

NEKRETNINA

**ZGRADE I ZEMLJIŠTA**

K.Č. 8610/1, 8610/2, 8610/3, 8611, 8612, 8613, K.O. ĆUNSKI

LOKACIJA

**MALI LOŠINJ, ĆUNSKI**

NARUČITELJ

G.L. d.o.o., Mali Lošinj, Jamina 16



ELABORAT

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

PROCJENJENI  
IZNOS

**582.000,00 EUR ili 4.461.612,00 kn**

NA DAN

19.12.2014.

El.broj : 19-12/2014

Datum : 19. prosinca 2014.

Izradila : Jasminka Lilić , d.i.g.

Ovaj elaborat se sastoji od ukupno 40 stranica sa prilogama  
Elaborat je izrađen u tri ovjerena primjerka, od kojih se 1 čuva u  
evidenciji procjenitelja.

## 1. OPĆE INFORMACIJE

1. Podaci o predmetu procjene
2. Podaci o očevidu
3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

## 2. LOKACIJA

- 2.1. Položaj i prilaz
- 2.2.1. Zemljište
- 2.2.1.1. Planski status
- 2.2.1.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)
- 2.2.1.3. Buka, zagađenje
- 2.2.1.4. Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta

## 3. GRAĐEVINE

- 3.1. Osnovne napomene o građevinama
- 3.2. Osnovna obilježja građevina
- 3.2.1. Vrsta građevine, godina izgradnje, vanjski izgled
- 3.2.2. Površina unutrašnjosti po etažama i prostorijama
- 3.3.3. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja

## 4. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

- 4.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem
- 4.2. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta
- 4.2.1. Obilježja zemljišta
- 4.2.2. Poredbene nekretnine-opis
- 4.3. Utvrđivanje vrijednosti objekata
- 4.3.1. Vrijednosti novogradnje
- 4.3.1.1. Cijena građenja
- 4.3.1.2. Komunalni i vodni doprinos
- 4.3.2. Umanjenje vrijednosti zbog nedostataka i štete
- 4.3.3. Umanjenje zbog nedozvoljene gradnje
- 4.3.4. Troškovi gradnje vanjskih objekata
- 4.3.5. Troškovna vrijednost građevine
- 4.3.6. Preliminarna / privremena vrijednost
- 4.3.7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu
- 4.3.8. Koeficijent prilagodbe tržišta

## 5. ZAKLJUČAK

## 6. PRILOZI

- 6.1. Fotodokumentacija
- 6.2. Korišteni propisi i literatura

Dokumentacija korištena kod procjene

- Izvod iz zemljišne knjige
- Posjedovni list
- Snimak izvedenog stanja

## 1. OPĆE INFORMACIJE

### 1. Podaci o predmetu procjene

- Predmet procjene : ZGRADE I ZEMLJIŠTA
- Adresa nekretnine : MALI LOŠINJ, ČUNSKI

### • Podaci iz zemljišne knjige :

Općinski sud u Malom Lošinj, zemljišno knjižni odjel Mali Lošinj

1. k.č. 8610/1 pašnjak, z.k.ul. 1650, k.o. Čunski
2. k.č. 8610/2 oranica, z.k.ul. 1650, k.o. Čunski
3. k.č. 8610/3 pašnjak, z.k.ul. 1650, k.o. Čunski
4. k.č. 8611 pašnjak, z.k.ul. 1650, k.o. Čunski
5. k.č. 8612 šuma površine 1822 m<sup>2</sup>, z.k.ul. 1650, k.o. Čunski
6. k.č. 8613 oranica površine 1098 m<sup>2</sup> i pašnjak površine 1099 m<sup>2</sup>, z.k.ul. 1650, k.o. Čunski

### • Podaci iz posjedovnog lista:

Područni ured za katastar Rijeka, Ispostava Mali Lošinj

Čestice su upisane u posjedovni list broj 902, k.o. Čunski.

1. k.č. 8610/1, k.o. Čunski površine 3.996 m<sup>2</sup>
2. k.č. 8610/2, k.o. Čunski površine 8.057 m<sup>2</sup>
3. k.č. 8610/3, k.o. Čunski površine 1.560 m<sup>2</sup>
4. k.č. 8611, k.o. Čunski površine 1.876 m<sup>2</sup>
5. k.č. 8612, k.o. Čunski površine 2.107 m<sup>2</sup>
6. k.č. 8613, k.o. Čunski površine 2.669 m<sup>2</sup>

Zemljišno i katastarsko stanje nije usklađeno. U zemljišnim knjigama nisu navedene površine za k.č. 8610/1, 8610/2, 8610/3 i 8611, k.o. Čunski. Postoje odstupanja u površinama čestica u zemljišnim knjigama i katastru. Površina k.č. 8612, k.o. Čunski odstupa 285 m<sup>2</sup>, a površina k.č. 8613, k.o. Čunski razlikuje se za 472 m<sup>2</sup>.

## 2. Podaci o očevidu

- Datum procjene vrijednosti 19.12.2014.
- Dan procjene kvalitete 19.12.2014.
- Dan očevida 02.04.2013. zgrade  
16.12.2014. zemljišta
  
- Opseg obilaska ○ obavljen je pregled građevina sa provjerom površina zgrada
  
- Na očevidu korištena zemljišno knjižni izvadak, posjedovni list, snimak izvedenog stanja

### 3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

Uvidom u zbirku isprava za k.č. 8610/1, 8610/2, 8610/3, 8611, 8612, 8613 k.o. Ćunski utvrdila sam:

Za predmetne nekretnine izrađen je snimak izvedenog stanja za legalizaciju nezakonito izgrađenih zgrada na k.č. 8613, k.o. Ćunski, broj projekta 058/13, snimku je izradila ADENDA d.o.o., odgovorna osoba Jasminka Lilić, dipl.ing.građ., u Rijeci, travanj 2013. godine.

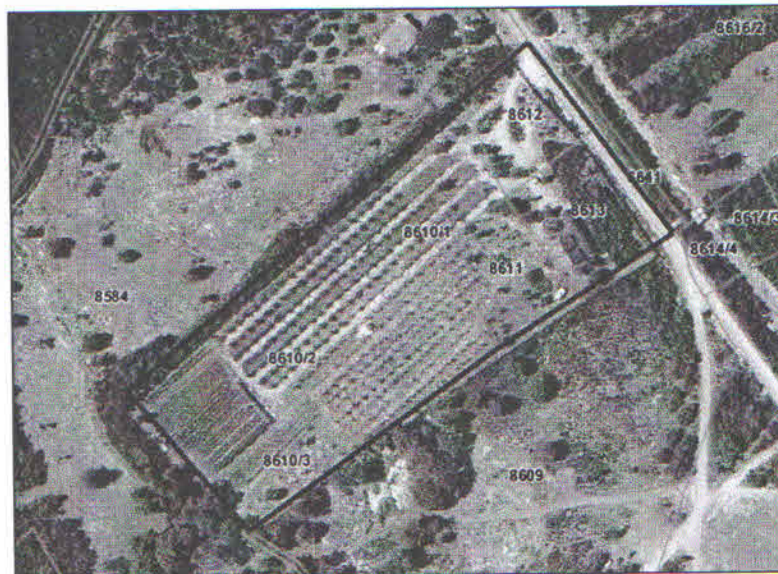
Pretpostavlja se da će se ishodom rješenja o izvedenom stanju i da će nekretnine imati potreban legalitet u prostoru.

## 2. LOKACIJA

### 2.1. Položaj i prilaz

Ćunski je naselje na središnjem dijelu otoka Lošinja. Administrativno naselje pripada gradu Malom Lošinju, u Primorsko-goranskoj županiji. Smješteno je na zaravni, oko 300 metara zračne linije od istočne obale otoka, na oko 70 metara nadmorske visine. Najbliža naselja su Sveti Jakov i Mali Lošinj. Glavna gospodarska djelatnost u Ćunskom je turizam. Na cesti pod Ćunskim je polazna točka turističkog puta za uspon na brdo Osorščicu. Ćunski je svakodnevnom autobusnom linijom povezan s Malim i Velim Lošinjem te isto tako sa Cresom, Osorom i Nerezinama. S glavne ceste pod Ćunskim odvojak vodi do lošinjskog aerodroma.

Predmet procjene su objekti sagrađeni u Malom Lošinju, Ćunski. U blizini se nalazi zračna luka Mali Lošinj. Pristup do lokacije je asfaltiranom cestom koja predstavlja odvojak koji vodi od centra Ćunskog do lošinjskog aerodroma. Lokacija procjenjivane nekretnine je prosječna, na urbaniziranom i komunalno opremljenom zemljištu (struja, voda). Procjenjivane nekretnine su smještene blizu prometnice i dobro su povezane s ostalim područjima i s važnim prometnicama na otoku Lošinju. Nekretnine se nalaze u prirodnom okruženju, okružene šumom i niskim raslinjem.



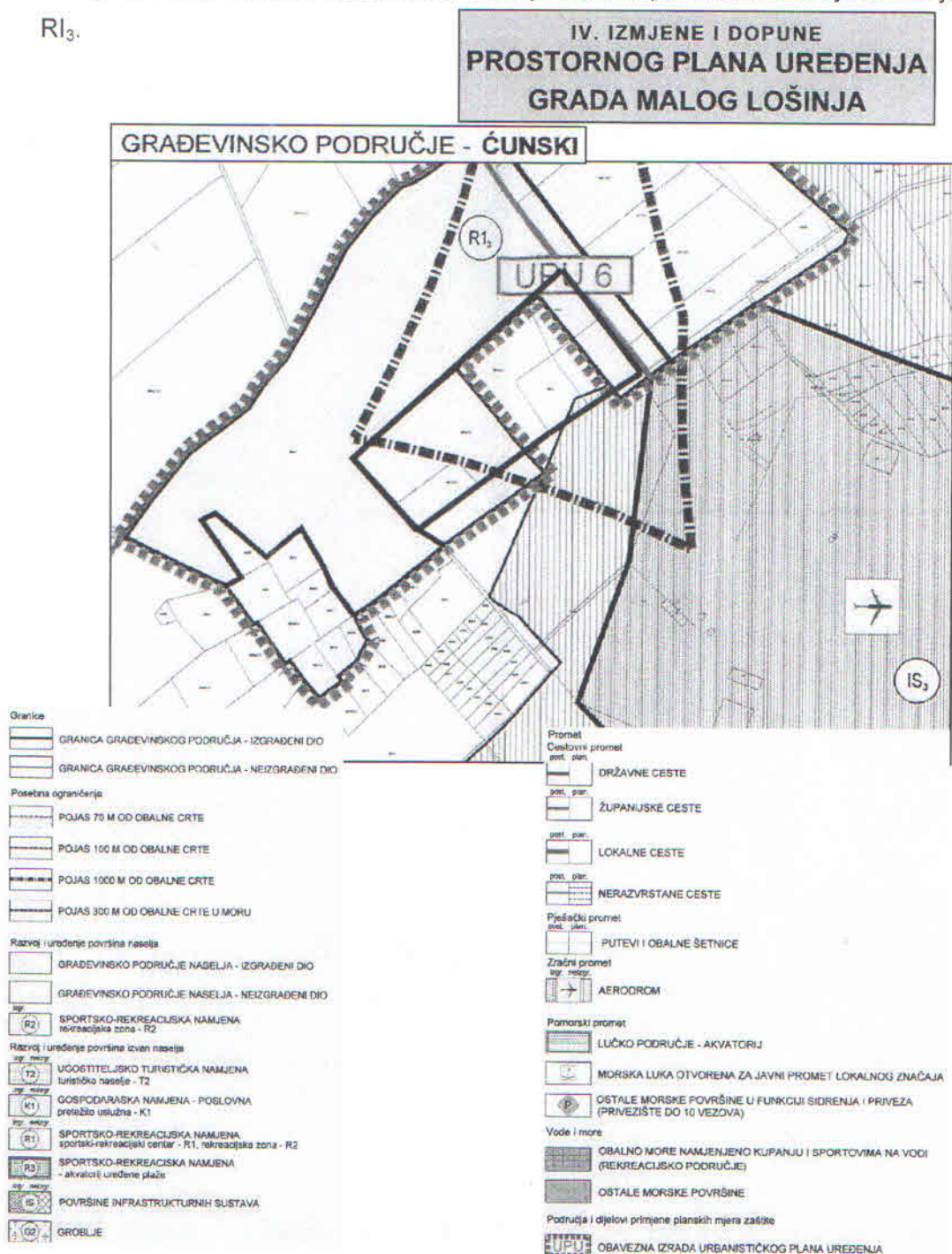
### 2.2.1. Zemljište

#### 2.2.1.1. Planski status

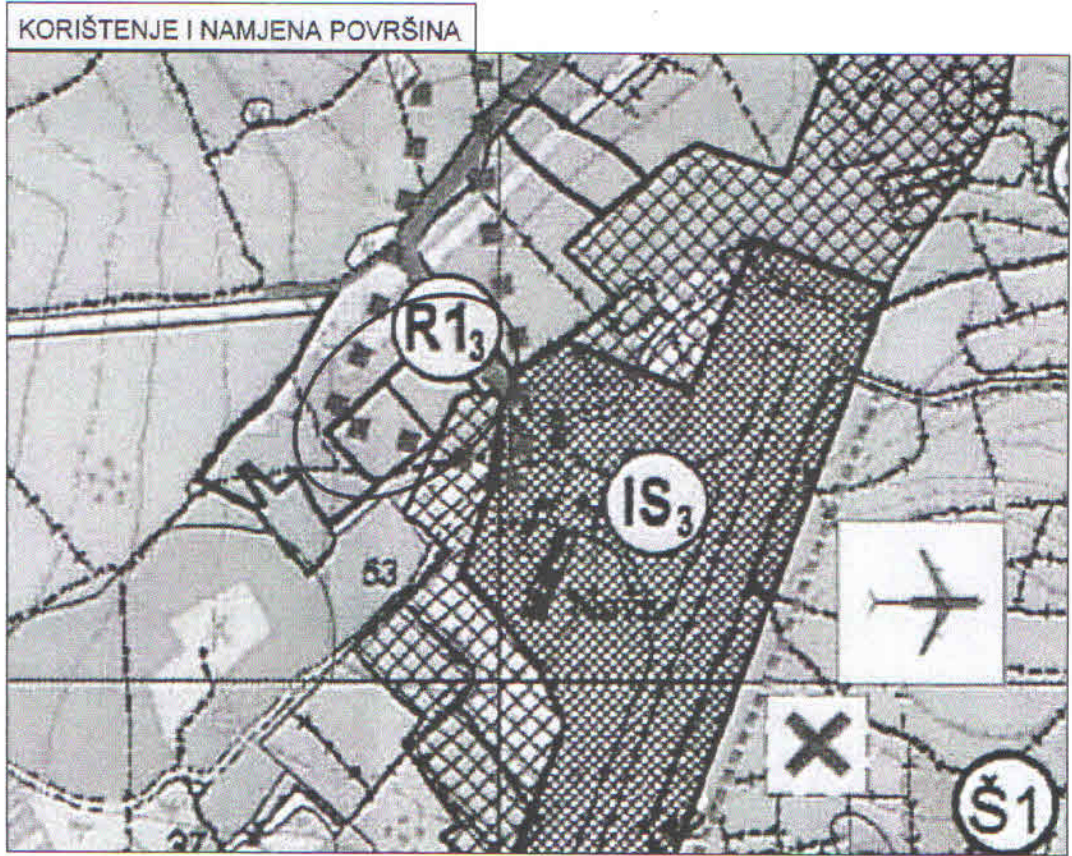
Izvor : Primorsko goranska županija, Zavod za prostorno uređenje

Namjena zemljišta je definirana IV. Izmjenom i dopunom prostornog plana uređenja Grada Malog Lošinja (Službene novine PGŽ broj 26/2013).

Zemljište s objektima se nalazi izvan naselja u zoni sportsko-rekreacijske namjene RI<sub>3</sub>.



IV. Izmjenama i dopunama prostornog plana uređenja Grada Malog Lošinja određeno je da je za područje na kojem se nalaze predmetne nekretnine potrebno izraditi urbanistički plan uređenja UPU 6.











PROSTORI ZA RAZVOJ I UREĐENJE

RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA NASELJA

-  IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
-  NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA IZVAN NASELJA

-  UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA  
hotel - T1, turističko naselje - T2, kamp, auto-kamp -T3, turističko-Informacijski centar - T4
-  GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
-  SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA  
sportsko-rekreacijski centar - R1, rekreacijska zona - R2
-  SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA - MORE  
akvatorij uređene plaže - R3, akvatorij sportsko rekreacijskog centra - R4
-  POSEBNA NAMJENA
-  INFRASTRUKTURNA NAMJENA
-  POSTOJEĆE ODLAGALIŠTE KOMUNALNOG OTPADA - SANACIJA / TRANSFER STANICA
-  GROBLJE

## 1.2. POVRŠINE ZA IZDVOJENE NAMJENE

### Članak 15.

Ovim Planom je određeno razgraničenje površina za slijedeće izdvojene namjene:

1. gospodarska namjena - poslovna (K1): - pretežito uslužna, komunalno-servisna i manji proizvodni kompleksi
2. ugostiteljsko-turistička namjena (T):
  - T1 hoteli
  - T2 turistička naselja
  - T3 kampovi-autokampovi
  - T4 turističko-informacijski centar
3. sportsko-rekreacijska namjena (R):
  - R1 sportsko-rekreacijski centri
  - R2 rekreacijske zone
  - R3 akvatorij uređene plaže
  - R4 akvatorij sportsko-rekreacijskog centra
4. groblja (G)
5. infrastrukturna namjena (IS)
6. posebna namjena (N)

### Članak 16.

U izdvojenom građevinskom području (izvan naselja) ne može se planirati gradnja, niti se može graditi pojedinačna ili više građevina namijenjenih za:

- proizvodnju i trgovinu u pojasu najmanje 70 m od obalne crte,
- usluge ugostiteljskog smještaja u pojasu najmanje 70 m od obalne crte,
- stalno ili povremeno stanovanje (apartmanske građevine za tržište),
- odmor i rekreaciju (kuće za odmor).

U neizgrađenom dijelu izdvojenog od građevinskog područja (izvan naselja) u pojasu najmanje 70 m od obalne crte može se planirati samo izgradnja infrastrukturnih građevina i drugih građevina koje po svojoj prirodi zahtijevaju smještaj na obali, (brodogradilišta, luke i sl.).

### **Sportsko-rekreacijska namjena - R**

#### Članak 25.

Površine sportsko-rekreacijske namjene uključuju :

- sportsko-rekreacijske centre - R 1 i
- rekreacijske zone - R 2.

#### **Sportsko- rekreacijski centri - R 1**

#### Članak 26.

Površine sportsko-rekreacijske namjene na području Grada Malog Lošinja, određene kao sportsko rekreacijski centar (R1) jesu:

br.	građevinsko područje sportsko-rekreacijske namjene sportsko - rekreacijski centri	vrsta R1	sadržaj	površina		
				izgrađeno	neizgrađeno	ukupno
				ha	ha	ha
1.	Artatore - Čunski	R1 <sub>1</sub>	tenis centar	0,00	0,38	0,38
2.	Kurila 1 - Čunski	R1 <sub>2</sub>	karting staza	1,00	0,00	1,00
3.	Kurila 2 - Čunski	R1 <sub>3</sub>	konjički centar, aerosportovi, ostali sportovi,	6,91	6,62	13,53
4.	Paržine - Ilovik	R1 <sub>4</sub>	ronilački centar privezište	0,68	0,68	1,36
5.	Parkna - Ilovik	R1 <sub>5</sub>	sportsko-rekreacijska igrališta	2,45	0,00	2,45
6.	Slatina - Čikat	R1 <sub>6</sub>	sportsko-rekreacijska igrališta i uređena plaža	0,92	9,42	10,34
7.	Ostrugova - Čikat	R1 <sub>7</sub>	sportski centar sportova na moru i privezište	3,38	4,54	7,92
8.	Bašičine - Nerezine	R1 <sub>8</sub>	sportsko-rekreacijska igrališta	1,51	0,79	2,30
9.	Lopari - Nerezine	R1 <sub>9</sub>	sportsko-rekreacijska igrališta i uređena plaža	5,06	0,00	5,06
10.	Dragočaj - Susak	R1 <sub>10</sub>	tenis igrališta, sportsko- rekreacijska igrališta i uređena plaža	1,68	0,41	2,09
11.	Bok - Susak	R1 <sub>11</sub>	rekreacijski i lječilišni centar i uređena plaža	0,42	0,39	0,81
12.	Plase - Unije	R1 <sub>12</sub>	sportsko-rekreacijska igrališta i uređena plaža	0,98	0,77	1,75
13.	Čunski - naselje	R1 <sub>13</sub>	sportsko-rekreacijska igrališta	0,29	0,00	0,29
<b>ukupno</b>				<b>25,28</b>	<b>24,00</b>	<b>49,28</b>

#### Članak 27.

U okviru površine sportsko-rekreacijske namjene - sportskog centra (R1) se prema konkretnom programu a ovisno o uvjetima na određenoj lokaciji, može predvidjeti izgradnja otvorenih i natkrivenih, poluotvorenih sportskih igrališta namijenjenih za mali nogomet, rukomet, košarku, odbojku, tenis i druge sportove, izgradnja bazena, staza za karting, skeit, rolanje i sl..

U okviru pojedinog sportsko-rekreacijskog centra - R1 se može organizirati više sadržaja ili pojedinačni sadržaj kao što je ronilački centar, centar skijanja na vodi, konjički centar, tenis-centar, rekreacijsko-lječilišni centar i sl.

U okviru površine sportsko-rekreacijske namjene, sportskog centra (R1) nije dozvoljeno planiranje novih smještajnih ugostiteljsko-turističkih, stambenih ili bilo kojih sličnih građevina.

## 2.3. IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN NASELJA

### 2.3.2.3. Površine sportsko-rekreacijske namjene - R

#### sportsko- rekreacijski centri - R 1

Članak 124.

Na najviše 10 % površine sportskog centra je dozvoljena izgradnja građevina sportskih i rekreacijskih te pratećih zabavnih, ugostiteljskih, uslužnih i pomoćnih sadržaja sa svlačionicama i sanitarijama, spremištima rekvizita, spremištima opreme za održavanje površina i sl., i drugih pratećih djelatnosti, izgradnja štala za konje i drugih sadržaja ovisno o namjeni sportskog centra.

Pri uređenju sportsko-rekreacijskog centra treba sačuvati vrijedno postojeće zelenilo a najmanje 30 % površine zone se uređuje kao javna ili zaštitna zelena površina, u koju se površinu uključuju i površine drvoreda na parkiralištima.

Članak 125.

Površina pratećih građevina pojedinog sportsko-rekreacijskog centra, u okviru najveće dozvoljene izgrađenosti, odrediti će se urbanističkim planom uređenja ovisno o namjeni centra i o lokalnim uvjetima, ali tako da je unutar nje moguće osigurati viši standard usluge (sanitarni čvor, spremište za rekvizite, ugostiteljski sadržaj, za veće centre garderobe i sl.)

Prateće građevine mogu biti prizemne, kad je moguće i suterenske, poluukopane građevine, visine do 3,5 m, suvremeno oblikovane, na načelu sukladnosti arhitektonskog izraza s elementima tradicijske arhitekture i uz intenciju uklapanja u okolni krajolik.

#### 5.1.7. Zračni promet

Članak 208.

Uz međunarodni aerodrom Lošinj koji prima manje avione do 45 putnika na području Grada Malog Lošinja postoji i letjelište na Unijama. Na relaciji između Unija i Lošinja vrši se putnički promet malim zrakoplovom koji može prevesti četiri putnika.

#### aerodrom „Mali Lošinj“ na otoku Lošinju

Članak 209.

Planira se dogradnja uzletno-sletne staze aerodroma Lošinj dužine 900 m na najmanje 2.000 m duljine piste, čime bi se omogućio prihvat zrakoplova kapaciteta do 200 putnika, odnosno na ukupnu duljinu od 3.000 m duljine čime se osigurava prostor za postavu prilaznih svjetala.

Osnovna širina uzletno-sletne staze iznosi do 300 m, odnosno obostrani zaštitni pojas širine 150 m od osi uzletno-sletne staze i obostrano dodatnih 25 m do ograde te je ukupna širina uz uzletnosletnu stazu 350 m. Uzletno-sletna staza je širine 45 m. Prostor aerodroma se ograđuje.

Aerodrom je kodne oznake 3d ili manje, ovisno o tehničkim mogućnostima, instrumentalnog nepreciznog prikaza.

Za pristup aerodromu iz zraka potrebno je osigurati prilazne ravnine sa svake strane UUS-e 150 m iznad visine praga. Na tom području zabranjeno je graditi objekte koji mogu ugroziti sigurnost aerodroma.

U sklopu aerodroma je dozvoljeno planirati prateće sadržaje; servisne, uslužne, poslovne, javne, ugostiteljske, sportske i sl. sukladne osnovnoj namjeni prostora. Za građevinsko područje aerodroma (IS3) se planom rezervirao prostor ukupne površine 77,38 ha. Rekonstrukcija aerodroma "Mali Lošinj" planira se u okviru površine građevinskog područja aerodroma (IS3) te prema potrebi i na građevinskim zemljištima izvan građevinskog područja aerodroma.

## 9. MJERE PROVEDBE PLANA

### 9.1. OBVEZA IZRADE PROSTORNIH PLANOVA

Članak 284.

Pri izradi urbanističkih planova uređenja se ovim odredbama utvrđeni uvjeti uređenja prostora mogu detaljnije utvrditi, ne prelazeći uvjete utvrđene ovim odredbama.

Urbanističkim planom uređenja se odredbe utvrđene ovim planom kojima se određuje odnos građevina prema terenu mogu mijenjati, dok se najveće određene visine i najveći broj etaža ne mogu povećavati.

Članak 285. (dio)

Urbanistički plan uređenja donijet će se za površine izdvojenih namjena izvan naselja i uključiti će slijedeće:

broj /oznaka UPU-a	naselje	područje	broj /oznaka područja	naziv UPU-a
UPU-4	Čunski	Brdo Kušć	K1 <sub>1</sub> , IS <sub>1</sub>	Urbanistički plan uređenja gospodarske zone Čunski
UPU-5	Čunski	Artatore	T2 <sub>1</sub> , dio NA2.1, R1 <sub>1</sub>	Urbanistički plan uređenja Artatore
UPU-6	Čunski	Kurila-Liski	R1 <sub>3</sub>	Urbanistički plan uređenja sportsko rekreacijskog centra R1-3
UPU-8	Ilovik	Parkna-Paržine	R1 <sub>4</sub> , R1 <sub>5</sub>	Urbanistički plan uređenja sportsko rekreacijskog centra R1-4 i R1-5
UPU-11	Mali Lošinj	Kalvarija	K1 <sub>2</sub> , IS <sub>4</sub> , IS <sub>9</sub>	Urbanistički plan uređenja gospodarske zone Kalvarija
UPU-12	Mali Lošinj	Kalvarija	IS <sub>8</sub>	Urbanistički plan uređenja infrastrukturne zone Kalvarija
UPU-13	Mali Lošinj	Čikat	T1 <sub>2</sub> /ili T3 <sub>2</sub> , R2 <sub>7</sub> , R2 <sub>8</sub> , R2 <sub>9</sub> , R2 <sub>10</sub> , R1 <sub>7</sub>	Urbanistički plan uređenja Čikat
UPU-14	Mali Lošinj	Poljana	T2 <sub>2</sub> /ili T3 <sub>3</sub> , R2 <sub>4</sub>	Urbanistički plan uređenja Poljana
UPU-16	Nerezine	Podgora Fabrike	R1 <sub>8</sub>	Urbanistički plan uređenja sportsko rekreacijske zone R1 <sub>8</sub>
UPU-17	Nerezine	Lopari	T2 <sub>5</sub> /ili T3 <sub>5</sub> , R1 <sub>9</sub> , R2 <sub>14</sub>	Urbanistički plan uređenja Lopari
UPU-18	Nerezine	Bučanje	T2 <sub>3</sub> , R2 <sub>15</sub>	Urbanistički plan uređenja Bučanje
UPU-20	Mali Lošinj	Vojarna Kovčanje	N	Urbanistički plan uređenja dijela područja Vojarne Kovčanje

UPU-22	Punta Križa	Baldarin	T3 <sub>1</sub> , ob NA 8.1, R2 <sub>11</sub> , R2 <sub>12</sub>	Urbanistički plan uređenja Baldarin
UPU-28	Veli Lošinj	u. Mrtvaska	IS <sub>5</sub>	Urbanistički plan uređenja luke Mrtvaska
UPU-29	Mali Lošinj	Mali Lošinj	R1 <sub>6</sub>	Urbanistički plan uređenja sportsko rekreacijskog centra R1 <sub>6</sub>
UPU-30	Mali Lošinj	Sunčana uvala	T1 <sub>1-1</sub>	Urbanistički plan uređenja dijela područja Sunčana uvala
UPU-31	Nerezine	Meline	K1 <sub>3</sub>	Urbanistički plan uređenja gospodarske zone Meline
UPU-32	Mali Lošinj	Sunčana uvala	T1 <sub>1</sub> , R2 <sub>5</sub> , R2 <sub>6</sub>	Urbanistički plan uređenja Sunčana uvala
UPU-33	Unije	Mali dijel	K1 <sub>4</sub>	Urbanistički plan uređenja gospodarske zone Mali dijel

Članak 293.

Neposrednom provedbom ovog plana je u izgrađenom dijelu građevinskih područja za izdvojene namjene dozvoljeno slijedeće:

- **u sklopu građevinskih područja ugostiteljsko-turističke namjene (T)**
- rekonstrukcija postojećih građevina,
- uređenje travnatih ili nasipanih igrališta,
- rekonstrukcija infrastrukture,
- uređenje plaža,
- **u sklopu građevinskih područja gospodarske-poslovne namjene (K1)**
- rekonstrukcija postojećih građevina,
- rekonstrukcija infrastrukture,
- **u sklopu građevinskih područja sportsko-rekreacijske namjene, sportsko-rekreacijski centri - R 1 i rekreacijske zone - R 2**
- rekonstrukcija postojećih građevina,
- uređenje travnatih ili nasipanih igrališta,
- uređenje plaža,
- rekonstrukcija infrastrukture,
- **u sklopu površina groblja - G**
- proširenje postojećeg groblja do 20 % postojeće površine,
- rekonstrukcija postojećih građevina,
- rekonstrukcija infrastrukture,
- **u sklopu građevinskih područja infrastrukturne namjene -IS**
- rekonstrukcija postojećih građevina,
- rekonstrukcija infrastrukture,
- **u sklopu građevinskih područja posebne namjene - N**
- rekonstrukcija postojećih građevina,
- izgradnja pojedinačnih građevina od interesa za obranu,
- rekonstrukcija infrastrukture.

#### 2.2.1.2. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

Na zemljištu, od komunalne infrastrukture postoji priključak na elektro mrežu i vodovod.

Nekretnine su smještene uz prometnicu koja povezuje centar naselja Čunski sa zračnom lukom Mali Lošinj.

### 2.2.1.3. Buka, zagađenje

Buka i zagađenje :                      nekretnine su udaljene cca 200 m od zračne luke Mali Lošinj koja predstavlja manji izvor buke i zagađenja na predmetnoj lokaciji  
nekretnine su smještene uz cestu ali ona nije jako prometno opterećenja te ne predstavlja izvor buke i zagađenja

### 2.2.1. 4. Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta

Na zemljištu k.č. 8613, k.o. Čunski su izgrađena tri objekta u funkciji OPG-a, hala i dva pomoćna objekta – spremišta, a ostala zemljišta k.č. 8610/1, 8610/2, 8610/3, 8611 i 8612, k.o. Čunski su uređene poljoprivredne površine koje se obrađuju u sklopu OPG-a. Ona su hortikulturno uređena no vrijednost hortikulturnog uređenja nije predmet procjene.

Prema IV. Izmjenim i dopuni Prostornog plana uređenja Grada Malog Lošinja (Službene novine PGŽ broj 26/2013) , zemljišta s objektima se nalazi izvan naselja u zoni sportsko-rekreacijske namjene RI<sub>3</sub>. Dio k.č. 8611 i k.č. 8613 se nalazi izvan naselja u zoni IS3 infrastrukturne namjene – građevinsko područje aerodroma neizgrađeni dio .

## 3. GRAĐEVINE

### 3.1. Osnovne napomene o građevinama

Izgrađene građevine na zemljišnoj čestici pregledane su od strane procjenitelja.

Opis zgrada načinjen je u obimu koji je potreban za odabranu metodu procjene.

Za sve «nevidljive» dijelove zgrada (instalacije, izolacije) pretpostavka je da su uobičajene izvedbe i u funkciji.

### 3.2. Osnovna obilježja građevina

#### 3.2.1.

vrsta građevina (kompleks)	3 ZGRADE – hala i 2 spremišta
godina izgradnje	početak 2011.
vanjski izgled	hala je nedovršena, spremišta su dovršena i u dobrom stanju

### 3.2.2.

Površine objekata (mjereno na licu mjesta):

- 1.) HALA – 134,69 m<sup>2</sup>
- 2.) SPREMIŠTE 1 - 23,96 m<sup>2</sup>
- 3.) SPREMIŠTE 2 - 23,96 m<sup>2</sup>

Sve tri građevine su katnosti prizemlje. Svaka se sastoji od samo jedne prostorije.

### 3.3.3. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja

#### HALA

- |                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| - temelji                 | armirano-betonski       |
| - vanjski zidovi          | blok opeka              |
| - međukatna konstrukcija: | /                       |
| - pregradni zidovi        | /                       |
| - krovna konstrukcija     | ravan fert krov         |
| - obrada podova           | nabijeni kameni nabačaj |
| - obrada zidova           | neožbukani              |
| - obrada stropova         | neožbukani              |
| - pročelja                | gruba žbuka             |
| - unutarnja stolarija     | /                       |
| - vanjska stolarija       | /                       |
| - instalacije             | /                       |
| - grijanje                | /                       |

**STANJE:** nedovršeno, potrebno je ožbukati zidove i strop te ugraditi vanjsku stolariju

#### SPREMIŠTE 1 I 2

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| - temelji                 | /  |
| - vanjski zidovi          | montažni, drvene daske na čeličnim profilima             |
| - međukatna konstrukcija: | /  |
| - pregradni zidovi        | /  |
| - krovna konstrukcija     | čelična konstrukcija, pokrov trapezni<br>aluminijски lim |
| - obrada podova           | zemlja   |
| - obrada zidova           | vidljive drvene daske                                    |
| - obrada stropova         | vidljiva krovna konstrukcija                             |
| - pročelja                | ožbukana, oličena  |
| - unutarnja stolarija     | /  |
| - vanjska stolarija       | drvena garažna vrata                                     |
| - instalacije             | /  |
| - grijanje                | /  |

**STANJE:** montažne djelomično dovršene građevine

#### 4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

##### 4.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

Predmetna nekretnina su neizgrađena zemljišta i izgrađena katastarska čestica s korištenjem kao:

##### **HALA s dva pomoćna objekta - spremišta**

Metoda za procjenu vrijednosti takvih nekretnina prema Uredbi i Pravilniku je :

- **TROŠKOVNA METODA**

Troškovna metoda obuhvaća vrijednost izgrađenog zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Sukladno Uredbi i Pravilniku za procjenu vrijednosti zemljišta izabire se:

- **POREDBENA METODA** (kao poredbene nekretnine uzimaju se se zemljišta sličnih obilježja na području GRADA MALI LOŠINJ

##### NAPOMENA:

S obzirom da baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Uredba o procjeni nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a odnosi se na približne vrijednosti zemljišta, nekretnina, pregled tržišta nekretnina, poredbene pokazatelje i sl. **još nije formirana**, za potrebe ove procjene služiti će se jedino dostupnim podacima.

##### 4.2. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

###### 4.2.1. Obilježja zemljišta KOJE SE PROCJENJUJE

kategorija zemljišta **III kategorija, nije još donesen UPU-6**  
vrsta **građevinsko sportsko-rekreacijske namjene R1<sub>3</sub>**,

###### 4.2.2. Poredbene nekretnine-opis

##### ZEMLJIŠTA

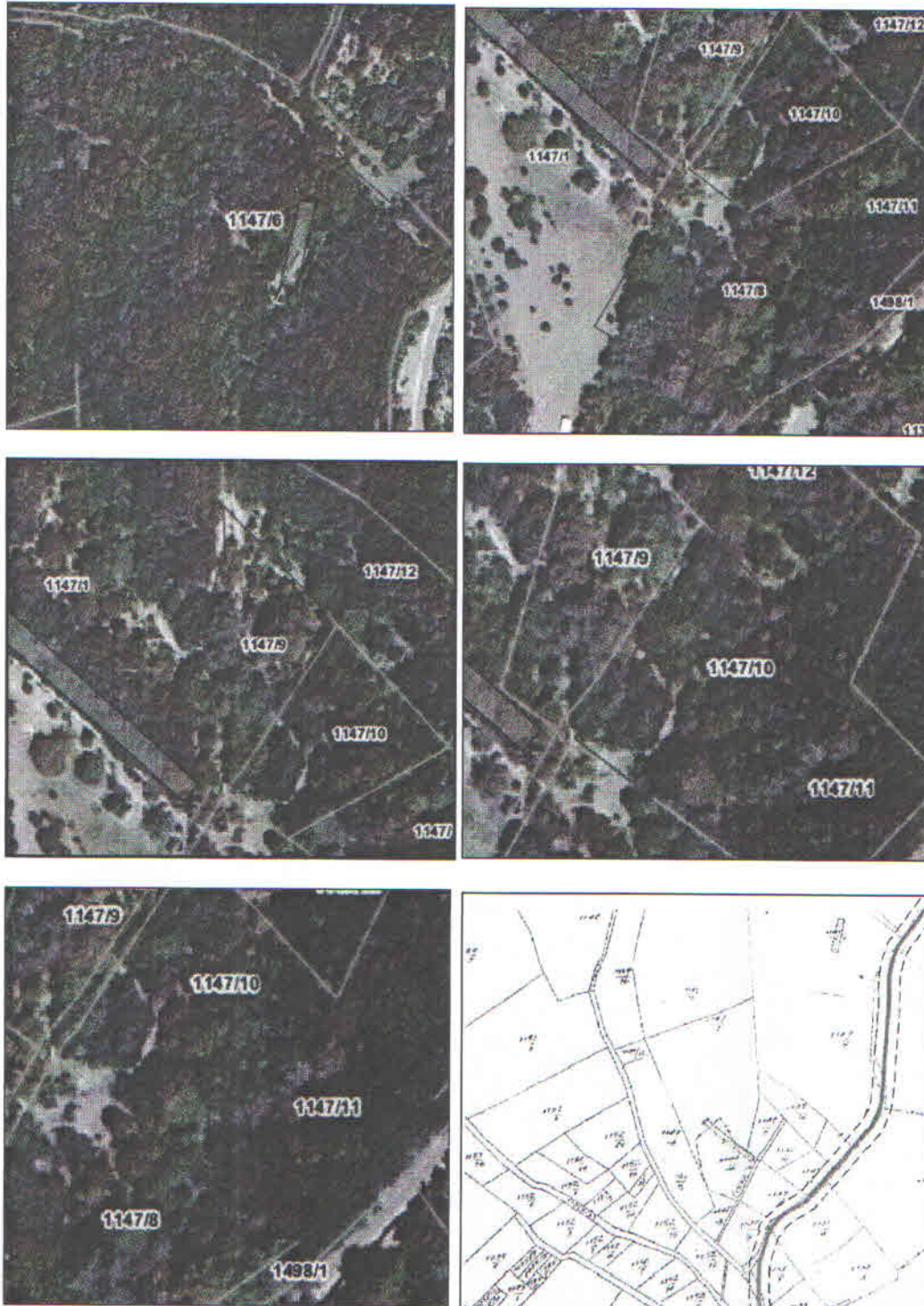


**1.) JAVNI NATJEČAJ GRADA MALOG LOŠINJA ZA PRODAJU NEKRETNINA U GRADSKOM VLASNIŠTVU, OBJAVLJEN 05.10.2014., OTVOREN DO 20.10.2014.**

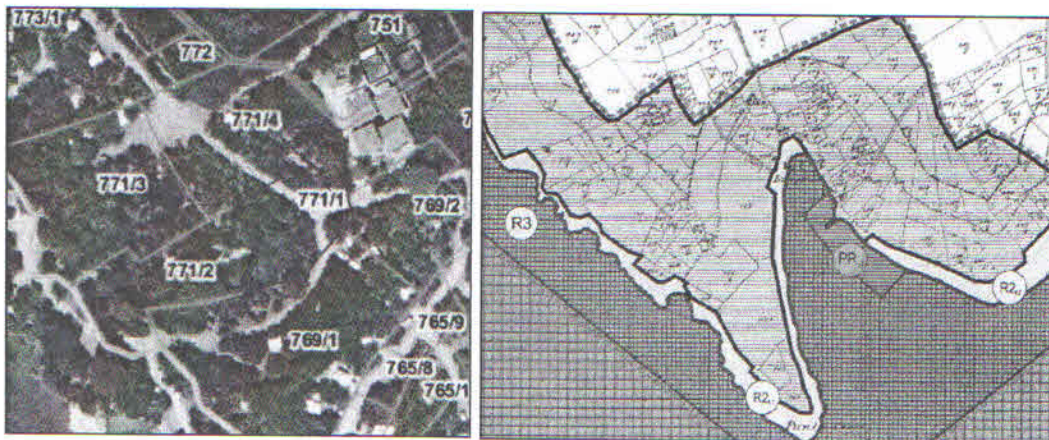
č.zgr. 318, zk.ul. 716 k.o. Čunski, ekonomska zgrada kat. površine 203 m<sup>2</sup>, u cjelini, u naravi ruševina zgrade i dvorište. Početna cijena je 873,40 kn/m<sup>2</sup>, ukupno 177.300,00 kn.



4.) Ugovor o prodaji nekretnina listopad 2013 k.o. Punta Križa površine 21.111 m<sup>2</sup>. Kupoprodajna cijena: 3,55 EUR/ m<sup>2</sup>. Zemljišta se nalaze izvan građevinskog područja, područje šuma Š3.



5.) Ugovor o prodaji nekretnina srpanj 2011. k.o. Punta Križa u 2/16 dijela.  
Kupoprodajna cijena: 60 EUR/ m<sup>2</sup>. Zemljište se nalazi u zoni T31 – kamp.



6.) SUDSKA NAGODBA GRAD MALI LOŠINJ – UVALA POLJANA D.O.O. MALI LOŠINJ 06.12.2013. GOD.

Uvala Poljana obvezuje se Gradu Mali Lošinj isplatiti naknadu na ime prijenosa prava vlasništva nad česticama iz članka ugovora po sljedećim definiranim jediničnim cijenama zemljišta:

- za nekretnine koje se nalaze u zoni T2-2 po jediničnoj cijeni od 45,00 EUR/m<sup>2</sup>, u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja,
- za nekretnine koje se nalaze u zoni građevinskog područja naselja po jediničnoj cijeni od 50,00 EUR/m<sup>2</sup>, u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja,
- za nekretnine koje se nalaze izvan građevnog područja po jediničnoj cijeni od 10,00 EUR/m<sup>2</sup>, u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja.



7.)



**Zemljište, Cunski, Mali Lošinj, €13.500**

**Vrsta:** Prodajem Zemljište

**Područje:** Mali Lošinj

**Lokacija:** Cunski

**Adresa:** Mali Lošinj, Hrvatska

**Cijena:** €13.500

**Zemljište:** 6.570 m<sup>2</sup> ( 2,05 €/ m<sup>2</sup> )

**Opis:** poljoprivredno zemljište oko 1 km od mora.

Šifra objekta: 2197

46

8.)



**Prodajem Zemljište, Cunski, Mali Lošinj, €10.500**

**Vrsta:** Prodajem Zemljište

**Područje:** Mali Lošinj

**Lokacija:** Cunski

**Adresa:** Mali Lošinj, Hrvatska

**Cijena:** €10.500

**Zemljište:** 2.184 m<sup>2</sup> ( 4,80 €/ m<sup>2</sup> )

**Opis:** poljoprivredno zemljište suma i pasnjak, prilaz autom poljskim putem.

Šifra objekta: 2387

9.)



Prodajem Zemljište, Cunski, Mali Lošinj, €7.500

**Vrsta:** Prodajem Zemljište

**Područje:** Mali Lošinj

**Lokacija:** Cunski

**Adresa:** Mali Lošinj, Hrvatska

**Cijena:** €7.500

**Zemljište:** 1.452 m<sup>2</sup> ( 5,17 €/ m<sup>2</sup> )

**Opis:** poljoprivredno zemljište, pasnjak, oko 150 m od ceste.

Šifra objekta: 2389

10.)



Prodajem Poljoprivredno Zemljište, Cunski, Mali Lošinj, €75.000

**Vrsta:** Prodajem Poljoprivredno Zemljište

**Područje:** Mali Lošinj

**Lokacija:** Cunski

**Adresa:** Mali Lošinj, Hrvatska

**Cijena:** €75.000

**Površina:** 14.300 m<sup>2</sup> ( 5,24 €/ m<sup>2</sup> )

**Opis:** poljoprivredno zemljište oko 200 metara od mora, prilaz cestom, blizina vode i struje. povoljno za maslinik ili slicno. Šifra objekta: 2306

11.)



Prodajem Građevinsko Zemljište, Cunski

**Vrsta:** Prodajem Građevinsko Zemljište

**Područje:** Mali Lošinj

**Lokacija:** Cunski

**Adresa:** Mali Lošinj, Hrvatska

**Cijena:** €215.000

**Površina:** 4.143 m<sup>2</sup> ( 51,89 €/ m<sup>2</sup> )

**Opis:** Čunski - prostornim planom predviđeno za sportsko - rekreacijske sadržaje, blizina aerodroma

Šifra objekta: 1593

#### Vrijednost zemljišta:

Vrijednost zemljišta određena je prema namjeni. Zemljišta s objektima se nalazi izvan naselja u zoni sportsko-rekreacijske namjene R1<sub>3</sub>. Dio k.č. 8611 i k.č. 8613 se nalazi izvan naselja u zoni IS3 infrastrukturne namjene – građevinsko područje aerodroma neizgrađeni dio .

Uz zemljište kao gledano kao kompleks je asfaltirana prometnica. Zemljišta su komunalno opremljena ( voda, struja ). Koriste se kao poljoprivredno gospodarstvo. Izvršeno je krčenje i ravnanje terena, navodnjavanje, sadnja voćaka i povrća, ograđivanje zemljišta od susjednih čestica.

Do donošenja urbanističkog plana uređenja nije moguća izgradnja osim :

- rekonstrukcija postojećih građevina,
- uređenje travnatih ili nasipanih igrališta,
- rekonstrukcija infrastrukture

Redni broj	k.o.	z.k.ul.	k.č.	površina [m <sup>2</sup> ]	izvor površine zemljišta	zona	jedinična cijena [€/m <sup>2</sup> ]	ukupna vrijednost [€]	ukupna vrijednost [kn]
1.	ČUNSKI	1650	8610/1	3996	posjedovni list	R1 <sub>3</sub>	30	119.880,00	919.000,08
2.	ČUNSKI	1650	8610/2	8057	posjedovni list	R1 <sub>3</sub>	30	241.710,00	1.852.948,86
3.	ČUNSKI	1650	8610/3	1560	posjedovni list	R1 <sub>3</sub>	30	46.800,00	358.768,80
4.	ČUNSKI	1650	8611	1876	posjedovni list	R1 <sub>3</sub> ; IS3	30	56.280,00	431.442,48
5.	ČUNSKI	1650	8612	1822	vlasnički list	R1 <sub>3</sub>	30	54.660,00	419.023,56
6.	ČUNSKI	1650	8613	2197	vlasnički list	R1 <sub>3</sub> ; IS3	30	65.910,00	505.266,06
				19508			ukupno:	585.240,00	4.486.449,84

#### 4.3. Utvrđivanje vrijednosti objekata

##### *Procjena vrijednosti građevine temeljem troškova gradnje*

Kao izračun koristile su se tablice Tehničkih normativa (Službene novine 52/86), tabela održivog vijeka korištenja građevine (OVK), tabela Održivog vijeka korištenja građevinskih elemenata, FK matrica, tabela ostataka održivog vijeka korištenja (OOVK), stope amortizacije temeljem Pravilnika o amortizaciji, računovodstveno knjigovodstvene vrijednosti pokretnina, razna stručna i tehnička literatura. Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina.

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Iznimno se troškovi ugradnje građevinskih uređaja mogu utvrditi na temelju uobičajenih troškova gradnje pojedinih sastavnica.

Normalne troškove gradnje se prilagođava cjenovnim odnosima na dan vrednovanja uz pomoć prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje.

Indeksni nizovi za cijenu gradnje mogu se utvrditi na temelju dostupnih podataka o kretanju normalnih troškova gradnje, vrijednosti etalona ili druge pogodne jedinice.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjenje vrijednosti kao postotak troška gradnje.

Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

Podatak o etalonskoj cijeni građenja Narodne novine 100/2012 je 6.000,00 kn.

Vremensko izjednačavanje vrijednosti etalona kolovoz 2012, 1 EUR : 7,633569 kn

Cijena građenja : 786 EUR

**S obzirom na opisana tehnička obilježja izabrana je jedinična cijena građenja 100 EUR/ m<sup>2</sup>.**

#### **4.3.1. Vrijednosti novogradnje**

##### **4.3.1.1. Cijena građenja**

**Cijena građenja :**

1.) Hala:  $134,69 \text{ m}^2 \times 100 \text{ EUR/ m}^2 = 13.469,00 \text{ EUR}$  (14.000,00 EUR)

2.) Pomoćni objekti:

a) Spremište 1:  $23,96 \text{ m}^2 \times 100 \text{ EUR/ m}^2 = 2.396 \text{ EUR}$

b) Spremište 2:  $23,96 \text{ m}^2 \times 100 \text{ EUR/ m}^2 = 2.396 \text{ EUR}$

Ukupno pomoćni objekti: 4.792 EUR

#### 4.3.1.2. Komunalni i vodni doprinos

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada Malog Lošinja (Službene novine PGŽ 12/2013), sukladno Zakonu o komunalnom gospodarstvu.

Komunalni doprinos još nije plaćen. Objekti su trenutno u postupku legalizacije. Izrađena je snimka izvedenog stanja, ali još nije ishodovano rješenje o izvedenom stanju.

Vodni doprinos plaća investitor gradnje, uključujući i Republiku Hrvatsku, njene ustanove i društva na gradnju građevina za koje se zahtjev za izdavanje građevinske dozvole podnosi od 16. veljače 2006. pa nadalje (Narodne novine broj 35/06, 79/10, 19/12, 151/13).

Vodni doprinos još nije plaćen. Objekti su trenutno u postupku legalizacije. Izrađena je snimka izvedenog stanja, ali još nije ishodovano rješenje o izvedenom stanju.

#### 4.3.1.3. Priključci na komunalnu infrastrukturu

Procjena troškova priključka na elektromrežu i javnu vodovodnu mrežu iznosi :

15.000,00 kn

#### 4.3.2. Umanjene vrijednosti zbog starosti objekta

##### 4.3.2.1. Način izračuna – FK matrica

Prema knjizi  
"Der Wert von Immobilien"

Autoren  
Baurat h.c. Dipl.-Ing. Franz Josef Seiser MRICS  
Techn. Rat Ing. Franz Kainz (†)

FK MATRICA	A lokacija/ tržište	B- zgrada općenito	C- stanje zgrade
1	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta, skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	vrlo dobra infrastruktura, nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerna prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	nezadovoljavajuća lokacija, jedva postoji / ne postoji potražnja za vrstom objekta, velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

ODABIR KLASIFIKACIJE

A	2
B	3
C	2

STAROST GRAĐEVINE - G	3	GOD.
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK	60	GOD.
FAKTOR KORIŠTENJA - Fk	3	
RELATIVNA STAROST ( G/OVK)	5	%
OOVK = 58 % X OVK	34,8	GOD.
ZAMJENSKA STAROST ( OVK- OOVK )	25,2	GOD.
LINEARNI OTPIS= 25,2/60	42	%

**SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST :**

Hala : 14.000,00 EUR x 0,58 = 8.120,00 EUR

**4.3.2. Umanjene vrijednosti zbog nedostataka i šteta**

Procjena troškova dovršenja hale, žbukanje i postavljanje vanjske stolarije, procjenjuje se na 50 EUR/ m<sup>2</sup>, što iznosi zaokruženo: 7.000,00 EUR.

**4.3.3. Umanjene vrijednosti zbog nedozvoljene gradnje**

Naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru:

Hala – 8.748,90 kn

Spremište 1 – 1.500,00 kn

Spremište 2 – 1.500,00 kn

Komunalni doprinos:

Zona : III

Jedinična cijena : 46,74 kn/m<sup>3</sup>

Komunalni doprinos:

hala 46,74 kn/ m<sup>3</sup> x 471,63 m<sup>3</sup> = 22.043,98 kn

spremište 1 46,74 kn/ m<sup>3</sup> x 59,74 m<sup>3</sup> = 2.792,25 kn

spremište 2 46,74 kn/ m<sup>3</sup> x 59,74 m<sup>3</sup> = 2.792,25 kn

Vodni doprinos : zona A, poslovne građevine  
 Jedinična cijena : 22,30 kn/m<sup>3</sup>  
 Vodni doprinos: 22,30 kn/m<sup>3</sup> x 471,63 m<sup>3</sup> = 10.517,35 kn

**Pomoćni objekti**

**Spremište 1:**

Vodni doprinos : zona A, poslovne građevine  
 Jedinična cijena : 22,30 kn/m<sup>3</sup>  
 Vodni doprinos: 22,30 kn/m<sup>3</sup> x 59,74 m<sup>3</sup> = 1.332,20 kn

**Spremište 2:**

Vodni doprinos : zona A, poslovne građevine  
 Jedinična cijena : 22,30 kn/m<sup>3</sup>  
 Vodni doprinos: 22,30 kn/m<sup>3</sup> x 59,74 m<sup>3</sup> = 1.332,20 kn

Ukupna vrijednost troškova u svrhu ozakonjenja iznosi: 52.559,13 kn, tj. 6.856 EUR (zaokruženo 7.000 EUR)

**4.3.4. Troškovi gradnje vanjskih objekata (bazeni, vrtne kućice, garaže i sl.)**

Pomoćni objekti:

1.) spremište 1: 2.396,00 EUR x 0,58 = 1.390,00 EUR

2.) spremište 2: 2.396,00 EUR x 0,58 = 1.390,00 EUR

Ukupno pomoćni objekti: 2.780,00 EUR

**4.3.5. Troškovna vrijednost građevine**

1	SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST	8.120	EUR
2	KOMUNALNI DOPRINOS	0	EUR
3	VODNI DOPRINOS	0	EUR
4	PRIKLJUČCI	0	EUR
5	UKUPNO	8.120	EUR

**4.3.6. Preliminarna / privremena vrijednost**

1	TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	8.120	EUR
2	ZEMLJIŠTE	585.240	EUR
3	VANJSKI OBJEKTI	2.780	EUR
5	UKUPNO	596.140	EUR
	DOVRŠENJE OBJEKTA	7.000	EUR
	OZAKONJENJE OBJEKATA	7.000	EUR
	PROMETNA VRIJEDNOST	582.140	EUR
	ZAOKRUŽENO	582.000	EUR

#### **4.3.7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu**

Prema IV. Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Grada Malog Lošinja predmetna nekretnina nalazi se u području izvan naselja u građevinskom području sportsko rekreacijske namjene, sportsko – rekreacijski centri, Kurila 2 – Čunski R1<sub>3</sub>. Za to područje su planom predviđeni sljedeći sadržaji: konjički centar, aerosportovi i ostali sportovi. Manji do k.č. 8611 i k.č. 8613 se nalazi izvan naselja u zoni IS3 infrastrukturne namjene – građevinsko područje aerodroma neizgrađeni dio .

Za područje na kojem se nalaze predmetne nekretnine predviđena je izrada Urbanističkog plana uređenja za površine izdvojenih namjena izvan naselja UPU-6, naselje Čunski, područje Kurila – Liski. Naziv UPU-a je Urbanistički plan uređenja sportsko-rekreacijskog centra R1-3. Na udaljenosti cca 200 m od nekretnine smješten je aerodrom Mali Lošinj. IV. Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Grada Malog Lošinja predviđena je dogradnja uzletno-sletne staze aerodroma Lošinj s dužine 900 m na najmanje 2.000 m duljine piste, odnosno na ukupnu duljinu od 3.000 m. U tom slučaju bi aerodrom mogao prihvaćati zrakoplove kapaciteta do 200 putnika te bi bio osiguran prostor za postavu prilaznih svjetala.

Za pristup aerodromu iz zraka potrebno je osigurati prilazne ravnine. Na tom području zabranjeno je graditi objekte koji mogu ugroziti sigurnost aerodroma.

Rekonstrukcija aerodroma planirana je u okviru građevinskog područja IS3. Prema potrebi planira se i zahvat na susjednim građevinskim zemljištima izvan građevinskog područja aerodroma. U tom slučaju, zbog blizine predmetne nekretnine aerodromu, postoji mogućnost da će se nekretnina u budućnosti izvlastiti.

Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14)

#### *Predmet izvlaštenja*

#### Članak 2.

(1) Nekretnina se može izvlastiti, ako posebnim zakonom nije drukčije propisano, kada je to potrebno radi izgradnje građevine ili izvođenja radova u interesu Republike Hrvatske, kada se ocijeni da će se korištenjem nekretnine, za koju se namjerava predložiti izvlaštenje, u novoj namjeni postići veća korist od one koja se postizala korištenjem te nekretnine na dosadašnji način.

(2) Nekretnina se u smislu stavka 1. ovog članka može izvestiti radi izgradnje građevine ili izvođenja radova gospodarske infrastrukture, groblja i drugih objekata komunalne infrastrukture, zdravstvenih, prosvjetnih, kulturnih i sportskih građevina, industrijskih, energetskih, vodnogospodarskih, prometnih i objekata elektroničkih komunikacija, građevina za potrebe hrvatskog pravosuđa, vojske i policije te istraživanja i eksploatacije rudnog i drugog blaga.

(3) Nekretnina se u smislu stavka 1. ovog članka može izvestiti i kad je to potrebno radi izgradnje drugih građevina ili izvođenja drugih radova određenih uredbom Vlade Republike Hrvatske od državnog i područnog (regionalnog) značaja ili radi provedbe strateških projekata koje je Vlada Republike Hrvatske proglasila strateškim investicijskim projektima.

#### *Naknada za izvlaštenu nekretninu*

#### Članak 11.

Za izvlaštenu nekretninu vlasniku pripada naknada u visini tržišne vrijednosti nekretnine.

#### POSTUPAK IZVLAŠTENJA

#### *Osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine*

#### Članak 25.

(1) Prije podnošenja prijedloga za izvlaštenje korisnik izvlaštenja dužan je, putem Ministarstva, odnosno nadležnog tijela, zatražiti osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine za koju predlaže izvlaštenje (nalaz i mišljenje vještaka ili procjene procjenitelja).

(2) Vrijednost nekretnine iz stavka 1. ovog članka izražava se u novcu na temelju obrazloženog nalaza i mišljenja ovlaštenog vještaka ili procjenitelja, izrađenog primjenom posebnog propisa iz područja prostornog uređenja o načinu procjene vrijednosti nekretnina, načinu prikupljanja podataka i njihovoj evaluaciji te o metodama procjene nekretnina.

(3) U slučaju ustanovljenja služnosti nalaz i mišljenje vještaka ili procjena procjenitelja mora sadržavati i procjenu vrijednosti ograničenja prava vlasništva u odnosu na cijelu ili pojedini dio nekretnine.

#### Članak 26.

Uz zahtjev za osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine korisnik izvlaštenja mora podnijeti pravomoćnu lokacijsku dozvolu.

#### NAKNADA ZA IZVLAŠTENU NEKRETNINU

#### *Naknada za potpuno izvlaštenu nekretninu*

#### Članak 46.

(1) Naknada za potpuno izvlaštenu nekretninu određuje se, u pravilu, davanjem u vlasništvo druge odgovarajuće nekretnine čija vrijednost odgovara visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje, u istoj općini ili gradu, kojom se vlasniku nekretnine koja se izvlašćuje omogućavaju isti životni uvjeti i uvjeti korištenja kakve je imao koristeći tu nekretninu.

(2) Ako vlasnik nekretnine ne prihvati drugu odgovarajuću nekretninu ili korisnik izvlaštenja ne može osigurati takvu nekretninu, naknada se određuje u novcu u visini tržišne vrijednosti nekretnine.

(3) Naknada se utvrđuje kao tržišna vrijednost nekretnine koja se izvlašćuje u vrijeme donošenja prvostupanjskog rješenja o izvlaštenju ili u vrijeme sklapanja nagodbe prema ovom Zakonu, uzimanjem u obzir uporabnog svojstva nekretnine koju je imala prije promjene namjene koja je povod izvlaštenja.

#### *Tržišna vrijednost nekretnine*

#### Članak 47.

Tržišna vrijednost nekretnine je vrijednost nekretnine koja se izražava sukladno članku 25. stavku 2. ovog Zakona.

*Građevina izgrađena bez akta na temelju kojega se može graditi prema posebnom propisu odnosno protivno tom aktu*

#### Članak 48.

(1) Vlasnik građevine nema pravo na naknadu za građevinu koja je izgrađena bez akta na temelju kojega se može graditi prema posebnom propisu odnosno koja je izgrađena protivno tom aktu.

(2) Uklanjanje građevine odnosno ozakonjenje nezakonito izgrađene građevine iz stavka 1. ovog članka predstavlja prethodno pitanje za postupak izvlaštenja.

(3) Ako se u postupku izvlaštenja utvrdi da ne postoji izvršno rješenje o uklanjanju građevine iz stavka 1. ovog članka, Ministarstvo odnosno nadležno tijelo prekinut će postupak izvlaštenja i zatražiti od građevinske inspekcije pokretanje postupka radi rješavanja tog pitanja prema posebnom propisu.

(4) Ministarstvo odnosno nadležno tijelo prekinut će postupak izvlaštenja do okončanja postupka koji se vodi na temelju zakona kojim je uređeno postupanje s nezakonito izgrađenim građevinama.

(5) Postupak prekinut radi rješavanja prethodnog pitanja nastaviti će se kad odluka o tom pitanju postane pravomoćna.

(6) Odredbe stavaka 1. do 5. ovog članka ne odnose se na građevine izgrađene do 15. veljače 1968.

(7) Postupak izvlaštenja neće se prekinuti ako su korisnik izvlaštenja i vlasnik nekretnine suglasni da se naknada vrijednosti za nezakonito izgrađenu građevinu

odredi primjenom pravila o određivanju tržišne vrijednosti nekretnine sukladno članku 11. ovog Zakona.

*Usjevi i plodovi*

Članak 50.

(1) Vlasnik nekretnine ima pravo sabrati usjeve i skupiti plodove koji su sazreli u vrijeme stupanja u posjed korisnika izvlaštenja.

(2) Ako vlasnik nekretnine stupanjem u posjed korisnika izvlaštenja neće biti u mogućnosti sabrati usjeve i skupiti plodove, pripada mu pravo na naknadu za usjeve i plodove prema uobičajenoj veleprodajnoj cijeni tih usjeva i plodova u vrijeme stupanja u posjed korisnika izvlaštenja.

**4.3.8. Koeficijent prilagodbe tržištu**

Prometna vrijednost se utvrđuje 582.000,00 EUR ili 4.461.612,00 kn.

**5. ZAKLJUČAK**

**UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE K.Č. 8610/1,  
8610/2, 8610/3, 8611, 8612, 8613 Z.K.UL. 1650, K.O. ČUNSKI**

**582.000,00 EUR ili 4.461.612,00 kn**

Napomena :

Procjena pretpostavlja da će se ishodom rješenja o izvedenom stanju za objekte na predmetnom zemljištu, halu i pomoćne objekte – dva spremišta.

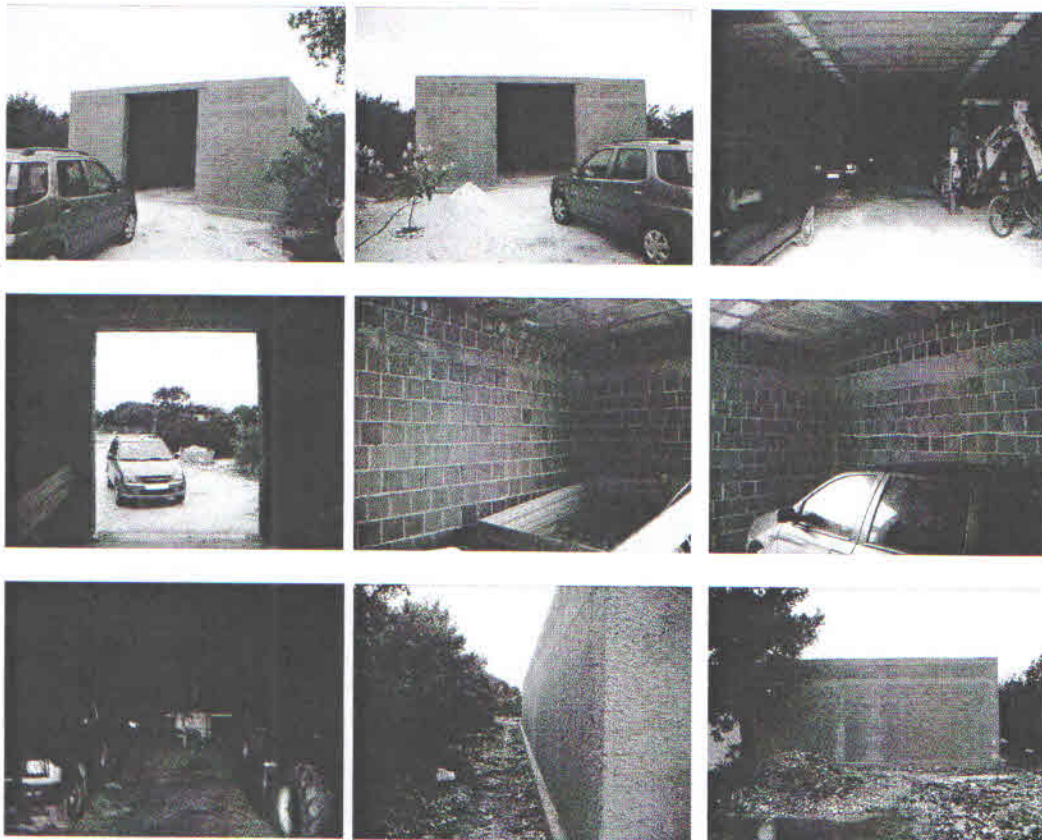
1 EUR: 7,666 kn na dan 19.12.2014.



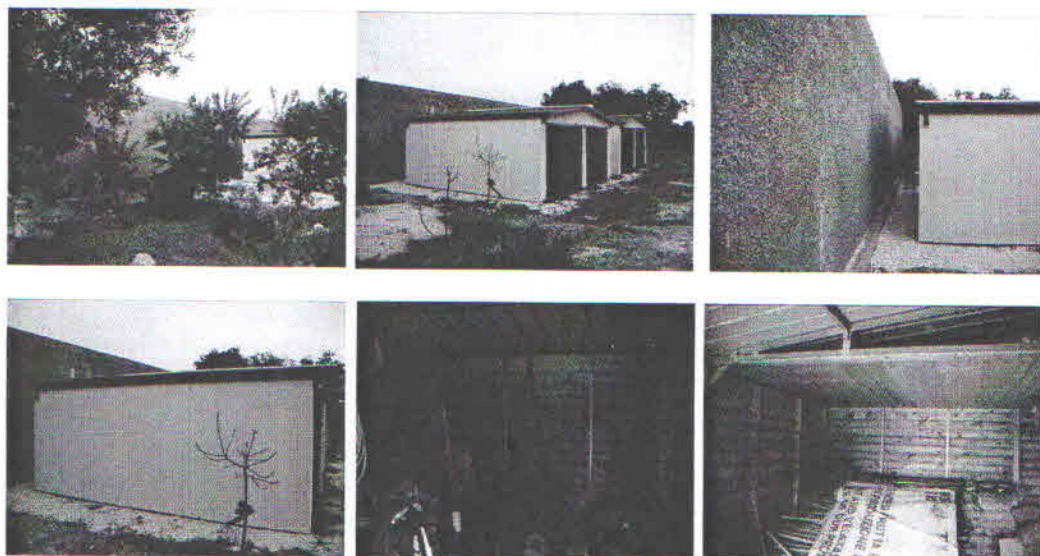
PRILOZI

6.1 Fotodokumentacija

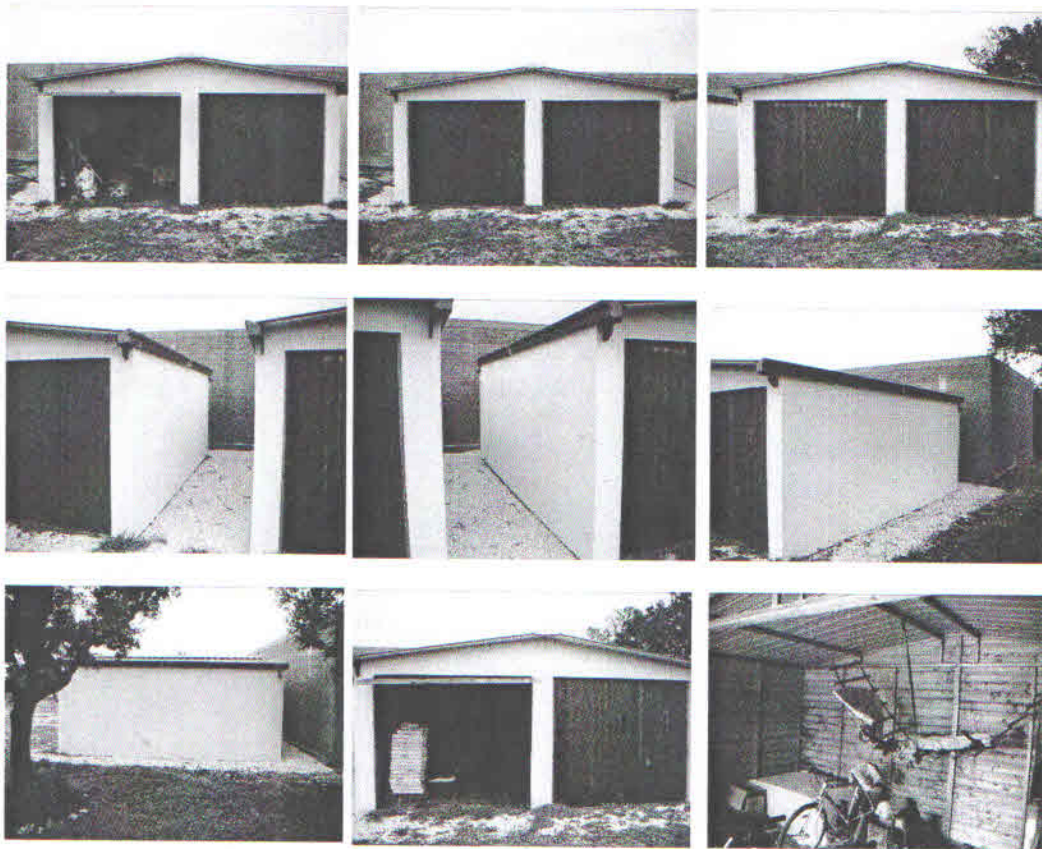
HALA



SPREMIŠTA 1 I 2



17



ZEMLJIŠTA





## 6.2. Korišteni propisi i literatura

- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN br. 52/84)
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 88/08) i Pravilnik o izmjenama i dopunama pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN 8/09 i 126/11)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12.)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 126/10. i 55/13.)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Odluka o komunalnom doprinosu (Službene novine PGŽ 12/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa i Uredbe o izmjeni Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14)
- Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 74/14)