica	Martinišćica	Martinišćica	Martinišćica	
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	NE	NE	DA	DA	NE	DA	DA	
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE					DRUGA NAMJENA ZEMLJIŠTA	DRUGA NAMJENA ZEMLJIŠTA			DIO ZEMLJIŠTA JE DRUGE NAMJENE			
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE												
Indeks na dan transakcije	105,46	100,33	101,77	110,54			100,51	101,77		100,33	101,77	
Korektivni faktor (PN/UN)	1,08	1,13	1,12	1,03			1,13	1,12		1,13	1,12	
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE												
Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,78	0,78	0,78	0,78			0,78	0,78		0,78	0,78	
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00			1,00	1,00		1,00	1,00	
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA												
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	II Kategorija zemljišta: 50-80%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	II Kategorija zemljišta: 50-80%			I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%		II Kategorija zemljišta: 50-80%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	
ODABRANI ODNOS	70,00%	70,00%	70,00%	50,00%			100,00%	100,00%		80,00%	80,00%	
Korektivni faktor (PN/UN)	1,14	1,14	1,14	1,60			0,80	0,80		1,00	1,00	
MEĐUVREMENSKI INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	96,31 €/m ²	67,65 €/m ²	62,49 €/m ²	86,65 €/m ²			50,23 €/m ²	71,15 €/m ²		113,13 €/m ²	102,19 €/m ²	
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	81,22 €/m ²											
APSOLUTNO ODSTUPANJE	15,08 €/m ²	-13,57 €/m ²	-18,74 €/m ²	5,42 €/m ²			-30,99 €/m ²	-10,07 €/m ²		31,90 €/m ²	20,96 €/m ²	
RELATIVNO ODSTUPANJE	18,57%	-16,71%	-23,07%	6,68%			-38,16%	-12,40%		39,28%	25,81%	
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA			NE	DA		NE	DA	
VRJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE	96,31 €/m ²	67,65 €/m ²	62,49 €/m ²	86,65 €/m ²				71,15 €/m ²			102,19 €/m ²	
KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	227,55	184,25	351,04	29,42				101,48			439,44	
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	893,74		STANDARDNA DEVIJACIJA				13,37	16,49%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		26,74	
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA	81,07 €/m ²											

**Građevinsko zemljište
 Martinšćica**

NEKRETNINA		ZEMLJIŠTE
Prosječna cijena		81,07 €/m ²
Ukupna površina zemljišta		542,00 m ²
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	100,00%	542,00 m ²
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:		
	0,00%	0,00 m ²
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu	100,00%	81,07 €/m ²
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100,00%
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		43.939,94 €
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
POLOŽAJNA OBILJEŽJA		
Lokacija:	Dobra: 0 do + 20 %	20,00%
Okoliš - zelenilo:	Optimalan standard: do 10%	10,00%
Emisije objekata iz okoliša:	Nema	0,00%
UKUPNO POLOŽAJNA OBILJEŽJA		13.181,98 €
ODBICI		
Utjecaj buke	Nema: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%
UKUPNO ODBICI		0,00
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		IZNOS
Teret služnosti	Nema	0,00 €
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja		0,00 €
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		0,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		57.121,92 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		105,39 EUR/ m²

PROCJENA NAKNADE ZA POSLJEDIČNE GUBITKE (čl. 52 ZPVN-A I prilog 11. Pravilnika)

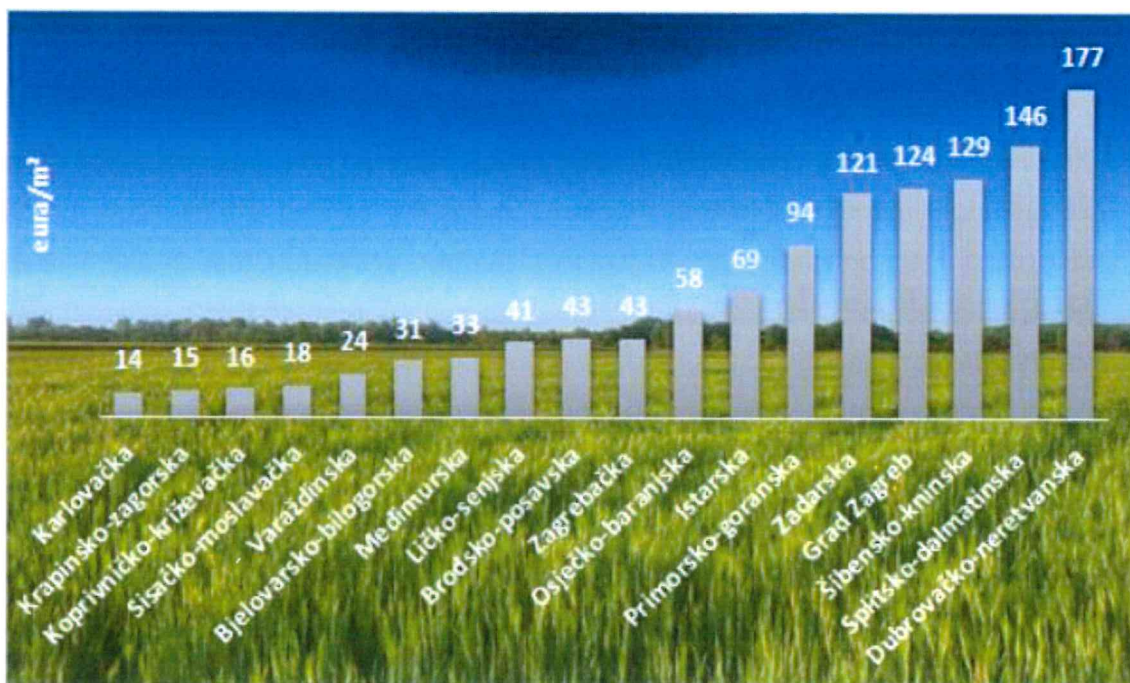
Naknada radi smanjenja mogućnosti gradnje - posljedični gubitak nastaje jer na preostalom dijelu zemljišta (izvan prometnice) vlasnik gubi mogućnost gospodarskog korištenja u skladu s mogućnostima gradnje prema važećem UPU zbog oblika i veličine novoosnovane parcele :

k.č. 2315/61 površine 59 m² X 782,08 kn/ m² = 46.142,72 kn

PROCJENA NAKNADE ZA POSLJEDIČNE DOBITKE (čl. 52 ZPVN-A) - nema

4. TRŽIŠTE NEKRETNINA

Putem oglasnika Crozilla.com tijekom svibnja su mnoga područja uz more zabilježila pad traženih vrijednosti. Tako su u **Primorsko-goranskoj županiji** prosječne oglašavane cijene građevinskih zemljišta pale za 3,1 posto i spustile se na 94 eura po kvadratnome metru.



Izvor : <https://news.crozilla.com/>

Rast potražnje rezultira rastom cijene

Statistike Crozilla.com-a pokazuju kako trenutno najatraktivnija područja na Jadranu , poput Istarske i Zadarske županije u ožujku jedine bilježe porast cijena. Prema

podacima portala Crozilla.com građevinska zemljišta Istarske županije u ožujku su zabilježila najveći porast cijena, a on iznosi čak 6 posto, što je cijene diglo na 88 eura po metru kvadratnom.

Cijene građevinskih zemljišta Zadarske županije u ožujku su porasle na 130 eura po metru kvadratnom, što je u odnosu na mjesec ranije porast od 1,6 posto.

Najveći pad cijena doživjela su građevinska zemljišta na području Zagrebačke županije. Tamošnje su cijene pale za 5,6 posto, a tijekom ožujka njihova je prosječna oglašavana cijena iznosila 67 eura po metru kvadratnom. U odnosu na veljaču, prosječne cijene građevinskih zemljišta u gradu Zagrebu nastavile su padati. Pad od 1,1 posto spustio je cijene zagrebačkih zemljišta na 179 eura po metru kvadratnom.

Najveći pad cijena u ožujku su doživjela hvarska građevinska zemljišta. Pad od 5,9 posto spustio je cijene zemljišta na 127 eura po metru kvadratnom.

Najjeftiniji metar kvadratni građevinskog zemljišta na Jadranu, u ožujku se našao u Puli, a njegova je prosječna tražena cijena iznosila 102 eura. Unatoč tome što su pulska zemljišta i u veljači bila najpovoljnija na Jadranu, u ožujku su opet izgubila na cijeni i to 3,8 posto.

Među najpovoljnijim građevinskim zemljištima nalaze se i ona na otoku Viru gdje su u ožujku su pale 3,6 posto, a njihova je prosječna oglašavana cijena iznosila 108 eura po metru kvadratnom.

Cijene građevinskih zemljišta na otoku Rabu iznose 113 eura po metru kvadratnom, a na mjesečnoj razini bilježe pad od 1,8 posto. Unatoč vrlo visokim cijenama, građevinska zemljišta otoka Brača u ožujku su doživjela porast cijena. Promjena od 1 posto više, donijela je ovom otoku cijene građevinskih zemljišta od 190 eura po metru kvadratnom. Po visini cijena građevinskih zemljišta objavljenih na portalu Crozilla.com, Makarska je za petama ovom otoku, a tamošnje su cijene pale za 4,8 posto, te je prosječna tražena cijena metra kvadratnog iznosila 179 eura.

Omiš i Zadar gradovi su čije su cijene u ožujku ostale jednake kao i veljači. Prosječna tražena cijena građevinskog zemljišta u Omišu je iznosila 175 eura, a u Zadru 136 eura. Najveći porast cijena u ožujku je zabilježen na području Vodica, a iznosi 6,4 posto, što je cijene tamošnjih zemljišta podiglo na 150 eura po metru kvadratnom. Porast cijena od 3 posto bilježi otok Krk gdje su cijene u ožujku iznosile 135 eura po metru kvadratnom. Otok Pag bilježi porast cijena građevinskih zemljišta od 2,4 posto, a u ožujku su cijene iznosile 168 eura po metru kvadratnom.

Izvor: www.business.hr

5. ZAKLJUČAK

Prometna – tržišna vrijednost nekretnina, odnosno naknada za potpuno izvlaštene nekretnine koja se sastoji od naknade za gubitak prava, naknade za posljedične dobitke i naknade za posljedične gubitke utvrđuje se za k.č. 2315/31 k.o. Martinšćica :

red. br.	vlasnici	idealni dio	POVRŠINA m2	TRŽIŠNA VRIJEDNOST kn/m2	NAKNADA ZA GUBITAK PRAVA kn
1.	Zec Mercedes	1/2	271,00	782,08	211.943,68
2.	Saganić Ivanka	1/2	271,00	782,08	211.943,68
			542,00 m2		423.887,36
NAKNADA ZA POSLJEDIČNE GUBITKE preostalo zemljište k.č. 2315/61 površine 59 m2					46.142,72
NAKNADA ZA POSLJEDIČNE DOBITKE					0,00
IZNOS NAKNADE ZA IZVLAŠTENU NEKRETNINU					470.030,08
IZNOS NAKNADE ZA IZVLAŠTENU NEKRETNINU					
ZEC MERCEDES 1/2 DIJELA					235.015,04 kn
SAGANIĆ IVANKA 1/2 DIJELA					235.015,04 kn

1 EUR : 7,420771 na dan 21.05.2019.

Rijeka, 21.05.2019.

Izradila: Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.



Popis primjenjenih propisa

Izračun vrijednosti proveden je prema važećoj pravnoj osnovi, literaturi i javno dostupnim podacima na službenim web stranicama i to:

1. PROPISI O VLASNIŠTVU

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (pročišćeni tekst-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),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13),
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17)

2. GRADITELJSKI PROPISI

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/14,65/17),

3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN100/12, 100/18)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m3 etalonske građevine (NN 59/10)

4. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava - DGU <http://www.katastar.hr/dgu/>
- Javna ustanova za prostorno planiranje PGŽ <https://zavod.pgz.hr>
- Grad Cres www.cres.hr

Pretpostavke i ograničenja

Nekretnina je procijenjena pod pretpostavkom postizanja cijene koju bi trebalo primiti za prodanu imovinu u uobičajenoj transakciji između sudionika na tržištu na dan vršenja očevida na nekretnini.

U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.

Mišljenje iznešeno u ovom izvješću može biti potpuno shvaćeno samo nakon cjelovitog čitanja elaborata, priloga, pretpostavki, ograničavajućih uvjeta, drugih podataka, te općih uvjeta poslovanja.

Kod izrade procjemenog elaborata sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Naknada za izradu izvještaja o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine ne ovisi o donesenom zaključku o procijenjenoj vrijednosti iste.

Potvrđujem da osobno nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih. Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretninama i tržištu.

Iako je procjena rezultat profesionalnog i neovisnog rada izvršenog u skladu sa zakonskom regulativom, ona kao mišljenje, nema snagu dokazane činjenice.

Kao osobno mišljenje, procjena može varirati ovisno o osobi koja vrši procjenu istih činjenica. Iz tog razloga, procjenitelj jamči da su konačne vrijednosti samo njegova najbolja procjena na dan ispitivanja nekretnine. Ne postoje jamstva, bilo u pisanoj formi ili implicirana, da će se nekretnina prodati za iznesenu procijenjenu vrijednost.

Procijenjena vrijednost nekretnina u direktnoj je ovisnosti s odnosom ponude i potražnje na tržištu, vremenom i uvjetima prodaje, visinom kamatnih stopa, načinom reklamiranja te ostalim subjektivnim čimbenicima. Procijenjena vrijednost nekretnine uzima u obzir atraktivnost nekretnine na tržištu.

Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.

Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi.

Pretpostavljeno je da pravni položaj nekretnine u potpunosti odgovara službenoj dokumentaciji dobivenoj od strane nadležnih institucija. Ograđujem se od odgovornosti za podatke dobivene iz provedenog istraživanja kao i time uzrokovanih mogućih odstupanja, preklapanja i navođenja na krive zaključke.

Procjena podrazumijeva isključivanje odgovornosti za pojavu naknadnih ekonomskih ili fizičkih čimbenika koji mogu utjecati na iznešeno mišljenje.

Ne odgovaram za točnost oko pitanja pravne prirode, prirodnih svojstava nekretnine ili anketnih podataka, kao niti za točnost bilo kakvih podataka arhitektonske, strukturalne, mehaničke ili građevinske naravi.

Nijedno mišljenje nije prikazano kao pravno pitanje ili kao uvjet stjecanja prava vlasništva predmetne nekretnine za koje je pretpostavljeno da je potpuno i prenosivo. Smatram da je nekretnina slobodna od svih tereta (hipoteka, prava retencije, ostalih mjera osiguranja tražbina te ograničenih stvarnih prava), osim ukoliko je suprotno izričito navedeno u izvještaju. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine određena je pod pretpostavkom da takvi tereti i druga ograničenja koja smanjuju tržišnu vrijednost nekretnine ne postoje. Pretpostavka je da ne postoje skrivena ili neuobičajena svojstva nekretnine, površine tla i podzemlja koja bi utjecala na postizanje veće ili manje tržišne vrijednosti nekretnine. Nisu ispunjene pretpostavke za postojanje odgovornosti u slučaju pojave takvih uvjeta, nepredviđenih troškova ili poduzimanja istraživanja spomenutih svojstava. Analiza se temelji na pretpostavkama da je pravni položaj nekretnina u cijelosti u skladu sa pravnom stečevinom Europske unije, zakonodavstvom Republike Hrvatske kao i propisima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ukoliko drugo nije izričito rečeno.

Sve procijenjene vrijednosti navedene u procjembenom elaboratu tržišne vrijednosti nekretnina relevantne su za očekivanu upotrebu u skladu sa najboljom namjenom nekretnine i nisu nužno adekvatne za drugu primjenu.

Ovaj procjembeni elaborat je u cijelosti izrađen osobno i vrijedi samo za spomenutu namjenu te se bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na isti smatra nevažećim.

Samo je procjenitelj ovlašten za izmjene pojedinih dijelova procjembenog elaborata. U suprotnom isključujem svoju odgovornost za neovlaštene izmjene.

PRILOZI

GEO – TEO d.o.o. Cres

Poduzeće za geodeziju, inženjering, graditeljstvo, konzalting i usluge
CRES, Put Brajdi 16 OIB: 87118683922

GMS: 098/442 401, 098/395 886, e-mail: geo-teo1@zg.htnet.hr, geo.teo@gmail.com

IBAN: HR8024020061100061717, Erste&Steiermarkische banka d.d. Rijeka, direktor: Teufik Rizvić
 Temeljni kapital: 20.000,00 uplaćen u cijelosti, Suglasnost DRŽAVNE GEODETSKE UPRAVE za
 obavljanje poslova državne izmjere i katastra nekretnina, klasa:930-03/08-02/480,ur.br.:541-01/1-01-
 08-4 od 18.04.2008.

NA IZRADI OVOG ELABORATA SUDJELOVALI SU SLIJEDEĆI GEODETSKI STRUČNJACI:
TEUFIK RIZVIĆ, GEODET
ŽELJKO ĐUMIĆ, DIPL. ING. GEOD.

El.broj: 50/18

NARUČITELJ: GRAD CRES, 51557 CRES, CRESKOG STATUTA 15, OIB: 88617357699

PARCELACIJSKI ELABORAT

ZA POTREBE PROVOĐENJA PROMJENA U KATASTRU ZEMLJIŠTA

Na temelju čl. 7. stavka 2. i stavka 6. Pravilnika o parcelacijskim i drugim geodetskim elaboratima (NN86/07)
 u svrhu provedbe dokumenata ili akata prostornog uređenja i u svrhu evidentiranja stvarnog položaja pojedinačnih
 već evidentiranih katastarskih čestica

KATASTARSKE ČESTICE

2217/1, 2219/2, 2220/2, 2229/23, 2310/22, 2310/23, 2310/36,
 2310/37, 2315/30, 2315/31 i 2472/2

KATASTARSKA OPĆINA

Martinšćica, MB: 302392

za GRAD CRES

R.N. _____ /18

zradio:	Željko Đumić, dipl. ing. geod.	Željko Đumić dipl. ing. geod. Ovlašteni inženjer geodezije GEO-TEO d.o.o. Cres
direktor:	Teufik Rizvić, geodet	Geo 448 GEO-TEO d.o.o. CRES, Put Brajdi 16
Cres, 11. svibnja 2018. god.		Broj ugovora:

Područni ured za katastar Rijeka
Ispostava Cres
Katastarska općina: Martinšćica
MB: 302392

PRIJAVNI LIST ZA KATASTAR

U Cresu, 11. svibnja 2018. god.

DOSADAŠNJE STANJE										
Broj posjednog lista	Dio ili Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvla srički dio na dijelu	Broj kat. čestice	Adresa kat. čestice (naziv ruine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe kat. čestice Način uporabe zgrade, k.b. naziv zgrade Pravo građenja	Površina katastarske čestice			
							ha	a	m ²	
379	1/1	OPĆINA CRES-LOŠINI, ULICA CRESKOG STATUTA 15, CRES		2217/1	VRT MART	KRŠ			6	44
200	1/1	KUĆIĆ DINKA UD. KUZME R. HARABAĀJA, GORNJA BRIČINA 50, MALI LOŠINI, 51551 VELI LOŠINI		D 2219/2	OBRŠA ZGOR DRAGOV	PAŠNJAK			3	83
41	1/1	KUĆIĆ IVAN POK. KARLA, USA 0		D 2219/2	OBRŠA ZGOR DRAGOV	ŠUMA			37	09
1418	1/1	KUĆIĆ STELIO, MARTINŠĆICA 15, OIB: 94662473908		2220/2	MATEJOV	PAŠNJAK			3	83
990	313/ 6809 4857/ 6809 1639/ 6809	SAGANIĆ IVO, MARTINŠĆICA 6, MARTINŠĆICA, HRVATSKA, OIB: 33186099942 GRAD CRES, ULICA CRESKOG STATUTA 15, CRES, OIB: 88617357699 KUĆIĆ STELIO, MARTINŠĆICA 15, OIB: 94662473908		2229/23	POJANA	ŠUMA			68	09

STALNI SUDSKI VJEŠTAK U GRAĐEVINARSTVU I PROCJENITELJ JASMINKA LILIĆ

ŠVALBINA 7, RIJEKA OIB 23206156984 tel/fax 051 42 29 06 Mb 098 329 061

NOVO STANJE												
Broj pos. lista	Dio ili Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Svlasnički dio na dijelu	Broj kat. čestice	Broj d.l.	Adresa kat. čestice (naziv ručine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe kat. čestice Način uporabe zgrade, k.b. naziv zgrade Pravo građenja	Površina katastarske čestice		Z.k. podaci		
								ha	a	m ²	Broj kat. čestice	Broj zku K. opć.
	1/1	GRAD CRES		2217/1	9	VRT MART	PAŠNJAK		1	41	2217/1	1558
379	1/1	-DOSADAŠNJI-		2217/5	9	VRT MART	PAŠNJAK			54	2217/5	1558
379	1/1	-DOSADAŠNJI-		2217/6	9	VRT MART	PAŠNJAK		4	35	2217/6	1558
	1/1	KUCIĆI GASPARA LTD. ANDREA ROD. KRIVICIH, MARTINŠĆICA		2219/2	9	OBEŠA ZGOR DRAGOV	PAŠNJAK			84	2219/2	81
	-dosadašnji-	-DOSADAŠNJI-		2219/3	9	OBEŠA ZGOR DRAGOV	PAŠNJAK		2	27	2219/3	81
	5170/ 6809 1639/ 6809	KUČIĆ STEJLO, MARTINŠĆICA 15 GRAD CRES, OIB: 88617357699		2220/2	9	MATEJOV	PAŠNJAK		3	42	2220/2	1848
1618	1/1	-DOSADAŠNJI-		2220/3	9	MATEJOV	PAŠNJAK		5	41	2220/3	1848
	513/ 6809 839/ 6809 800/ 6809 4756/ 6809 101/ 6809	SAGANIĆ IVO, OIB: 33186099942, MARTINŠĆICA, MARTINŠĆICA 6 VULIN SILVIO, OIB: 27736207981, MANDALENSKA 37, NEREZINE 51550 MALI LOŠINJ SAGANIĆ IVO, OIB: 33186099942, MARTINŠĆICA, MARTINŠĆICA 6 GRAD CRES, OIB: 88617357699 RIZVIĆ TEUFIK, OIB: 88790515348, PUT BRAJDI 16, 51557 CRES		2229/23	6	POJANA	ŠUMA		9	07	2229/23	1844
	513/ 6809 839/ 6809 800/ 6809 4756/ 6809 101/ 6809	SAGANIĆ IVO, OIB: 33186099942, MARTINŠĆICA, MARTINŠĆICA 6 VULIN SILVIO, OIB: 27736207981, MANDALENSKA 37, NEREZINE 51550 MALI LOŠINJ SAGANIĆ IVO, OIB: 33186099942, MARTINŠĆICA, MARTINŠĆICA 6 GRAD CRES, OIB: 88617357699 RIZVIĆ TEUFIK, OIB: 88790515348, PUT BRAJDI 16, 51557 CRES		2229/26	6	POJANA	ŠUMA		1	95	2229/26	1844
990	-dosadašnji-	-DOSADAŠNJI-		2229/27	6	POJANA	ŠUMA			65	2229/27	1844
990	-dosadašnji-	-DOSADAŠNJI-		2229/28	6	POJANA	ŠUMA		34	70	2229/28	1844
990	-dosadašnji-	-DOSADAŠNJI-		2229/29	6	POJANA	ŠUMA		2	28	2229/29	1844

STALNI SUDSKI VJEŠTAK U GRAĐEVINARSTVU I PROCJENITELJ JASMINKA LILIĆ

ŠVALBINA 7, RIJEKA OIB 23206156984 tel/fax 051 42 29 06 Mb 098 329 061

DOSADAŠNJE STANJE										
Broj posjedovnog lista	Dio ili Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvika ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvla snički dio na dijelu	Broj kat. čestice	Adresa kat. čestice (naziv rudiše, ulice, trga i sl.)	Način uporabe kat. čestice Način uporabe zgrade, k.b. naziv zgrade Pravo građenja	Površina katastarske čestice			
							ha	a	m	
195	1/1	KUČIĆ ANTON OD ANTONA, MARTINŠĆICA 15		D 2310/22	JAKOVČIĆ	ŠUMA		18		
37	1/2	KUČIĆ PAOLO, GROMAČA 4, 51000 RIJEKA, OIB: 16362499721		D 2310/22	JAKOVČIĆ	ŠUMA		9	4	
	1/2	KUČIĆ CECILIJA, MARTINŠĆICA 1/A, OIB: 84594690109								
394	1/1	DEKLJIĆ FIDES R. VLAKANČIĆ, M.MARTINOLIĆA 4, MALI LOŠINI, 51551 VELI LOŠINI, OIB: 95939788884		2310/23	JAKOVČIĆ	ŠUMA		11	6	
655	1/2	MATEŠIĆ ANAMARIJA R. VLAKANČIĆ, V. CRAGLIETTO 15, MALI LOŠINI, 51551 VELI LOŠINI, OIB: 67118385858		2310/36	JAKOVČIĆ	ŠUMA		10	4	
	1/2	DEKLJIĆ FIDES R. VLAKANČIĆ, M.MARTINOLIĆA 4, MALI LOŠINI, 51551 VELI LOŠINI, OIB: 95939788884								
595	1/1	MATEŠIĆ ANAMARIJA R. VLAKANČIĆ, V. CRAGLIETTO 15, MALI LOŠINI, 51551 VELI LOŠINI, OIB: 67118385858		2310/37	JAKOVČIĆ	ŠUMA		11	47	
747	1/1	KUČIĆ VITORIO OD GAUDENTA, MARTINŠĆICA 73, OIB: 38251839045		2315/30	JAKOVČIĆ	PAŠNJAK		7	91	
112	1/2	SAGANIĆ IVANKA R. ZEC, MARTINŠĆICA 0, OIB: 73467346285		2315/31	JAKOVČIĆ	GRANICA		6	01	
	1/2	ZEC BRUNO P. IVANA, MARTINŠĆICA 68								
384	1/1	JAVNO DOBRO - PUTEVI, MARTINŠĆICA 0		2472/2	OBRŠA	PUT		68	54	
UKUPNO:								2	67	75

STALNI SUDSKI VJEŠTAČ U GRAĐEVINARSTVU I PROCJENITELJ JASMINKA LILIĆ

ŠVALBINA 7, RIJEKA OIB 23206156984 tel/fax 051 42 29 06 Mb 098 329 061

NOVO STANJE												
Broj pos. lista	Dio ili Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Suvlasnički dio na dijelu	Broj kat. čestice	Broj d.l.	Adresa kat. čestice (naziv rudište, ulice, trga i sl.)	Način uporabe kat. čestice Način uporabe zgrade, k.b. naziv zgrade Pravo građenja	Površina katastarske čestice		Z.k. podaci		
								ha	a	m ²	Broj kat. čestice	Broj zku K. opć.
	671/ 2839 1565/ 2839 498/ 2839 105/ 2839	PLAVI MARTIN D.O.O., CRES, SV. JURAJ BR. 1 KLČIĆ STELIO, MARTINŠĆICA KBR. 13 RICHTER ANTONIJA, PETROVIJA, JEČI 96 RICHTER ANTONIJA, OIB: 15982913695, PETROVIJA, JEČI 96 -DOSADAŠNJI-		2310/22	10	JAKOVČIĆ	ŠUMA		5	18	2310/22	1727
-iluzesop-	-iluzesop-			2310/54	10	JAKOVČIĆ	ŠUMA		22	90	2310/54	1727
	1/1	DEKLIĆ FIDES ROĐ. VLAKANČIĆ POK. MILANA, MALI LOŠINJ		2310/23	9	JAKOVČIĆ	ŠUMA		2	03	2310/23	1326
394	1/1	-DOSADAŠNJI-		2310/55	9	JAKOVČIĆ	ŠUMA		9	60	2310/55	1326
	1/2 1/2	DEKLIĆ FIDES R. VLAKANČIĆ, MALI LOŠINJ, M. MARTINOLIĆA 4 MATEŠIĆ ANAMARIJA R. VLAKANČIĆ, MALI LOŠINJ, D. BRUČINA 48		2310/36	9	JAKOVČIĆ	ŠUMA		2	60	2310/36	1144
655	-iluzesop-	-DOSADAŠNJI-		2310/56	9	JAKOVČIĆ	ŠUMA		7	81	2310/56	1144
	1/1	MATEŠIĆ ANAMARIJA ROĐ. VLAKANČIĆ POK. MILANA, MALI LOŠINJ		2310/37	9	JAKOVČIĆ	ŠUMA		1	68	2310/37	1327
395	1/1	-DOSADAŠNJI-		2310/57	9	JAKOVČIĆ	ŠUMA		9	79	2310/57	1327
	1/1	HREŠIĆ DRAŽEN, OIB: 87498575073, JANKA POLIČA KAMOVA 15, 51000 RIJEKA		2315/30	9	JAKOVČIĆ	PAŠNJAK			9	2315/30	2829
747	1/1	-DOSADAŠNJI-		2315/60	9	JAKOVČIĆ	PAŠNJAK		7	82	2315/60	2829
	1/2 1/2	ZEC MERCEDES UD. POK. BRUNA, MARTINŠĆICA 68 SAGANIĆ IVANKA POK. IVANA, MARTINŠĆICA 68		2315/31	9	JAKOVČIĆ	ORANICA		5	42	2315/31	279
112	-iluzesop-	-DOSADAŠNJI-		2315/61	9	JAKOVČIĆ	ORANICA			59	2315/61	279
384	1/1	-DOSADAŠNJI-		2472/2	6	OBRŠA	PUT		12	83	2472/2	370
384	1/1	-DOSADAŠNJI-		2472/9	6	OBRŠA	PUT			62	2472/9	370
384	1/1	-DOSADAŠNJI-		2472/10	6	OBRŠA	PUT		19	22	2472/10	370
384	1/1	-DOSADAŠNJI-		2472/11	6	OBRŠA	PUT		47	47	2472/11	370
	1/1	BENE PUBLICO		2472/12	6	OBRŠA	PUT			32	2472/12	370
UKUPNO:								2	22	86		

*NAPOMENA: Ukupna površina k.č. u K.o. Martinšćica izračunata je iz izvornih podataka, koordinata točnih međnih tačaka, dobivenih na temelju terenskih mjerenja (članak 35. Pravilnika o katastru zemljišta - NN 84/97 i 14/09).
Razlika u površini k.č. prema stanju prije izradbe elaborata i stanja koje proizlazi iz elaborata, unutar je dozvoljene razlike propisane člankom 74. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnosti (NN 16/07 i 124/10) i ta se promjena, temeljem odredbi istog članka ne smatra promjenom sastava zemljišnoknjižnog dijela.*

Željko Đumić
dol. ing. geod.
Ovlašteni inženjer izmjere
GEO-TEO d.o.o.
Cres
Gen 449

Prijavni list sastavio: Tenfik Rizvić, geodet
GEO-TEO d.o.o.
CRES, Put Brajdi 16

Općinski sud u Rijeci
Zemljišnoknjižni odjel Mali Lošinj
Katastarska općina 302392, Martinšćica

PRIJAVNI LIST
ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU

U Cresu, 11. svibnja 2018. god.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK U GRAĐEVINARSTVU I PROCJENITELJ JASMINKA LILIĆ

ŠVALBINA 7, RIJEKA OIB 23206156984 tel/fax 051 42 29 06 Mb 098 329 061

DOSADAŠNJE STANJE							
Broj zloška	Udio, Etažni udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Broj katastar. čestice	Adresa kat. čestice (naziv ručine, ulice trga i sl.)	Način uporabe kat. čestice Način uporabe zgrade, k.b., naziv zgrade, Pravo građenja	Ukupna površina katastarske čestice Površina dijelova katastar. čestice	
1558	1/1	GRAD CRES	2217/1		PAŠNJAK	644	644
81	1/1	KUCICH GASPARA UD. ANDREA ROD. KRIVICICH, MARTINŠĆICA	2219/2		FAŠNJAK		311
1848	5170/6809 1639/6809	KUČIĆ STELIO, MARTINŠĆICA 15 GRAD CRES, OIB: 88617357699	2220		PAŠNJAK		
1844	313/6809 839/6809 800/6809 4756/6809 101/6809	SAGANIĆ IVO, OIB: 33186099942, MARTINŠĆICA, MARTINŠĆICA 6 VULIN SILVIO, OIB: 27736207981, MANDALENSKA 37, NEREZINE 51550 MALI LOŠINJ SAGANIĆ IVO, OIB: 33186099942, MARTINŠĆICA, MARTINŠĆICA 6 GRAD CRES, OIB: 88617357699 RIZVIĆ TEUFIK, OIB: 88790515348, PUT BRAJDI 16, 51557 CRES	2229/23		ŠUMA		6809

NOVO STANJE								
Broj zc uložka	Udio, etažni udio	Prezime i ime odnosno (vika ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Broj katastar. čestice	Adresa kat. čestice (naziv ručine, ulice, trga i slično)	Način uporabe kat. čestice Način uporabe zgrade, k. b. naziv zgrade, Pravo građenja	Ukupna površina katastarske čestice Površina dijelova katastarske čestice		
						rali	hvatli	m ²
1558	1/1	-DOSADAŠNJI-	2217/1	VRT MART	PAŠNJAK			141
1558	1/1	-DOSADAŠNJI-	2217/5	VRT MART	PAŠNJAK			54
1558	1/1	-DOSADAŠNJI-	2217/6	VRT MART	PAŠNJAK			435
81	1/1	-DOSADAŠNJI-	2219/2	OBRŠA ZGOR DRAGOV	PAŠNJAK			84
81	1/1	-DOSADAŠNJI-	2219/3	OBRŠA ZGOR DRAGOV	PAŠNJAK			227
1848	-[f]ustepasop-	-DOSADAŠNJI-	2220/1	MATEJOV	PAŠNJAK			756
1848	-[f]ustepasop-	-DOSADAŠNJI-	2220/2	MATEJOV	PAŠNJAK			342
1848	-[f]ustepasop-	-DOSADAŠNJI-	2220/3	MATEJOV	PAŠNJAK			541
1844	-[f]ustepasop-	-DOSADAŠNJI-	2229/23	POJANA	ŠUMA			907
1844	-[f]ustepasop-	-DOSADAŠNJI-	2229/26	POJANA	ŠUMA			195
1844	-[f]ustepasop-	-DOSADAŠNJI-	2229/27	POJANA	ŠUMA			65
1844	-[f]ustepasop-	-DOSADAŠNJI-	2229/28	POJANA	ŠUMA			3470
1844	-[f]ustepasop-	-DOSADAŠNJI-	2229/29	POJANA	ŠUMA			228

STALNI SUDSKI VJEŠTAK U GRAĐEVINARSTVU I PROCJENITELJ JASMINKA LILIĆ

ŠVALBINA 7, RIJEKA OIB 23206156984 tel/fax 051 42 29 06 Mb 098 329 061

DOSADAŠNJE STANJE								
Broj zloška	Udio, Etažni udio	Prezime i ime odnosno tvka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Broj katastar. čestice	Adresa kat. čestice (naziv ruđine, ulice lrga i sl.)	Način uporabe kat. čestice Način uporabe zgrade, k.b., naziv zgrade, Pravo građenja	Ukupna površina katastarske čestice Površina dijelova katastar. čestice		
						rali	hvatl	m ²
1727	671/2839 1565/2839 498/2839 105/2839	PLAVI MARTIN D.O.O., CRES, SV.JURAJ BR.1 KUČIĆ STELIO, MARTINŠĆICA KBF.15 RICHTER ANTONIJA, PETROVIJA, JECI 96 RICHTER ANTONIJA, OIB: 15982913696, PETROVIJA, JECI 96	2310/22		ŠUMA			2839
1326	1/1	DEKLIĆ FIDES ROD. VLAKANČIĆ POK. MILANA, MALI LOŠINJ	2310/23		ŠUMA			1163
1144	1/2 1/2	DEKLIĆ FIDES R. VLAKANČIĆ, MALI LOŠINJ, M. MARTINOLIĆA 4 MATEŠIĆ ANAMARIJA R.VLAKANČIĆ, MALI LOŠINJ, D.BRIČINA 48	2310/36		ŠUMA			1041
1327	1/1	MATEŠIĆ ANAMARIJA ROD. VLAKANČIĆ POK. MILANA, MALI LOŠINJ	2310/37		ŠUMA			1147
2829	1/1	HREŠIĆ DRAŽEN, OIB: 87498575073, JANKA POLIĆA KAMOVA 15, 51000 RIJEKA	2315/30		VINOGRAD			-
279	1/2 1/2	ZEC MERCEDES UD.POK.BRUNA, MARTINŠĆICA 68 SAGANIĆ IVANKA POK.IVANA, MARTINŠĆICA BB	2315/31		VINOGRAD			-
370	1/1	BENE PUBBLICO	2472/2		CESTA			-
					UKUPNO:	-	-	-

STALNI SUDSKI VJEŠTAK U GRAĐEVINARSTVU I PROCJENITELJ JASMINKA LILIĆ

ŠVALBINA 7, RIJEKA OIB 23206156984 tel/fax 051 42 29 06 Mb 098 329 061

NOVO STANJE								
Broj zloška	Udio, Etažni udio	Prezime i ime odnosno tvrka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe OIB	Broj katastar. čestice	Adresa kat. čestice (naziv ručine, ulice, trg i slično)	Način uporabe kat. čestice Način uporabe zgrade, k.b. naziv zgrade, Pravo građenja	Ukupna površina katastarske čestice Površina dijelova katastarske čestice		
						rali	hvali	m ²
1727	-DOSADAŠNJI-	-DOSADAŠNJI-	2310/22	JAKOVČIĆ	ŠUMA			518
1727	-DOSADAŠNJI-	-DOSADAŠNJI-	2310/54	JAKOVČIĆ	ŠUMA			2290
1326	1/1	-DOSADAŠNJI-	2310/23	JAKOVČIĆ	ŠUMA			203
1326	1/1	-DOSADAŠNJI-	2310/55	JAKOVČIĆ	ŠUMA			960
1144	-DOSADAŠNJI-	-DOSADAŠNJI-	2310/36	JAKOVČIĆ	ŠUMA			260
1144	-DOSADAŠNJI-	-DOSADAŠNJI-	2310/56	JAKOVČIĆ	ŠUMA			781
1327	1/1	-DOSADAŠNJI-	2310/37	JAKOVČIĆ	ŠUMA			168
1327	1/1	-DOSADAŠNJI-	2310/57	JAKOVČIĆ	ŠUMA			979
2829	1/1	-DOSADAŠNJI-	2315/30	JAKOVČIĆ	PAŠNJAK			9
2829	1/1	-DOSADAŠNJI-	2315/60	JAKOVČIĆ	PAŠNJAK			782
279	-DOSADAŠNJI-	-DOSADAŠNJI-	2315/31	JAKOVČIĆ	ORANICA			542
279	-DOSADAŠNJI-	-DOSADAŠNJI-	2315/61	JAKOVČIĆ	ORANICA			59
370	1/1	-DOSADAŠNJI-	2472/2	OBRŠA	PUT			1283
370	1/1	-DOSADAŠNJI-	2472/9	OBRŠA	PUT			62
370	1/1	-DOSADAŠNJI-	2472/10	OBRŠA	PUT			1922
370	1/1	-DOSADAŠNJI-	2472/11	OBRŠA	PUT			4747
370	1/1	-DOSADAŠNJI-	2472/12	OBRŠA	PUT			32
					UKUPNO:			23042
				Prijavni list sastavio: <i>Tefik Rizvić, geodet</i> Željko Đurđić dio ing. geod. Ovlaštenje br. 2771 GEO-TEO d.o.o. CRES Geo 449 GEO-TEO d.o.o. CRES, Put Brajdi 16				



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA
ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE, GRADITELJSTVO I
ZAŠTITU OKOLIŠA
ISPOSTAVA U MALOM LOŠINJU

KLASA: 350-05/18-01/458
URBROJ: 2170/1-03-05/6-19-2
Mali Lošinj, 26. veljače 2019.

Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava u Malom Lošinj, povodom zahtjeva Lilić Jasmine, OIB: 23206156984 iz Rijeke, Švalbina 7, za izdavanje uvjerenja o podacima iz dokumentacije prostornog uređenja, a na temelju članka 159. stavak 1. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine", broj: 47/09), i z d a j e

UVJERENJE O PODACIMA IZ DOKUMENTA PROSTORNOG UREĐENJA

Uvidom u dokumentaciju prostora utvrđeno je da su se nekretnine označene kao k.č. 2310/22, 2130/36, 2310/23, 2310/37, 2315/30, 2315/31 k.o. Martinšćica, na datum 16. listopada 1990.godine i 24.srpnja 1991.godine osnovom Odluke o donošenju Prostornog plana općine Cres-Lošinj, („Službene novine“ broj: 8/83) nalazile unutar građevinskog područja općine Cres-Lošinj, odnosno, unutar građevinskog područja naselja Martinšćica.

Uvjerenje se izdaje temeljem članka 160. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“ br. 47/09), a radi saznanja o statusu nekretnine u postupku izvlaštenja, te se u druge se svrhe ne može koristiti.

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama („Narodne novine“ br. 115/16), Upravna pristojba na ovo Uvjerenje naplaćena je u državnim biljezima u iznosu od 40,00 kn, prema Tbr. 1. i Tbr. 4. Tarife upravnih pristojbi koja je sastavni dio Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“ br. 8/17, 37/17, 129/17).



Voditeljica ispostave

Almeđina Hasić, dipl.iur.

DOSTAVITI:

1. Lilić Jasminka,
Rijeka, Švalbina 7,
2. U spis,