

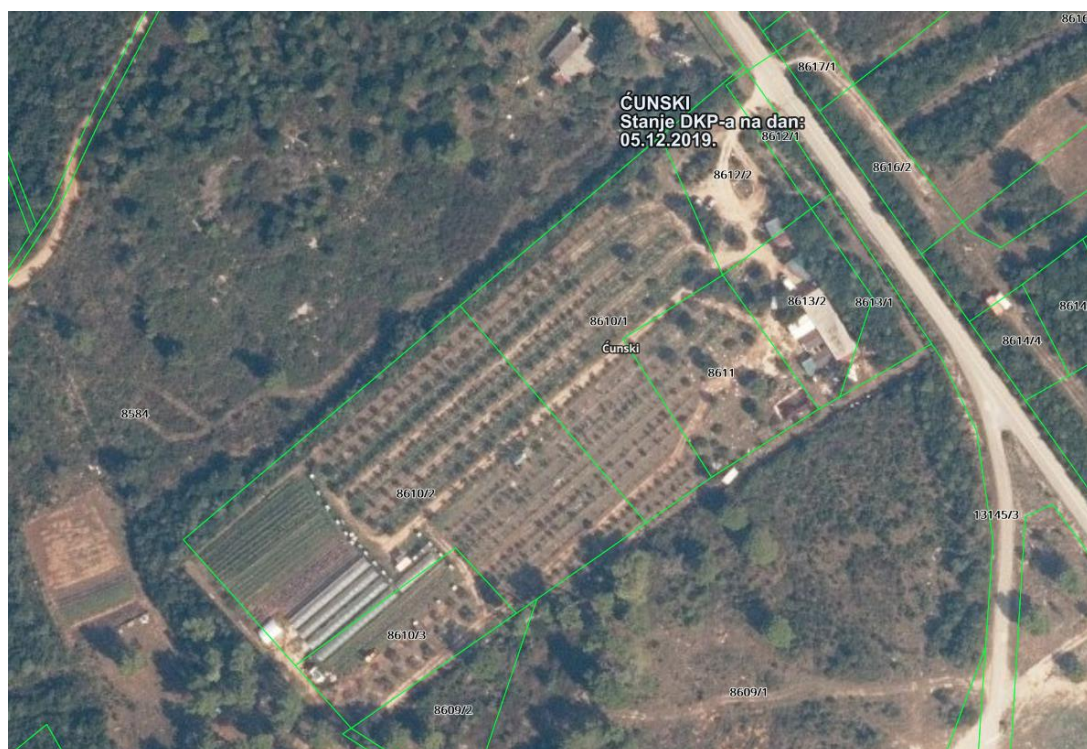
NARUČITELJ	LosinBio d.o.o. OIB: 86688669608 Jamina 16 51550 Mali Lošinj
NEKRETNINA	(a) Poljoprivredna zemljišta Ćunski, Mali Lošinj č.zem. 8610/1, 8610/2, 8610/3, 8611, 8612/1, 8612/2, 8613/1 sve k.o. Ćunski (b) Hala i dva spremišta Ćunski, Mali Lošinj k.č.br. 8613/2 k.o. Ćunski, Mali Lošinj
POSTUPAK	Procjena vrijednosti nekretnina, njihovih sastavnih dijelova, njihovih pripadaka i drugih stvarnih prava na nekretninama
SADRŽAJ	Procjembeni elaborat
STALNI SUDSKI VJEŠTAK I PROCJENITELJ	Željko Jović, ing. građ.
DATUM	Prosinac 2019.
BROJ PROJEKTA	053/19-209-VJ/19
ČLAN UPRAVE	Željko Jović, ing. građ.

NEKRETNINA: **(a) Poljoprivredna zemljišta**
(b) Hala i dva spremišta

ADRESA: (a)(b) Ćunski, Mali Lošinj

LOKACIJA: (a) č.zem. 8610/1, 8610/2, 8610/3, 8611, 8612/1, 8612/2, 8613/1
sve k.o. Ćunski
(b) k.č.br. 8613/2 k.o. Ćunski, Mali Lošinj

NARUČITELJ: **LosinBio d.o.o.**
OIB: 86688669608
Jamina 16
51550 Mali Lošinj



PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Poredbena metoda

981.000,00 [kn]
(132.005,00 [€])

Mali Lošinj, 04.12.2019.

SADRŽAJ

IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA.....	3
IMENOVANJE STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA I PROCJENITELJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA....	5
1. OPĆENITO	6
1.1. Opći podaci.....	6
1.2. Lokacija.....	8
1.2.1. Ortofoto prikaz	8
1.2.2. Opis lokacije	8
1.2.3. Prostorni planovi	9
2. ZEMLJIŠTA.....	24
2.1. (1) č.zem. 8610/1 k.o. Ćunski.....	24
2.2. (2) č.zem. 8610/2 k.o. Ćunski.....	24
2.3. (3) č.zem. 8610/3 k.o. Ćunski.....	24
2.4. (4) č.zem. 8611 k.o. Ćunski.....	25
2.5. (5) č.zem. 8612/1 k.o. Ćunski.....	25
2.6. (6) č.zem. 8612/2 k.o. Ćunski.....	25
2.7. (7) č.zem. 8613/1 k.o. Ćunski.....	26
3. GRAĐEVINE.....	27
3.1. (8) č.zem. 8613/2 k.o. Ćunski.....	27
3.1.1. Općenito	27
3.1.2. Prostorije i površine	27
3.1.3. Buka i zagađenje okoliša.....	28
3.1.4. Trenutno korištenje i razvojni potencijal	28
4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	29
4.1. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom za (1) 8610/1, (2) 8610/2, (3) 8610/3, (4) 8611 i (6) 8612/2 sve k.o. Ćunski.....	30
4.1.1. Općenito	30
4.1.2. Poredbene nekretnine	31
4.1.3. Utvrđivanje poredbene vrijednosti	34
4.1.4. Tržišna vrijednost.....	36
4.2. Procjena vrijednosti nekretnine troškovnom metodom za (8) č.zem. 8613/2 k.o. Ćunski.....	41
4.2.1. Tržišna vrijednost zgrada na č.zem. 8613/2 k.o. Ćunski.....	41
4.2.2. Tržišna vrijednost zemljišta č.zem. 8613/2 k.o. Ćunski.....	44
4.2.3. Tržišna vrijednost nekretnine (zemljište+zgrade) č.zem. 8613/2 k.o. Ćunski	44
4.3. Procjena vrijednosti naknade za izvlaštenje nekretnine za (5) 8613/2 i (7) 8612/1 sve k.o. Ćunski 45	
4.3.1. (5) č.zem. 8612/1 k.o. Ćunski.....	45
4.3.2. (7) č.zem. 8613/1 k.o. Ćunski.....	46
5. ZAKLJUČAK	47
6. FOTODOKUMENTACIJA	49
7. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	55
8. PRILOZI	56

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

040238037

OIB:

08290282536

TVRKA:

4 ENERGOOTOK d. o. o. za inženjerske djelatnosti

4 ENERGOOTOK d. o. o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

4 Mali Lošinj (Grad Mali Lošinj)
Veloselska cesta 18

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - Poslovanje nekretninama
- 1 * - Iznajm. strojeva i opreme bez rukovatelja
- 1 * - Kupnja i prodaja robe te obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 * - Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pića i napitaka i pružanje usluga smještaja
- 1 * - Pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu (u prijevoznim sredstvima na priredbama i sl.) i opskrba tom hranom (catering)
- 1 * - Izvođenje pripremnih, građevinskih radova (uključujući građevinsko-završne i građevinsko-instalacijske radove) te ugradnja i montaža opreme, gotovih građevinskih elemenata i konstrukcija
- 1 * - Zasnivanje i izrada nacрта (projektir.) zgrada
- 1 * - Nadzor nad gradnjom
- 1 * - Inženjering, projektni menadžment i tehn. djel.
- 1 * - Iznajmljivanje plovniha objekata (čarter) i pružanje usluga plovniha objektima za odmor, sport i razonodu
- 3 * - usluge sudskog vještačenja
- 4 * - djelatnost energetskog certificiranja i energetskog pregleda zgrade
- 4 * - djelatnost redovitog pregleda sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- 4 * - turističke usluge u nautičkom turizmu
- 4 * - turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude: seoskom, zdravstvenom, kulturnom, wellness, kongresnom, za mlade, pustolovnom, lovnom, športskom, golf-turizmu, športskom ili rekreacijskom ribolovu na moru, ronilačkom turizmu, športskom ribolovu na slatkim vodama kao dodatna djelatnost u uzgoju morskih i slatkovodnih riba, rakova i školjaka i dr.
- 4 * - ostale turističke usluge - iznajmljivanje pribora i opreme za sport i rekreaciju, kao što su sandoline, daske za jedrenje, bicikli na vodi, suncobrani, ležaljke i sl.

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- 4 * - turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti
- 5 * - izrada elaborata stalnih geodetskih točaka za potrebe osnovnih geodetskih radova
- 5 * - izrada elaborata izmjere, označivanja i održavanja državne granice
- 5 * - izrada elaborata izrade Hrvatske osnovne karte
- 5 * - izrada elaborata izrade digitalnih ortofotokarata
- 5 * - izrada elaborata izrade detaljnih topografskih karata
- 5 * - izrada elaborata izrade preglednih topografskih karata
- 5 * - izrada elaborata katastarske izmjere
- 5 * - izrada elaborata tehničke reambulacije
- 5 * - izrada elaborata prevođenja katastarskog plana u digitalni oblik
- 5 * - izrada elaborata prevođenja digitalnog katastarskog plana u zadanu strukturu
- 5 * - izrada elaborata za homogenizaciju katastarskog plana
- 5 * - izrada parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata katastra zemljišta
- 5 * - izrada parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata katastra nekretnina
- 5 * - izrada parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata za potrebe pojedinačnog prevođenja katastarskih čestica katastra zemljišta u katastarske čestice katastra nekretnina
- 5 * - izrada elaborata katastra vodova i stručne geodetske poslove za potrebe pružanja geodetskih usluga
- 5 * - tehničko vođenje katastra vodova
- 5 * - izrada posebnih geodetskih podloga za potrebe izrade dokumenata i akata prostornog uređenja
- 5 * - izrada posebnih geodetskih podloga za potrebe projektiranja
- 5 * - izrada geodetskih elaborata stanja građevine prije rekonstrukcije
- 5 * - izrada geodetskoga projekta
- 5 * - iskolčenje građevina i izradu elaborata iskolčenja građevine
- 5 * - izrada geodetskog situacijskog nacрта izgrađene građevine
- 5 * - geodetsko praćenje građevine u gradnji i izrada elaborata geodetskog praćenja
- 5 * - praćenje pomaka građevine u njezinom održavanju i izrada elaborata geodetskog praćenja
- 5 * - geodetski poslovi koji se obavljaju u okviru urbane komasacije
- 5 * - izrada projekata komasacije poljoprivrednog zemljišta i geodetski poslovi koji se obavljaju u okviru komasacije poljoprivrednog zemljišta
- 5 * - izrada posebnih geodetskih podloga za zaštićena i štitićena područja
- 5 * - stručni nadzor nad:
- 5 * - izradom elaborata katastra vodova i stručnih geodetskih poslova za potrebe pružanja geodetskih usluga, tehničkim vođenjem katastra vodova, izradom posebnih geodetskih podloga za potrebe izrade dokumenata i akata prostornog uređenja, izradom

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

posebnih geodetskih podloga za potrebe projektiranja, izradom geodetskih elaborata stanja građevine prije rekonstrukcije, izradom geodetskoga projekta, iskolčenjem građevine i izradom elaborata iskolčenja građevine, izradom geodetskog situacijskog nacрта izgrađene građevine, geodetskim praćenjem građevine u gradnji i izradom elaborata geodetskog praćenja, praćenjem pomaka građevine u njezinom održavanju i izradom elaborata geodetskog praćenja, izradom posebnih geodetskih podloga za zaštićena i štitićena područja

- 5 * - usluge vještačenja iz područja graditeljstva, arhitekture i prostornog uređenja
5 * - usluge procjene vrijednosti nekretnina i pokretnina

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 5 Ljiljana Jović, OIB: 57198454990
Mali Lošinj, Velopin 27
5 - jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 2 Ljiljana Jović, OIB: 57198454990
Mali Lošinj, Velopin 27
2 - član uprave
2 - zastupa pojedinačno i samostalno, temeljem odluke od 8. lipnja 2011. godine.
5 Željko Jović, OIB: 42482191550
Mali Lošinj, Velopin 27
5 - član uprave
5 - zastupa pojedinačno i samostalno, temeljem odluke od 15. rujna 2015.g.

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva sastavljena je dana 11. travnja 2007. godine.
3 Odlukom jednog člana društva od 18. listopada 2012. godine izmijenjena je Izjava o osnivanju i to čl.5. (djelatnost). Pročišćeni tekst Izjave dostavljen je u zbirku isprava.
4 Odlukom člana društva od 10. ožujka 2014. godine Izjava o osnivanju izmijenjena je u čl. 3. (tvrtka društva), čl.4. (poslovna adresa) i čl. 5. (predmet poslovanja-djelatnosti). Pročišćeni tekst Izjave dostavljen je u zbirku isprava.
5 Odlukom člana društva od 15. rujna 2015. godine Izjava o osnivanju izmijenjena je u čl. 2. (članovi društva) i čl. 7. (predmet poslovanja-djelatnosti). Pročišćeni tekst Izjave dostavljen je u zbirku isprava.

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

Predano God. Za razdoblje Vrsta izvještaja
eu 03.04.15 2014 01.01.14 - 31.12.14 GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-07/864-2	02.05.2007	Trgovački sud u Rijeci
0002 Tt-11/2801-6	26.07.2011	Trgovački sud u Rijeci
0003 Tt-12/6176-2	30.10.2012	Trgovački sud u Rijeci
0004 Tt-14/2107-5	09.04.2014	Trgovački sud u Rijeci
0005 Tt-15/5708-5	02.10.2015	Trgovački sud u Rijeci
eu /	31.03.2010	elektronički upis
eu /	28.03.2011	elektronički upis
eu /	29.03.2012	elektronički upis
eu /	29.03.2013	elektronički upis
eu /	30.06.2014	elektronički upis
eu /	03.04.2015	elektronički upis

Pristojba: _____

JAVNI BILJEŽNIK
Marković Božo

Nagrada: _____

Mali Lošinj, Lošinjских brodograditelja 30

Ja, JAVNI BILJEŽNIK Božo Marković, Mali Lošinj, Braće Vidulić 2-6 temeljem čl. 5 ZSR (N.N. br. 1/95; 57/96; 45/99; 54/05) po uvidu u Sudski registar Republike Hrvatske kojeg sam današnjeg dana izvršio elektroničkim putem

izdajem

Izvadak iz Sudskog registra za društvo sa ograničenom odgovornošću
ENERGOOTOK d.o.o.

Izvadak se sastoji od 4 (četiri) lista.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. ZJB u iznosu od 10,00 kn naplaćena je i poništena na primjerku koji ostaje za arhiv. Javnobilježnička nagrada zaračunata u iznosu od 120,00 kn + PDV 25% (30,00 kn), a trošak 5,00 kn + PDV 25% (1,25 kn).

Broj: OV-6745/2015
U Malom Lošinj, 02.11.2015.

Javni bilježnik
Božo Marković





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSJEDNIKA
Žrtava fašizma 7

Broj: 4 Su-479/2017
Rijeka, 26. listopada 2017. godine
Predmet:

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15 i 82/15) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15 i 29/16), donosi

RJEŠENJE

ŽELJKO JOVIĆ, ing.građ. iz Malog Lošinja, Velopin 27, imenuje se stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Županijskom sudu u Rijeci obratio se Željko Jović, ing.građ. radi ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina i uz molbu je priložio potrebnu dokumentaciju radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je molbu imenovanog i utvrdio da je Željko Jović, ing.građ. imenovan stalnim sudskim vještakom graditeljske struke rješenjem ovoga suda posl.br. 4 Su-183/2013, a koja djelatnost je proširena rješenjem istog posl.br. od 22. rujna 2015. godine i na procjene vrijednosti nekretnina, da je dostavio dokaz da se protiv istog ne vodi kazneni postupak, da nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje čini zapreku za prijam u državnu službu, da je dostavio popis vještačenja iz prethodnog razdoblja te da ima zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, a budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom graditeljske struke i procjene vrijednosti nekretnina, valjalo je riješiti kao u izreci.



PREDSJEDNIK SUDA:

Veljko Miškulin, dipl. iur.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.

1. OPĆENITO

1.1. OPĆI PODACI

Zadatak:	Procjena vrijednosti poljoprivrednih zemljišta i zgradama namijenjenih poljoprivredi
Predmet procjene:	Poljoprivredna zemljišta i zgrade namijenjene poljoprivredi jedna hala i dva spremišta
Adresa / lokacija:	Ćunski, Mali Lošinj
Datum očevida:	27.11.2019
Datum vrednovanja:	4.12.2019
Datum kakvoće:	4.12.2019

Vlasništvo, katastar i identifikacija

(a) KATASTAR

Katastarska čestica:	(1)	8610/1
	(2)	8610/2
	(3)	8610/3
	(4)	8611
	(5)	8612/1
	(6)	8612/2
	(7)	8613/1
	(8)	8613/2
Katastarska općina:	(sve)	Ćunski
Broj posjednovnog lista:	(sve)	1092

Vrsta uporabe:	Površina:
----------------	-----------

(1) č.zem. 8610/1 k.o. Ćunski

Oranica	3996 m ²
---------	---------------------

(2) č.zem. 8610/2 k.o. Ćunski

Oranica	8057 m ²
---------	---------------------

(3) č.zem. 8610/3 k.o. Ćunski

Pašnjak	1560 m ²
---------	---------------------

(4) č.zem. 8611 k.o. Ćunski

Šuma	1876 m ²
------	---------------------

(5) č.zem. 8612/1 k.o. Ćunski

Šuma	360 m ²
------	--------------------

(6) č.zem. 8612/2 k.o. Ćunski

Šuma	1462 m ²
------	---------------------

(7) č.zem. 8613/1 k.o. Ćunski

Pašnjak	660 m ²
---------	--------------------

(8) č.zem. 8613/2 k.o. Ćunski

Pašnjak	1537 m ²
---------	---------------------

Ukupna površina:	19508 m²
-------------------------	----------------------------

(b) ZEMLJIŠNE KNJIGE

z.č. broj	(1)	8610/1
	(2)	8610/2
	(3)	8610/3
	(4)	8611
	(5)	8612/1
	(6)	8612/2
	(7)	8613/1
	(8)	8613/2
k.o.	(sve)	Ćunski
ZK uložak:	(1-2)	2330
	(4-8)	
	(3)	1650
Etažni dio:	(sve)	-
ZK poduložak:	(sve)	-
Površina:	(sve)	-

Vlasništvo:	Udio:
(1-2)(4-8) č.zem. 8610/1, 8610/2, 8611, 8612/1, 8612/2, 8613/1, 8613/2 sve k.o. Ćunski	
LOSINBIO DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU I TRGOVINU POLJOPRIVREDNIH PROIZVODA, OIB: 86688669608, MALI LOŠINJ, JAMINA 16	1/1
(3) č.zem. 8610/3 k.o.Ćunski	
LOSINBIO DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU I TRGOVINU POLJOPRIVREDNIH PROIZVODA, OIB: 86688669608, MALI LOŠINJ, JAMINA 16	1/1

Dokumentacija predmeta procjene

Dozvola za gradnju:	(8)	Rješenje o izvedenom stanju KLASA: UP/I 361-03/13-14/252 UR.BR: 2170/1-03-05/4-18-20
Uporabna dozvola:	(8)	Mali Lošinj, 27. prosinac 2018
Energetski certifikat:	(8)	Nije potreban
Usklađenost ZK i katastra:	(sve)	Da

1.2. LOKACIJA

1.2.1. Ortofoto prikaz



1.2.2. Opis lokacije

1.2.2.1. Makrolokacija

Čunski se nalazi 8 kilometara od Malog Lošinja. Nastao je na brijegu koji je nosio jednu od brojnih pretpovijesnih gradina otoka Lošinja. Obradivanjem obližnjeg plodnog polja našlo je opstojanje mnogo naseljenika pa se i naselje razvijalo i širilo do sadašnjih građevnih granica.

Uz obradu polja za žitarice i povrće te vinovu lozu, obližnja su brda bila zasađena maslinovim stablima koja su iz godine u godinu davala dragocjeno maslinovo ulje. Osim poljoprivrede i ribarstva, u zadnje se vrijeme razvija i turizam pa se u sklopu prezentacije i promicanja mjesnih autentičnosti, nudi uljara – TORAĆ – kao prostor koji ophodi s prošlošću i sadašnjošću. Dio bogatoga naslijeđa želi se izložiti i prikazati turistima u prepravljenom Toraću. Taj jedini preostali stari mlin za masline – torać po domaću, sagrađen je oko 1897. godine. U Čunskom se nalazi Dom za duhovne susrete Betanija, susretište vjernika iz cijeloga svijeta. Na cesti pod Čunskim je polazna točka turističkog puta za uspon na brdo Osorščicu. Čunski je svakodnevnom autobusnom linijom povezan s Malim i Velim Lošinjem te isto tako sa Cresom, Osorom i Nerezinama. S glavne ceste pod Čunskim odvojak vodi do lošinjskog aerodroma.

<link: <https://www.visitlošinj.hr/hr/cunski.aspx> >

1.2.3. Prostorni planovi

1.2.3.1. Sažetak

Predmetna nekretnina, sukladno prostorno planskoj dokumentaciji, nalazi se:

(1) č.zem. 8610/1 k.o. Čunski

- Izvan građevinskog područja

(2) č.zem. 8610/2 k.o. Čunski

- Izvan građevinskog područja
- Djelomično unutar područja posebnih ograničenja – pojas 1000 m od obalne crte

(3) č.zem. 8610/3 k.o. Čunski

- Izvan građevinskog područja
- Djelomično unutar područja posebnih ograničenja – pojas 1000 m od obalne crte

(4) č.zem. 8611 k.o. Čunski

- Izvan građevinskog područja

(5) č.zem. 8612/1 k.o. Čunski

- Unutar područja infrastrukturne namjene - aerodroma – neizgrađeni dio

(6) č.zem. 8612/2 k.o. Čunski

- Izvan građevinskog područja

(7) č.zem. 8613/1 k.o. Čunski

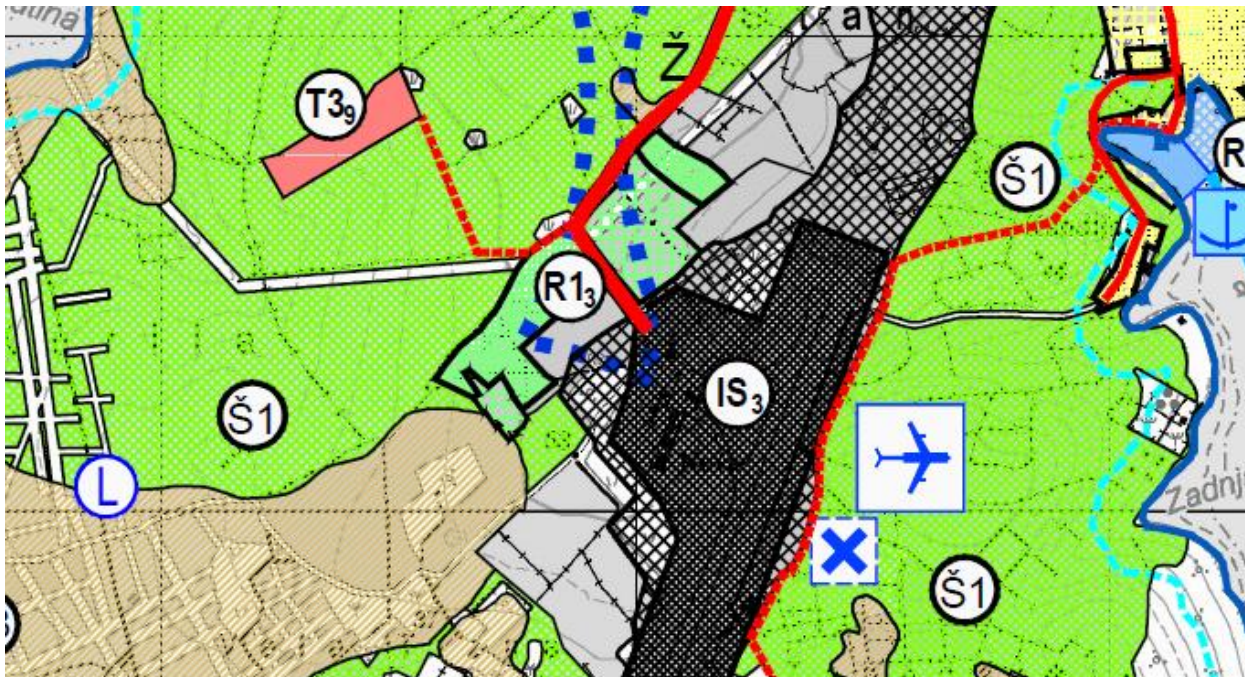
- Djelomično unutar područja infrastrukturne namjene - aerodroma – neizgrađeni dio
- Djelomično izvan građevinskog područja

(8) č.zem. 8613/2 k.o. Čunski

- Izvan građevinskog područja

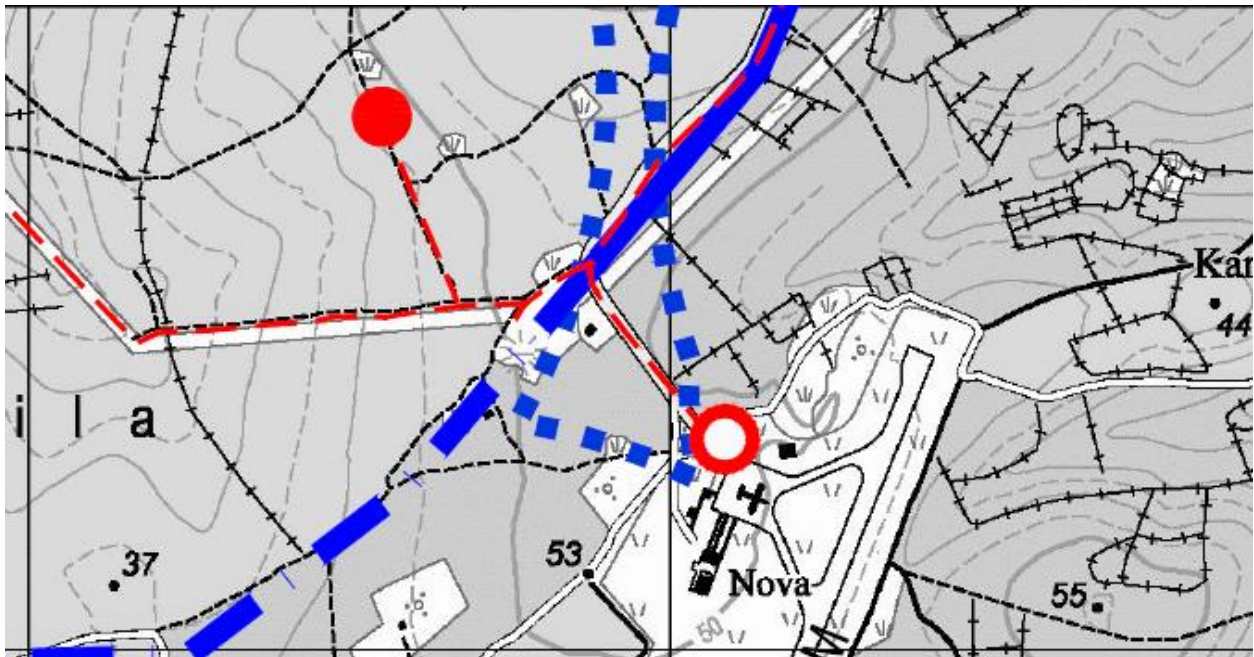
1.2.3.2. Prostorni listovi i planovi

❖ KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA



Županija PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA	
Jednica lokalne samouprave: GRAD MALI LOŠINJ	
Naziv prostornog plana: PROSTORNI PLAN GRADA MALI LOŠINJ - Ciljane VI. izmjene i dopune	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza: 1.B.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 25.000
Odluka predstavničkog tijela o izradi Plana: Službene novine Primorsko-goranske županije br. 37/13, 15/14, 37/15 i 20/16	
Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana: Službene novine Primorsko-goranske županije br. 32/16	
Javna PRIJEDLOGA (datum objave): 23.12.2015. - Novi list, Službene novine POŽ, www.mali-lostinj.hr, www.mglou.hr 10.08.2016. - Novi list, Službene novine POŽ, www.mali-lostinj.hr, www.mglou.hr	
Javni uvid održan: 20.04.2016. - 19.05.2016. 18.08.2016. - 25.08.2016.	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: M.P.	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Tanja Jović, dipl.oec. potpis
Sudjelnici: Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, br 159/13), a temeljem članka 97. Zakona o prostornom uređenju (gradi) (Narodne novine, br 79/07, 38/08, 80/11, 80/12 i 104/12) Suglasnost Ministarstva (Klasa:350-02/16-11/65; Urbroj:531-05-1-1-2-16-3 od 30. studenog 2016.).	
Pravna osoba koja je izradila Plan (broj plana A-583/2013): URB/ING, d. o. o. za poslove prostornog uređenja i zaštite okoliša, Zagreb, Av. V. Holjevca 20, tel/fax: 01/230-11-40, 233-45-14, e-mail: urbing@urbing.hr	
Pečat pravne osobe koja je izradila Plan: URB/ING, d.o.o. ZAGREB M.P.	Odgovorna osoba: Darko Martinec, dipl.ing.arh. potpis
Odgovorni voditelj izrade Plana: Tihomir Knežić, dipl.ing.arh. potpis	TIHOMIR KNEŽIĆ dipl.ing.arh. OVLAŠTENI ARHITEKT POSREDOVANJE A-U 162
Stručni tim u izradi IO Plana: Tihomir Knežić, dipl.ing.arh. Darko Martinec, dipl.ing.arh. Filip Šrajer, dipl.ing.arh. Sima Krtak, dipl.ing.prosp.arch.	
Pečat Gradskog vijeća: M.P.	Predsjednik Gradskog vijeća: Anto Nedić potpis
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: vlastoručni potpis	Pečat nadležnog tijela: M.P.

❖ INFRASTRUKTURNI SUSTAV - VODNOGOSPODARSKI I ENERGETSKI SUSTAV



VODNO GOSPODARSKI SUSTAV

VODOOPSKRBA

post. plan. rekon.

- VODOSPREMA
- PREKIDNA KOMORA
- CRPNA STANICA
- MAGISTRALNI OPSKRBNI CJEVOVOD
- OSTALI CJEVOVODI
- JAVNI BUNAR

MOGUĆI ZAHVAT VODE (podzemna voda)

POTENCIJALNA POVRŠINA ZA NAVODNJAVANJE

ENERGETSKI SUSTAV

ELEKTROENERGETIKA

TRANSFORMATORSKA I RASKLOPNA POSTROJENJA

post. plan.

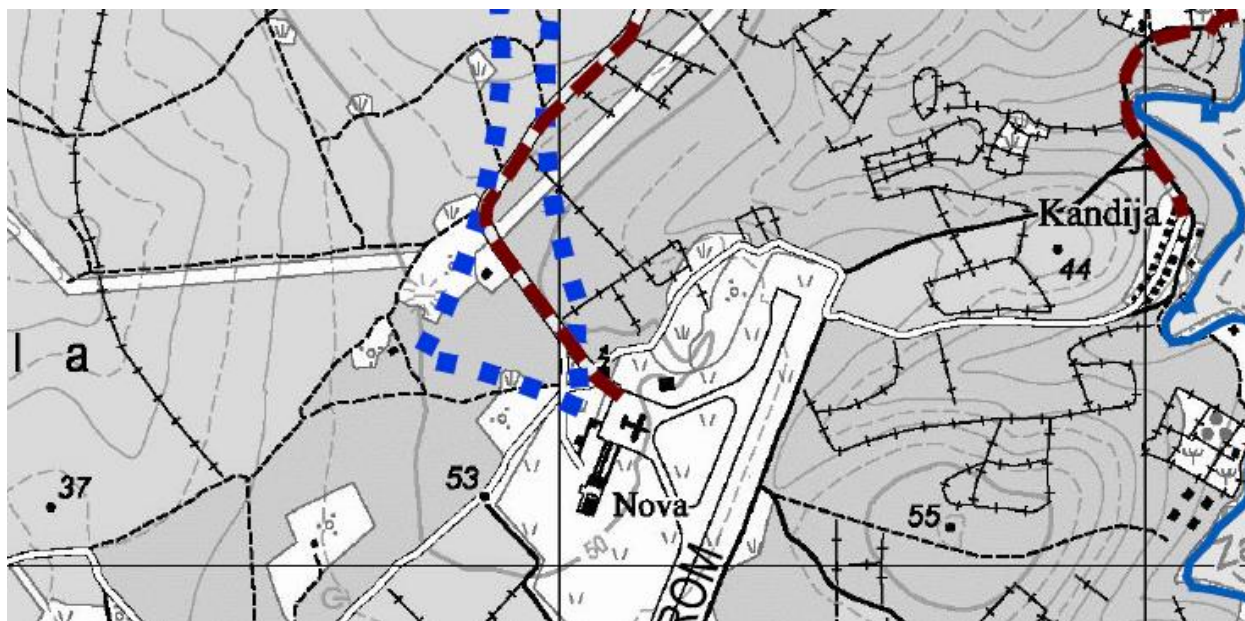
- TS 110/35 kV
- TS 35 kV
- TS 20 kV
- NOVA TS 110/20 kV

ELEKTROPRIJENOSNI UREĐAJI

- DALEKOVOĐ 110 kV
- KABEL 110 kV
- PLANIRANI KABEL 110 kV
- DALEKOVOĐ 35 (20)kV
- KABEL 35 (20)kV
- DALEKOVOĐ 10 (20)kV
- KABEL 10 (20)kV

Županija: PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA	
Jedinica lokalne samouprave: GRAD MALI LOŠINJ	
Naziv prostornog plana: PROSTORNI PLAN GRADA MALI LOŠINJ - Ciljane VI. izmjene i dopune	
Naziv kartografskog prikaza: INFRASTRUKTURNI SUSTAV - Vodnogospodarski i energetski sustav	
Broj kartografskog prikaza: 2.B	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 25.000
Odluka predstavničkog tijela o izradi Plana: Službene novine Primorsko-goranske županije br. 37/13, 15/14, 37/15 i 20/16	Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana: Službene novine Primorsko-goranske županije br. 32/16
Javna PRIJEDLOGA (datum objave): 23.12.2015. Novi list, Službene novine PGŽ, www.mali-lostinj.hr, www.mgipu.hr 10.08.2016. Novi list, Službene novine PGŽ, www.mali-lostinj.hr, www.mgipu.hr	Javni uvid održan: 20.04.2016. - 19.05.2016. 18.08.2016. - 25.08.2016.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: M.P.	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Tanja Jović, dipl.oec. potpis
Sukladno članku 188. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, br 153/13), a temeljem članka 97. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine, br 78/07, 38/08, 55/11, 50/11, 50/12 i 55/12) Suglasnost Ministarstva (Klasa:350-02/16-11/55; Urbroj:531-05-1-1-2-16-3 od 30. studenog 2016.).	
Pravna osoba koja je izradila Plan (broj plana A-583/2013): URB/ING, d. o. o. za poslove prostornog uređenja i zaštite okoliša, Zagreb, Av. V. Holjevca 20, telefax: 01/230-11-40, 233-45-14, e-mail: urbing@urbing.hr	
Pečat pravne osobe koja je izradila Plan: 	Odgovorna osoba: Darko Martinec, dipl.ing.arh.
Odgovorni voditelj izrade Plana: Tihomir Knezić, dipl.ing.arh. 	 TIHOMIR KNEŽIĆ dipl.ing.arh. OVLASŢENI ARHITEKT POSREDOVANJE A-U 162
Stručni tim u izradi ID Plana: Tihomir Knezić, dipl.ing.arh. Darko Martinec, dipl.ing.arh. Filip Šrajer, dipl.ing.arh. Sma Krtak, dipl.ing.prosp.arch.	
Pečat Gradskog vijeća: M.P.	Predsjednik Gradskog vijeća: Anto Nedić potpis
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: vlastoručni potpis	Pečat nadležnog tijela: M.P.

❖ INFRASTRUKTURNI SUSTAV - ODVODNJA OTPADNIH VODA



ODVODNJA

post. plan. ukidanje.



UREĐAJ ZA PROČIŠĆAVANJE
OTPADNIH VODA

ISPUST OTPADNIH VODA

CRPNA STANICA

KOLEKTOR





OSTALI KANALI

TLAČNI KANAL

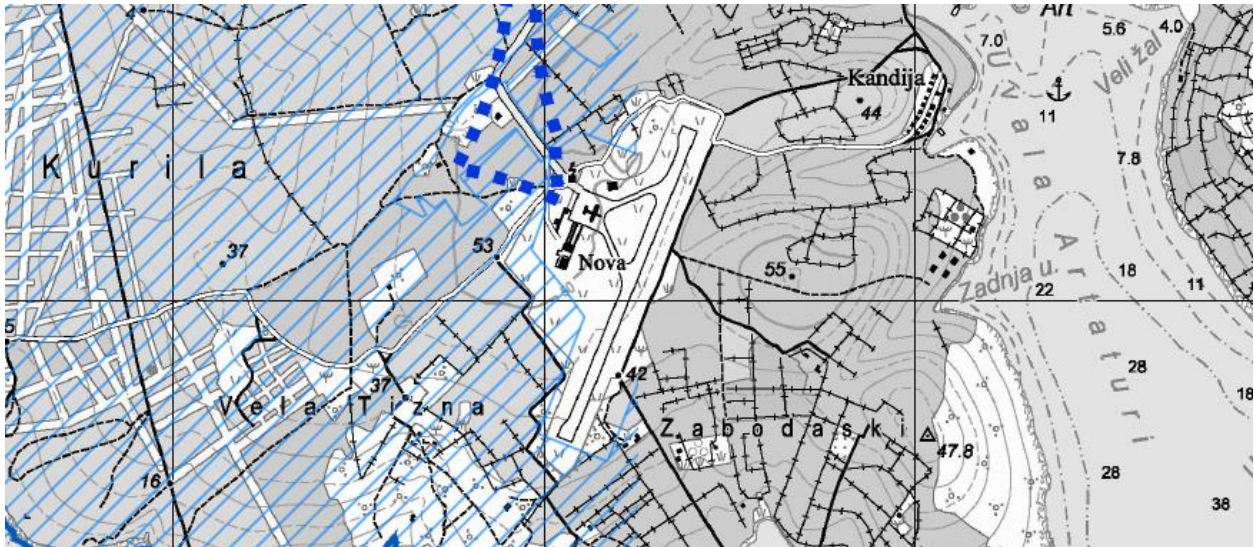
Županija: PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA	
Jednina lokalne samouprave: GRAD MALI LOŠINJ	
Naziv prostornog plana: PROSTORNI PLAN GRADA MALI LOŠINJ - Cilijane VI. izmjene i dopune	
Naziv kartografskog prikaza: INFRASTRUKTURNI SUSTAV - Odvodnja otpadnih voda	
Broj kartografskog prikaza: 2.2.B	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 25.000
Odluka predstavničkog tijela o izradi Plana: Službene novine Primorsko-goranske županije br. 37/13, 15/14, 37/15 i 20/16	
Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana: Službene novine Primorsko-goranske županije br. 32/16	
Javna PRIJEDLOGA (datum objave): 23.12.2015. Novi list, Službene novine PGŽ, www.mali-lostinj.hr, www.mglou.hr 10.08.2016. Novi list, Službene novine PGŽ, www.mali-lostinj.hr, www.mglou.hr	Javni uvid održan: 20.04.2016. - 19.05.2016. 18.08.2016. - 25.08.2016.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: M.P.	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Tanja Jović, dipl.oec. potpis
Sukladno članku 108. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, br.153/13), a temeljem članka 97. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine, br.78/07, 38/08, 59/11, 90/11, 90/12 i 90/12)	
Suglasnost Ministarstva (Klasa:350-02/16-11/55; Urbroj:531-05-1-1-2-16-3 od 30. studenog 2016.).	
Pravna osoba koja je izradila Plan (broj plana A-583/2013): URB/ING, d. o. o. za poslove prostornog uređenja i zaštite okoliša, Zagreb, Av. V. Holjevca 20, tel/fax: 01/230-11-40, 233-45-14, e-mail: urbing@urbing.hr	
Pečat pravne osobe koja je izradila Plan: URB/ING, d.o.o. ZAGREB M.P.	Odgovorna osoba: Darko Martinec, dipl.ing.arh. potpis
Odgovorni voditelj izrade Plana: Tihomir Knezić, dipl.ing.arh.	TIHOMIR KNEŽIĆ dipl.ing.arh. OMLAŠTENI ARHITEKT URBANIST A-U 162
Obručni tim u izradi ID Plana: Tihomir Knezić, dipl.ing.arh. Darko Martinec, dipl.ing.arh. Filip Šrajcar, dipl.ing.arh. Sma Krtak, dipl.ing.prosp.arch.	
Pečat Gradskog vijeća: M.P.	Predsjednik Gradskog vijeća: Anto Nedić potpis
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: vlastoručni potpis	Pečat nadležnog tijela: M.P.

❖ UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA - ZAŠTITA PRIRODE I KULTURNIH DOBARA



Županija: PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA	
Jednica lokalne samouprave: GRAD MALI LOŠINJ	
Naziv prostornog plana: PROSTORNI PLAN GRADA MALI LOŠINJ - Ciljane VI. izmjene i dopune	
Naziv kartografskog prikaza: UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA - Zaštita prirode i kulturnih dobara	
Broj kartografskog prikaza: 3.B	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 25.000
Odluka predstavničkog tijela o izradi Plana: Službene novine Primorsko-goranske županije br. 37/13, 15/14, 37/15 i 20/16	Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana: Službene novine Primorsko-goranske županije br. 32/16
Javna PRIJEDLOGA (datum objave): 23.12.2015. Novi list, službene novine PGŽ, www.mali-lostinj.hr, www.mgpbu.hr 10.08.2016. Novi list, službene novine PGŽ, www.mali-lostinj.hr, www.mgpbu.hr	Javni uvid održan: 20.04.2016. - 19.05.2016. 18.08.2016. - 25.08.2016.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: M.P.	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Tanja Jović, dipl.oec. potpis
Sukladno članku 188. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, br.153/13), a temeljem članka 97. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine, br.78/07, 88/08, 89/11, 89/11, 92/12 i 59/12) Suglasnost Ministarstva (Klasa:350-02/16-11/55; Urbroj:531-05-1-1-2-16-3 od 30. studenog 2016.).	
Pravna osoba koja je izradila Plan (broj plana A-563/2013): URBING, d.o.o. za poslove prostornog uređenja i zaštite okoliša, Zagreb, Av. V. Holjevca 20, tel/fax: 01/230-11-40, 233-45-14, e-mail: urbing@urbing.hr	
Pečat pravne osobe koja je izradila Plan:  M.P.	Odgovorna osoba: Darko Martinec, dipl.ing.arh.  potpis
Odgovorni voditelj izrade Plana: Tihomir Knezić, dipl.ing.arh. 	 A-U 162
Stručni tim u izradi IO Plana: Tihomir Knezić, dipl.ing.arh. Darko Martinec, dipl.ing.arh. Filip Štrajcar, dipl.ing.arh. Sima Krtak, dipl.ing.prosp.arch.	
Pečat Gradskog vijeća: M.P.	Predsjednik Gradskog vijeća: Anto Nedić potpis
Istojetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: vlastoručni potpis	Pečat nadležnog tijela: M.P.





❖ UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA - EKOLOŠKA MREŽA NATURA 2000



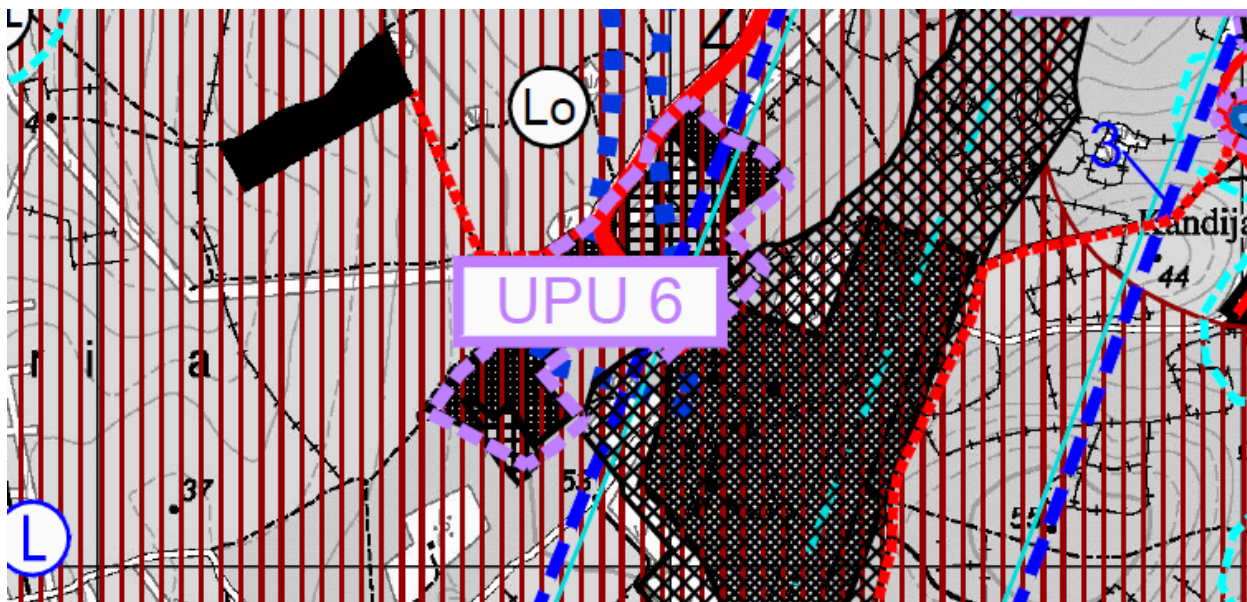
EKOLOŠKA MREŽA NATURA 2000



EKOLOŠKA MREŽA NATURA 2000 - Područja očuvanja značajna za ptice
HR1000033 Kvarnerski otoci





Županija: PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA	
Jednica lokalne samouprave: GRAD MALI LOŠINJ	
Naziv prostornog plana: PROSTORNI PLAN GRADA MALI LOŠINJ - Ciljane VI. izmjene i dopune	
Naziv kartografskog prikaza: UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA - Ekološka mreža Natura 2000	
Broj kartografskog prikaza: 3.1.B	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 25.000
Odluka predstavničkog tijela o izradi Plana: Službene novine Primorsko-goranske županije br. 37/13, 15/14, 37/15 i 20/16	
Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana: Službene novine Primorsko-goranske županije br. 32/16	
Javna PRIJEDLOGA (datum objave): 23.12.2015. Novi list, Službene novine PGŽ, www.mali-lošinj.hr, www.mglpu.hr 10.08.2016. Novi list, Službene novine PGŽ, www.mali-lošinj.hr, www.mglpu.hr	Javni uvid održan: 20.04.2016. - 19.05.2016. 18.08.2016. - 25.08.2016.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: M.P.	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Tanja Jović, dipl.oec. potpis
Sukladno članku 100. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, br.153/13), a temeljem članka 87. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine, br.76/07, 36/08, 55/11, 80/11, 50/12 i 55/13) Suglasnost Ministarstva (Klasa:350-02/16-11/55; Urbroj:531-05-1-1-2-16-3 od 30. studenog 2016.).	
Pravna osoba koja je izradila Plan (broj plana A-583/2013): URB/ING, d. o. o. za poslove prostornog uređenja i zaštite okoliša, Zagreb, Av. V. Holjevcva 20, tel/fax: 011/230-11-40, 233-45-14, e-mail: urbing@urbing.hr	
Pečat pravne osobe koja je izradila Plan:  M.P.	Odgovorna osoba: Darko Martinec, dipl.ing.arh.  potpis
Odgovorni voditelj izrade Plana: Tihomir Knezić, dipl.ing.arh. 	 TIHOMIR KNEZIC dipl.ing.arh. OVLASŢENI ARHITEKT UGRAĐIVANJE A-U 162
Stični list u izradi (O Plana): Tihomir Knezić, dipl.ing.arh. Darko Martinec, dipl.ing.arh. Filip Šrajcar, dipl.ing.arh. Sma Krtak, dipl.ing.prosp.arch.	
Pečat Gradskog vijeća: M.P.	Predsjednik Gradskog vijeća: Anto Nedić potpis
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovdjeva: vlastoručni potpis	Pečat nadležnog tijela: M.P.

❖ UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA - PODRUČJA POSEBNIH OGRANIČENJA U KORIŠTENJU

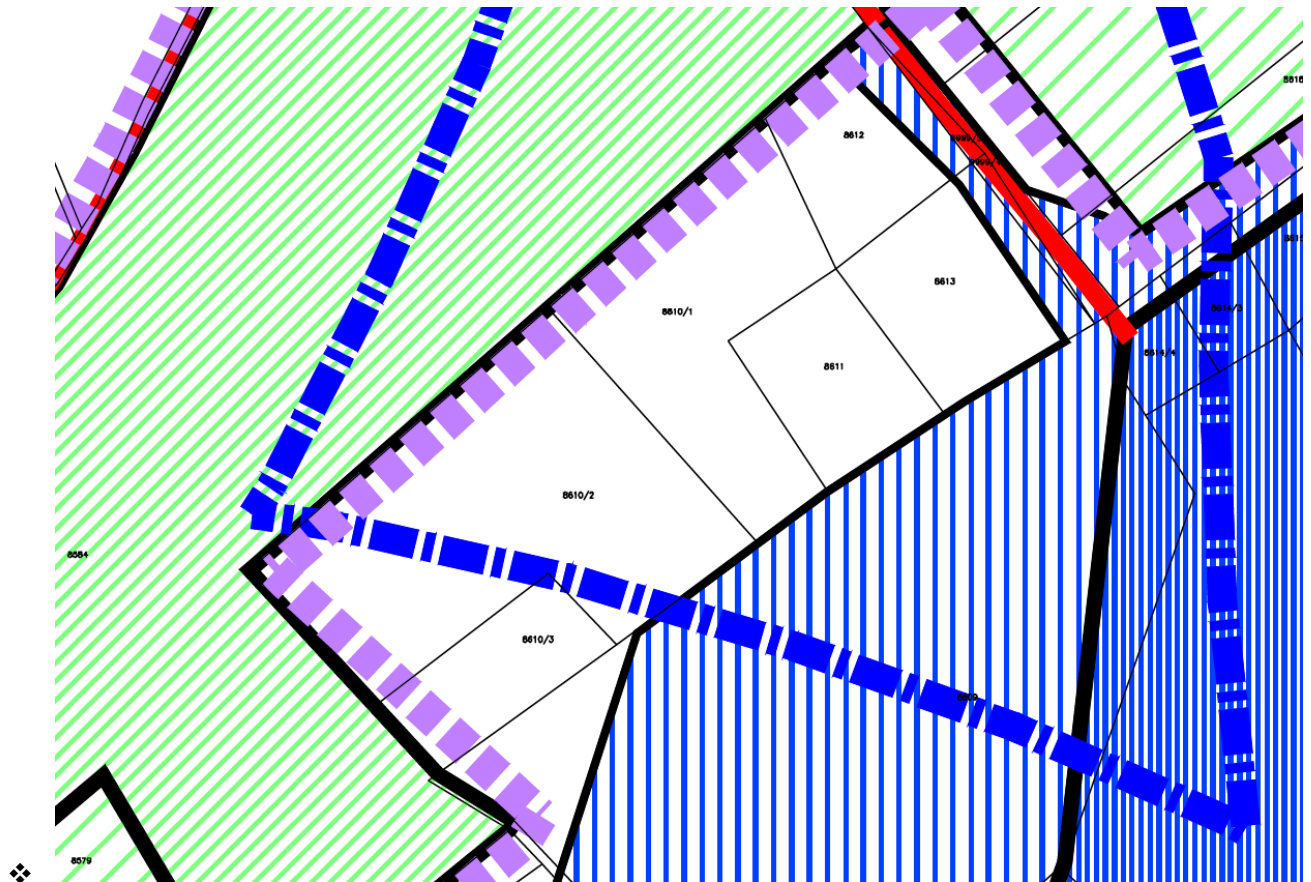


KORIŠTENJE PROSTORA





-  GRANICA LOVIŠTA
-  LOVNA POVRŠINA
-  REKREACIJSKA PODRUČJA
-  PARKIRALIŠTE

Županija: PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA	
Jednica lokalne samouprave: GRAD MALI LOŠINJ	
Naziv prostornog plana: PROSTORNI PLAN GRADA MALI LOŠINJ - Ciljane VI. izmjene i dopune	
Naziv kartografskog prikaza: UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA - Područja posebnih ograničenja u korištenju	
Broj kartografskog prikaza: 3.2.B	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 25.000
Odluka predstavničkog tijela o izradi Plana: <small>Službene novine Primorsko-goranske županije br. 37/13, 15/14, 37/15 i 20/16</small>	Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana: <small>Službene novine Primorsko-goranske županije br. 32/16</small>
Javna PRUJEDLOGA (datum objave): <small>23.12.2015. Novi list, Službene novine PGŽ, www.mali-lostinj.hr, www.mgju.hr 10.08.2016. Novi list, Službene novine PGŽ, www.mali-lostinj.hr, www.mgju.hr</small>	Javni uvid održan: <small>20.04.2016. - 19.05.2016. 18.08.2016. - 25.08.2016.</small>
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: <small>M.P.</small>	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Tanja Jović, dipl.oec. <small>potpis</small>
<small>Sudbina: Donio: Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, br. 153/13), a kasnijem Donio: Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine, br.7507, 3800, 5011, 5012 i 5512); Suglasnost Ministarstva (Klasa:350-02/16-11/55; Urbroj:531-05-1-1-2-16-3 od 30. studenog 2016.).</small>	
Pravna osoba koja je izradila Plan (broj plana A-583/2013): URB/ING, d. o. o. za poslove prostornog uređenja i zaštite okoliša, Zagreb, <small>Av. V. Holjeva 20, tel/fax: 01/230-11-40, 233-45-14, e-mail: urbing@urbing.hr</small>	
Pečat pravne osobe koja je izradila Plan:  <small>M.P.</small>	Odgovorna osoba: Darko Martinec, dipl.ing.arh.  <small>potpis</small>
Odgovorni voditelj izrade Plana: Tihomir Knezić, dipl.ing.arh. 	 <small>A-U 162</small>
Stručni tim u izradi Plana: <small>Tihomir Knezić, dipl.ing.arh. Darko Martinec, dipl.ing.arh. Filip Šrajer, dipl.ing.arh. Sma Krtak, dipl.ing.prosp.arch.</small>	
Pečat Gradskog vijeća: <small>M.P.</small>	Predsjednik Gradskog vijeća: Anto Nedić <small>potpis</small>
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: <small>vastoručni potpis</small>	Pečat nadležnog tijela: <small>M.P.</small>

❖ GRAĐEVINSKO PODRUČJE – ĆUNSKI




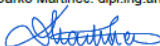


Posebna ograničenja

-  POJAS 70 M OD OBALNE CRTE
-  POJAS 100 M OD OBALNE CRTE
-  POJAS 1000 M OD OBALNE CRTE
-  POJAS 300 M OD OBALNE CRTE U MORU

Zračni promet
izr. neizr.



AERODROM

Županija: PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA	
Jednica lokalne samouprave: GRAD MALI LOŠINJ	
Naziv prostornog plana: PROSTORNI PLAN GRADA MALI LOŠINJ - VI. ciljane izmjene i dopune	
Naziv kartografskog prikaza: GRAĐEVINSKO PODRUČJE - ĆUNSKI	
Broj kartografskog prikaza: 4.2.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 5.000
Odluka predstavničkog tijela o izradi Plana: Službene novine Primorsko-goranske županije br. 37/13, 15/14, 37/15 i 20/16	
Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana: Službene novine Primorsko-goranske županije br. 32/16	
Javna rasprava (datum objave): 23.12.2015. - Novi list, Službene novine PGŽ, www.mali-lostinj.hr, www.rngpu.hr 10.08.2016. - Novi list, Službene novine PGŽ, www.mali-lostinj.hr, www.rngpu.hr	Javni uvid održan: 20.04.2016. - 19.05.2016. 18.08.2016. - 25.08.2016.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: M.P.	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Tanja Jović, dipl.oec. podpis
Sukladno Statutu 138. Zakona o prostornom uređenju (Službene novine, br. 150/15), a komežjen Statutu 87. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Službene novine, br.7907, 3688, 5011, 9011, 5012) i 5013) Suglasnost Ministarstva (Klasa:350-02/16-11/55; Urbroj:531-05-1-1-2-16-3 od 30. studenog 2016.).	
Pravna osoba koja je izradila Plan (broj plana A-583/2013): URBING, d. o. o. za poslovne prostorne uređenja i zaštite okoliša, Zagreb, Av. V. Hoičevca 20, tel/fax: 01/230-11-40, 233-45-14, e-mail: urbing@urbing.hr	
Pečat pravne osobe koja je izradila Plan:  M.P.	Odgovorna osoba: Darko Martinec, dipl.ing.arh.  podpis
Odgovorni voditelj izrade Plana: Tihomir Knezić, dipl.ing.arh.  Tihomir Knezić, dipl.ing.arh.	 TIHOMIR KNEŽIĆ dipl.ing.arh. OVLAŠTEN ARHITEKT A-U 162
Štampali im u izradi ID Plana: Tihomir Knezić, dipl.ing.arh. Darko Martinec, dipl.ing.arh. Filip Šrajer, dipl.ing.arh. Sima Krstak, mag.ing.prosp.arch.	Pečat Gradskog vijeća: M.P.
Pečat Gradskog vijeća: M.P.	Predsjednik Gradskog vijeća: Anto Nedić podpis
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: Vestručni potpis	Pečat nadležnog tijela: M.P.

1.2.3.3. Odredbe za provođenje

1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENE POVRŠINA NA PODRUČJU GRADA MALOG LOŠINJA

Članak 5.

Osnovna namjena i korištenje površina određena Prostornim planom prikazana je na kartografskom prikazu br. 1 "Korištenje i namjena površina", u mj. 1:25.000. Prostor Grada Malog Lošinja se prema namjeni dijeli na:

- površine naselja,
- površine za izdvojene namjene,
- poljoprivredne površine,
- šumske površine,
- ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (pašnjačke površine),
- površine mora.

Površine za razvoj i uređenje smještaju se unutar građevinskog područja i iznimno izvan građevinskog područja. Razgraničenjem se određuju:

1. građevinska područja naselja i građevinska područja za izdvojene namjene,
2. područja i građevine izvan građevinskog područja i to za: površine mora za marikulturu H1 postojeću u Uvali Kaldonta - Punta Križa, H2 područje za određivanje lokacije za marikulturu od uvale Zakolo do uvale Golublja jama i H3 uz uvalu Porat, infrastrukturne građevine te ovim planom određene pojedinačne građevine. Postojeće građevine protivne planiranoj namjeni je dozvoljeno rekonstruirati u skladu s odredbama plana. Pri tome se pod postojećom građevinom podrazumijeva građevina izgrađena temeljem građevinske dozvole, ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne vlasti ili građevina koja je izgrađena prije 15.02.1968. godine.

1.2. POVRŠINE ZA IZDOJENE 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)

Infrastrukturna namjena

Članak 32.

Na području grada Malog Lošinja su određena slijedeća građevinska područja infrastrukturne namjene - IS, kao površine za infrastrukturne građevine koje uključuju prostor za smještaj građevina, uređaja, instalacija i sl., a razgraničuju se na slijedeće namjene:

br.	građevinsko područje infrastrukturne namjene	vrsta	I	N	U
			izgrađena površina ha	neizgrađena površina ha	ukupna površina ha
1.	postojeća trafostanica 110/35 kV odlagalište građevinskog otpada i druge građevine infrastrukturne namjene	IS ₁	2,05	2,05	4,10
2.	kopneni dio luke otvorene za javni promet Zela (Koromačna-Belej)	IS ₂	0,58	0,00	0,58
3.	aerodrom „Mali Lošinj“	IS ₃	29,99	46,92	77,38

2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

2.3. IZGRAĐENE STRUKTURE IZVAN NASELJA

Članak 96.

Izgrađene strukture van naselja u su Građevinska područja izvan naselja za izdvojene namjene i građevine van građevinskih područja. Izgradnja se unutar tih prostora vrši neposrednom i posrednom provedbom Plana. Neposredna provedba Plana vrši se na područjima van građevinskih područja, te izuzetno unutar izgrađenih dijelova područja izdvojenih namjena do donošenja planova užih područja, a posredna provedba Plana vrši se izradom planova užeg područja.

2.3.3. Građenje izvan građevinskih područja – neposredna provedba

Članak 138.

Građenje se u pravilu provodi unutar građevinskog područja, a samo iznimno izvan građevinskog područja. Neposrednom provedbom Plana dozvoljava se građenje izvan građevinskog područja. Kriteriji za građenje izvan građevinskog područja odnose se na gradnju ili uređenje pojedinačnih građevina i zahvata. Pojedinačne građevine ne mogu biti mješovite namjene, a određene su jednom građevnom česticom. Kriteriji kojima se određuje vrsta, veličina i namjena građevine i zahvata u prostoru jesu:

- građevina mora biti u funkciji korištenja prostora,
- građevina mora imati vlastitu vodoopskrbu (cisternom), odvodnju (pročišćavanje otpadnih voda) i energetski sustav (plinski spremnik, električni agregat, ili drugo),
- građevine izvan građevinskog područja treba graditi sukladno kriterijima zaštite prostora i sukladno mjerama zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina,
- od građenja se štite vrijedni prostori: poljoprivredno tlo i dijelovi prostora koji predstavljaju zaštićenu prirodnu baštinu - posebni rezervat.
- izvan građevinskog područja nije dozvoljeno izvoditi radove otkopavanja i nasipavanja obale, izuzev nužnih zahvata pri izvođenju radova na izgradnji infrastrukture i drugih dozvoljenih građevina, uređenju obalnog puta i uređenih plaža, uređenju i rekonstrukciji postojećih sidrišta i privezišta do 10 vezova i sl. radova).

Građevine koje se grade izvan građevinskog područja lociraju se i koriste na način da ne ometaju poljoprivrednu i šumarsku proizvodnju te korištenje drugih građevina izvan građevinskog područja, tako da ne narušavaju vrijednosti krajolika i okoliša općenito.

Članak 139.

Izvan građevinskog područja se može graditi slijedeće:

- građevine infrastrukture u funkciji prometnog sustava, vodnogospodarskog i energetskog sustava, sustava veza, kao i građevine komunalne infrastrukture u sklopu čega azil za životinje,
- površina mora za marikulturu i područje za određivanje lokacije za marikulturu,
- sidrišta, prema članku 205. odredbi,
- građevine za vlastite gospodarske potrebe,
- gospodarske građevine u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti, za vlastite gospodarske potrebe (spremište za alat, strojeve, poljoprivrednu opremu i sl.) za prijavljeno obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo,
- građevine u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti i pružanja ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu,
- rekreacijska područja,
- uređene plaže na za to posebno označenim lokacijama, sukladno člancima 40.-43. odredbi,
- građevine posebne namjene koje se planiraju izvan građevinskog područja.

GOSPODARSKE GRAĐEVINE U FUNKCIJI OBAVLJANJA POLJOPRIVREDNE DJELATNOSTI

Članak 144.

Građevine poljoprivredne namjene grade se izvan građevnog područja na poljoprivrednom zemljištu.

Gospodarske građevine namijenjene isključivo za poljoprivrednu djelatnost i preradu poljoprivrednih proizvoda izvan građevinskog područja smiju se graditi na vrijednim (P2) i ostalim (P3) obradivim tlima.

Građevina mora imati, ovisno o namjeni i načinu korištenja, vlastitu vodoopskrbu (cisterna, kopani bunar do 10 m dubine), odvodnju (pročišćavanje otpadnih voda) i energetski sustav (plinski spremnik, električni agregat, ili drugo).

Građevine treba graditi sukladno kriterijima zaštite prostora, vrednovanja krajobraznih vrijednosti i autohtonog graditeljstva.

Građevine za stočarsku proizvodnju mogu se izvan građevinskog područja graditi uz uvjet da imaju više od propisanog minimalnog broja grla.

Pod registriranim poljoprivrednim gospodarstvom, podrazumijeva se gospodarstvo upisanim u odgovarajuće registre sukladno djelatnosti.

Zemljište propisane minimalne površine, na kojoj se smiju graditi građevine poljoprivredne namjene prema člancima 146. do 148. ovog Plana, ne može biti manje od 1000 m², odnosno od trećine pripadajućih poljoprivrednih površina u čijoj je funkciji gradnja.

U zemljište poljoprivredne površine iz stavka 6. ovog članka pribrajaju se sve katastarske čestice izvan građevinskog područja koje čine funkcionalnu poljoprivrednu cjelinu. Čestice se mogu međusobno dodirivati i/ili biti povezane cestom, kolno-pješačkim ili drugim putom, u krugu do 2000 m od gospodarskih građevina iz stavka 2. i 3. ovog članka.

Određuje se slijedeći razvrstaj gospodarskih građevina i njihova minimalna udaljenost od građevinskog područja, građevnog zemljišta i ostalih građevina izvan građevnog područja, izuzev građevina linijske infrastrukture:

- a) građevine za potrebe uzgoja bilja: 500 m,
- b) građevine za potrebe stočarske djelatnosti: 2.000 m.

Izgrađene objekte nije dopušteno prenamijeniti u stambene, ugostiteljsko-turističke namjene ili druge namjene koje nisu sukladne odredbama ovog Plana.

Članak 145.

Posebnu kategoriju građevina čine spremišta i slične manje gospodarske građevine za potrebe vinogradarstva, maslinarstva, pčelarstva, uzgoja povrća i cvijeća i za ostale poljoprivredne djelatnosti (uzgoj ljekovitog bilja, uzgoj puževa, preradu i pakiranje poljoprivrednih proizvoda i sl.). Gradnja građevina iz stavka 1. ovog članka temeljem slijedećih uvjeta:

- unutar prostora ograničenja u ZOP-u primjenjuju se odredbe propisa koji uređuju uređenje i zaštitu tog pojasa,
- općenito za ove građevine, ako se grade kao samostalne građevine na poljoprivrednom zemljištu ili kao prateće građevine plastenicima i staklenicima, vrijede uvjeti određeni člankom 147. stavak 2, točke c) i d).

Članak 146.

Gradnja plastenika i staklenika kao laganih montažno-demontažnih objekata dopuštena je na svim kategorijama poljoprivrednog zemljišta za obavljanje poljoprivredne ratarske djelatnosti. Staklenici i plastenici se mogu podizati na zemljištu većem od 2.000 m², unutar i izvan prostora ograničenja u ZOP-u. Staklenici i plastenici su lagane montažno-demontažne konstrukcije obložene staklenim ili plastičnim providnim stijenama ili sličnim materijalom, maksimalne visine do 4,50 m.

Članak 147.

Unutar prostora ograničenja u zaštićenom obalnom području mora, građenje građevina za uzgoj bilja vrši se sukladno propisima koji uređuju uređenje i zaštitu tog pojasa.

Građevine za potrebe uzgoja bilja izvan prostora ograničenja u zaštićenom obalnom području mora, mogu se graditi temeljem sljedećih uvjeta:

a) na zemljištu minimalne površine 30.000 m²:

- gospodarska namjena s pružanjem ugostiteljskih i/ili smještajnih djelatnosti i stanovanjem,
- maksimalna veličina građevine može iznositi do 600 m² bruto razvijene površine. U ukupnu maksimalnu površinu građevine spadaju i potrebne površine za pomoćne gospodarske objekte. Građevina može imati podrumski prostor i dvije nadzemne etaže. Iznimno se dopušta u podrumskoj etaži gradnja podruma površine do 1.000 m²,
- visina građevine maksimalno 7 m,
- površina za ugostiteljski i/ili smještajni dio može iznositi do 49 % ukupne bruto razvijene površine svih građevina,
- gospodarstvo mora biti registrirano za poljoprivrednu djelatnost,
- minimalna udaljenost od obalne crte vodotoka 100 m.

b) na zemljištu minimalne površine 10.000 m²:

- namjena gospodarska, za spremanje poljoprivrednih proizvoda, strojeva, alata i poljoprivredne opreme. U sklopu građevine može se urediti i stambeni prostor.
- maksimalna veličina građevine može iznositi do 100 m² bruto razvijene površine,
- visina građevine maksimalno 7 m, dvije etaže,
- gospodarstvo mora biti registrirano za poljoprivrednu djelatnost,
- minimalna udaljenost od obalne crte vodotoka 100 m.

c) na zemljištu minimalne površine 5.000 m²:

- namjena gospodarska, za spremanje poljoprivrednih proizvoda, strojeva, alata i poljoprivredne opreme,
- maksimalna veličina građevine može iznositi do 50 m² bruto razvijene površine,
- visina građevine maksimalno 3 m, jedna etaža,
- minimalna udaljenost od obalne crte vodotoka 100 m,

d) na zemljištu minimalne površine 1.000 m²:

- namjena gospodarska, za držanje alata, strojeva i poljoprivredne opreme,
- maksimalna veličina građevine može iznositi do 30 m² bruto razvijene površine,
- visina građevine maksimalno 3 m, jedna etaža,
- minimalna udaljenost od obalne crte vodotoka 100 m.“

Članak 150.

Poljoprivredno zemljište koje je služilo kao osnova za izgradnju spremišta ne može se parcelirati na manje dijelove. Poljoprivredno zemljište na kojem postoji pojedinačna gospodarska građevina, čija je veličina i vrsta takva da to zemljište u smislu ovoga Prostornog plana nema dovoljnu površinu za izgradnju dviju gospodarskih građevina, ne smije se parcelirati u manje dijelove, bez obzira u koje vrijeme i po kojoj osnovi je ta građevina izgrađena.

Članak 151.

Tlocrtna projekcija pojedinačnih gospodarskih građevina mora biti izdužena, najmanje u omjeru 1:2, a sljeme krova mora biti paralelno s dužom stranom građevine i sa slojnicom terena. Krov može biti jednovodni, kod većih građevina dvovodni s pokrovom od kupe kanalice nagiba 23 °. Oblikovanje građevina treba biti u skladu s tradicijom u gradnji tih vrsta građevina, svijetla visinaprizemlja ne može biti viša od 2,60 metara, krov dvostrešan, nagiba 23 stupnja pokriven kupom kanalicom ili "mediteran" crijepom s krovijem koje se na stropnu konstrukciju postavlja direktno bez nadozida.

Građevine u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti i pružanja ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu

Članak 152.

Izgradnja građevine za vlastite potrebe u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti i pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu za prijavljeno obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo s veličinom parcele najmanje 3 ha, dozvoljena je na udaljenosti najmanje 100 m od obalne crte, kao prizemne građevine ukupne građevinske (bruto) površine do 400 m² i najveće visine do 5 m, uz mogućnost izgradnje potpuno ukopanog podruma do 1000 m² građevinske (bruto) površine.

Lokacije građevina u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti i pružanja ugostiteljskih i turističkih usluga u seljačkom domaćinstvu će se, za jedan ili više programa na istoj lokaciji, odobravati sukladno posebnom Programu Grada Malog Lošinja za razvoj "agro" i ruralnog turizma, kojim će pored utvrđenih prostornih kriterija i ravnomjernog planiranja na cijelom prostoru Grada odrediti dodatni kriteriji od interesa za Grad. Uz druge lokacije agro-turizma koje će se realizirati u sklopu građevinskih područja ruralnih naselja, ovo će biti dopuna specifične ponude u sklopu projekta agro-turizma.

2. ZEMLJIŠTA

2.1. (1) Č.ZEM. 8610/1 K.O. ĆUNSKI

Katastarska čestica: 8610/1
Katastarska općina: Ćunski

Uporaba:	Površina:
Oranica	3996 m ²
Ukupna površina	3996 m²

Kategorija zemljišta: 4.1.
Koeficijent građ. korištenja: -
Namjena: Poljoprivredna

2.2. (2) Č.ZEM. 8610/2 K.O. ĆUNSKI

Katastarska čestica: 8610/2
Katastarska općina: Ćunski

Uporaba:	Površina:
Oranica	8057 m ²
Ukupna površina	8057 m²

Kategorija zemljišta: 4.1.
Koeficijent građ. korištenja: -
Namjena: Poljoprivredna

2.3. (3) Č.ZEM. 8610/3 K.O. ĆUNSKI

Katastarska čestica: 8610/3
Katastarska općina: Ćunski

Uporaba:	Površina:
Oranica	1560 m ²
Ukupna površina	1560 m²

Kategorija zemljišta: 4.1.
Koeficijent građ. korištenja: -
Namjena: Poljoprivredna

2.4. (4) Č.ZEM. 8611 K.O. ĆUNSKI

Katastarska čestica: 8611
 Katastarska općina: Ćunski

Uporaba:	Površina:
Oranica	1876 m ²
Ukupna površina	1876 m²

Kategorija zemljišta: 4.1.
 Koeficijent građ. korištenja: -
 Namjena: Poljoprivredna

2.5. (5) Č.ZEM. 8612/1 K.O. ĆUNSKI

Katastarska čestica: 8612/1
 Katastarska općina: Ćunski

Uporaba:	Površina:
Oranica	360 m ²
Ukupna površina	360 m²

Kategorija zemljišta: 2.
 Koeficijent građ. korištenja: -
 Namjena: IS

VI. izmjenama PPUG Mali Lošinj predviđena je č.zem. 8612/1 za infrastrukturnu namjenu – aerodrom. Ova čestica biti će predmetom izvlaštenja koje će se obraditi u nastavku procjene.

2.6. (6) Č.ZEM. 8612/2 K.O. ĆUNSKI

Katastarska čestica: 8612/2
 Katastarska općina: Ćunski

Uporaba:	Površina:
Oranica	1462 m ²
Ukupna površina	1462 m²

Kategorija zemljišta: 4.1.
 Koeficijent građ. korištenja: -
 Namjena: Poljoprivredna

2.7. (7) Č.ZEM. 8613/1 K.O. ČUNSKI

Katastarska čestica: 8613/1
Katastarska općina: Čunski

Uporaba: Površina:

Namjena - IS

dio oranice 388 m²

Namjena - Poljoprivredno zemljište

dio oranice 272 m²

Ukupna površina 660 m²

Kategorija zemljišta: 2.
Koeficijent građ. korištenja: -
Namjena: Poljoprivredna, IS

VI. izmjenama PPUG Mali Lošinj predviđen je dio č.zem. 8613/1 za infrastrukturnu namjenu – aerodrom. Dio ove čestice (cca 388 m²) biti će predmetom izvlaštenja koje će se obraditi u nastavku procjene.

3. GRAĐEVINE

3.1. (8) Č.ZEM. 8613/2 K.O. ĆUNSKI

3.1.1. Općenito

Na predmetnoj čestici nalaze se dva spremišta te jedna hala. Sve građevine koriste se za potrebe poljoprivrede. Prema snimci izvedenog stanja napravljenu od strane ADENDA d.o.o., broj projekta 058/13 iz travnja 2013. i uvidu na terenu radi se o objektima sljedećih karakteristika:

❖ HALA

Jednoetažna prizemna građevina, ravnog krova, šuplja glinena opeka kao konstrukcija zidova te armiranobetonski ravni krov. Bruto dimenzije hale iznose 21,88 m x 8,80 m, visine 3,17 m. Ukupna neto površina iznosi 134,69 m².

❖ SPREMIŠTE 1 I SPREMIŠTE 2

Jednoetažne prizemne građevine izgrađene od drva te limenog kosog dvostrešnog krova. Bruto dimenzije spremišta iznose 5,15 m x 5,00 m, visine 2,5 m u sljemenu te 1,98 m na vijencu objekta. Ukupna neto površina pojedinog spremišta iznosi 24,26 m².

3.1.2. Prostorije i površine

	Bruto površina [m ²]	Korisna površina [m ²]	Zapremina [m ³]
Hala			
Prostorija	148,78	134,69	471,65
Σ	148,78	134,69	
Spremište 1			
Prostorija	25,75	24,26	57,81
Σ	25,75	24,26	
Spremište 2			
Prostorija	25,75	24,26	57,81
Σ	25,75	24,26	
UKUPNO	200,28	183,20	587,26

3.1.3. Buka i zagađenje okoliša

U neposrednoj blizini zgrada nalazi se zračna luka s malom količinom prometa poglavito manjih letjelica pa je utjecaj potencijalne buke i/ili zagađenja gotovo zanemariv.

3.1.4. Trenutno korištenje i razvojni potencijal

Objekti se trenutno koriste za potrebe poljoprivrede kao spremišta i mjesto za odlaganje poljoprivrednih strojeva čime je ostvaren sav razvojni potencijal ovih građevina.

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju ovoga Zakona koriste se sljedeće propisane metode: **poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.**

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.

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

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

Odabrana metoda procjene vrijednosti nekretnine:

POREDBENA METODA

- (1) č.zem. 8610/1 k.o. Ćunski – poljoprivredno zemljište
- (2) č.zem. 8610/2 k.o. Ćunski – poljoprivredno zemljište
- (3) č.zem. 8610/3 k.o. Ćunski – poljoprivredno zemljište
- (4) č.zem. 8611 k.o. Ćunski – poljoprivredno zemljište
- (6) č.zem. 8612/2 k.o. Ćunski – poljoprivredno zemljište

TROŠKOVNA METODA

- (8) č.zem. 8613/2 k.o. Ćunski – zgrada i dvije hale

PROCJENA NAKNADE ZA IZVLAŠTENE NEKRETNINE:

- (5) č.zem. 8612/1 k.o. Ćunski – poljoprivredno zemljište u potpunosti u IS namjeni
- (7) č.zem. 8613/1 k.o. Ćunski – dio poljoprivrednog zemljišta u IS namjeni, djelomično izvan građevinskog područja

4.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM ZA (1) 8610/1, (2) 8610/2, (3) 8610/3, (4) 8611 I (6) 8612/2 SVE K.O. ĆUNSKI

4.1.1. Općenito

ZAKON O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Članak 24.

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) 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.

PRAVILNIK O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Članak 7.

- (1) Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.
- (2) Ako procjenitelj raspolaže dovoljnim brojem kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja od najvišeg vremenskog razdoblja iz stavka 1. ovoga članka, starije kupoprodajne cijene mogu se isključiti iz daljnjeg izračuna, a njihovo isključivanje treba obrazložiti u procjembenom elaboratu.

Članak 35.

- (1) Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. ovoga Pravilnika.
- (2) 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.

4.1.2. Poredbene nekretnine

Izvori podataka poredbenih nekretnina:

- eNekretnine
-

k.č.br. 7675/8 k.o. Čunski

Površina koja je predmet kupnje: 5.550,00 m²

Jedinična cijena: 25,79 kn/m²

Datum kupoprodaje: 17.09.2018

Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	967975
Datum pregleda	6.12.2019.
Vrsta nekretnine	PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3877440
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	5.550,00
Vrijednost nekretnine (KN)	143.115,00
Datum ugovora	17.09.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	OTOK LOŠINJ - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

k.č.br. 7675/7, 7679, 7678/3, 8043/15 k.o. Čunski

Površina koja je predmet kupnje: 15.482,00 m²

Jedinična cijena: 28,84 kn/m²

Datum kupoprodaje: 04.12.2015

Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	643348
Datum pregleda	6.12.2019.
Vrsta nekretnine	PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3490000
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	15.482,00
Vrijednost nekretnine (KN)	446.483,81
Datum ugovora	04.12.2015
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	OTOK LOŠINJ - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	510366
Datum pregleda	6.12.2019.

k.č.br. 6343 k.o. Ćunski

Površina koja je predmet kupnje: 885,00 m²

Jedinična cijena: 22,60 kn/m²

Datum kupoprodaje: 10.12.2015

	ID ZKC	488062
	Datum pregleda	6.12.2019.
	Vrsta nekretnine	PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
	ID PN (PU)	3290751
	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
	Površina u prometu	885,00
	Vrijednost nekretnine (KN)	20.000,00
	Datum ugovora	10.12.2015
	Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
	Cjenovni blok	OTOK LOŠINJ - ŠUMA
	Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

U nastavku su tablično prikazane sve poredbene nekretnine:

r.br.	Datum sklapanja ugovora	k.o.	k.č.	Kupoprodajna cijena	Površina koja je predmet kupnje	Jedinična cijena
				[kn]	[m ²]	[kn/m ²]
1	17.9.2018	Ćunski	7675/8	143.115,00	5.550,00	25,79
2	4.12.2015	Ćunski	7675/8, 7675/8, 7675/7, 7679, 7678/3, 8043/15, 7675/7	446.483,81	15.482,00	28,84
3	10.12.2015	Ćunski	6343	20.000,00	885,00	22,60

4.1.3. Utvrđivanje poredbene vrijednosti

4.1.3.1. Međuvremensko izjednačenje

Za potrebe međuvremenskog izjednačenja koriste se indeksi cijena stambenih nekretnine koje periodički izdaje Državni zavod za statistiku.

R.br.	k.o.	k.č.	Kupoprodajna cijena [kn/m ²]	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja 4.12.2019	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena [kn/m ²]
1	Ćunski	7675/8	25,79	17.9.2018	112,20	119,24	1,06	27,40
2	Ćunski	7675/8, 7675/8, 7675/7, 7679, 7678/3, 8043/15, 7675/7	28,84	4.12.2015	100,51	119,24	1,19	34,21
3	Ćunski	6343	22,60	10.12.2015	100,51	119,24	1,19	26,81

4.1.3.2. Interkvalitativno izjednačenje

R.br.	Katastarska općina	Katastarska čestica	Kupoprodajna cijena [kn/m ²]	Kategorija zemljišta	KP Kategorija zemljišta	Ukupni koeficijent za preračunavanje	Izjednačena cijena [kn/m ²]
*0	Ćunski	8610/1	-	4.1.	-	-	-
1	Ćunski	7675/8	27,40	4.1.	1,00	1,00	27,40
2	Ćunski	7675/8, 7675/8, 7675/7, 7679, 7678/3, 8043/15, 7675/7	34,21	4.1.	1,00	1,00	34,21
3	Ćunski	6343	26,81	4.1.	1,00	1,00	26,81

4.1.3.3. Statistička obrada i poredbena vrijednost

Konačna poredbena vrijednost

R.br	k.o.	k.č.	Kupoprodajna cijena [kn/m ²]	Međuvremensko izjednačenje - korekcijski faktori	Interkvalitativno izjednačenje - koef. za preračunavanje	Izjednačenje na cijena	Apsolutno odstupanje	Apsolutno odstupanje
						[kn/m ²]	[kn/m ²]	[%]
1	Ćunski	7675/8	25,79	1,06	1,00	27,40	-2,07	-7,03%
2	Ćunski	7675/8, 7675/8, 7675/7, 7679, 7678/3, 8043/15, 7675/7	28,84	1,19	1,00	34,21	4,74	16,07%
3	Ćunski	6343	22,60	1,19	1,00	26,81	-2,67	-9,04%
Srednja vrijednost						29,48		
Standardna dev. (σ)						3,36		
Koeficijent varijacije						11,39%		
Dvostruka st. dev. (2σ)						6,72		

4.1.4. Tržišna vrijednost

4.1.4.1. (1) č.zem. 8610/1 k.o. Ćunski

Poredbena jed. vrijednost	[kn/m ²]	29,48
Ukupna površina	[m ²]	3.996,00
Suvlasnički udio	[-]	1/1
Površina udjela	[m ²]	3996,00
Poredbena vrijednost udjela	[kn]	117.785,61

KOREKCIJE

Dobici	Opis ili iznos	Utjecaj
[-]	[-];[kn]	[%]
Dobitak	-	0,00%

Odbici i tereti	Opis ili iznos	Utjecaj
[-]	[-];[kn]	[%]
Utjecaj buke	Neznatan	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nizak	0,00%

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Korekcija vrijednosti	[-]	0,00%
Tržišna vrijednost	[kn]	117.785,61
Zakružena tržišna vrijednost	[kn]	118.000,00
Zakružena tržišna vrijednost	[€]	15.878,00
Jedinična vrijednost	[kn/m ²]	29,53
Jedinična vrijednost	[€/m ²]	3,97

4.1.4.2. (2) č.zem. 8610/2 k.o. Čunski

Poredbena jed. vrijednost	[kn/m2]	29,48
Ukupna površina	[m2]	8.057,00
Suvlasnički udio	[-]	1/1
Površina udjela	[m2]	8057,00
Poredbena vrijednost udjela	[kn]	237.487,16

KOREKCIJE

Dobici	Opis ili iznos	Utjecaj
[-]	[-];[kn]	[%]
Dobitak		0,00%

Odbici i tereti	Opis ili iznos	Utjecaj
[-]	[-];[kn]	[%]
Utjecaj buke	Neznatan	
Utjecaj zagađenja zraka	Nizak	

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Korekcija vrijednosti	[-]	0,00%
Tržišna vrijednost	[kn]	237.487,16
Zaokružena tržišna vrijednost	[kn]	237.000,00
Zaokružena tržišna vrijednost	[€]	31.891,00
Jedinična vrijednost	[kn/m2]	29,42
Jedinična vrijednost	[€/m2]	3,96

4.1.4.3. (3) č.zem. 8610/3 k.o. Čunski

Poredbena jed. vrijednost	[kn/m2]	29,48
Ukupna površina	[m2]	1.560,00
Suvlasnički udio	[-]	1/1
Površina udjela	[m2]	1560,00
Poredbena vrijednost udjela	[kn]	45.982,37

KOREKCIJE

Dobici	Opis ili iznos	Utjecaj
[-]	[-];[kn]	[%]
Dobitak		0,00%

Odbici i tereti	Opis ili iznos	Utjecaj
[-]	[-];[kn]	[%]
Utjecaj buke	Neznatan	
Utjecaj zagađenja zraka	Nizak	

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Korekcija vrijednosti	[-]	0,00%
Tržišna vrijednost	[kn]	45.982,37
Zaokružena tržišna vrijednost	[kn]	46.000,00
Zaokružena tržišna vrijednost	[€]	6.190,00
Jedinična vrijednost	[kn/m2]	29,49
Jedinična vrijednost	[€/m2]	3,97

4.1.4.4. (4) č.zem. 8611 k.o. Čunski

Poredbena jed. vrijednost	[kn/m ²]	29,48
Ukupna površina	[m ²]	1.876,00
Suvlasnički udio	[-]	1/1
Površina udjela	[m ²]	1876,00
Poredbena vrijednost udjela	[kn]	55.296,75

KOREKCIJE

Dobici	Opis ili iznos	Utjecaj
[-]	[-];[kn]	[%]
Dobitak		0,00%

Odbici i tereti	Opis ili iznos	Utjecaj
[-]	[-];[kn]	[%]
Utjecaj buke	Neznatan	
Utjecaj zagađenja zraka	Nizak	

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Korekcija vrijednosti	[-]	0,00%
Tržišna vrijednost	[kn]	55.296,75
Zaokružena tržišna vrijednost	[kn]	55.300,00
Zaokružena tržišna vrijednost	[€]	7.441,00
Jedinična vrijednost	[kn/m ²]	29,48
Jedinična vrijednost	[€/m ²]	3,97

4.1.4.5. (6) č.zem. 8612/2 k.o. Čunski

Poredbena jed. vrijednost	[kn/m ²]	29,48
Ukupna površina	[m ²]	1.462,00
Suvlasnički udio	[-]	1/1
Površina udjela	[m ²]	1462,00
Poredbena vrijednost udjela	[kn]	43.093,74

KOREKCIJE

Dobici	Opis ili iznos	Utjecaj
[-]	[-];[kn]	[%]
Dobitak		0,00%

Odbici i tereti	Opis ili iznos	Utjecaj
[-]	[-];[kn]	[%]
Utjecaj buke	Neznatan	
Utjecaj zagađenja zraka	Nizak	

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Korekcija vrijednosti	[-]	0,00%
Tržišna vrijednost	[kn]	43.093,74
Zaokružena tržišna vrijednost	[kn]	43.100,00
Zaokružena tržišna vrijednost	[€]	5.800,00
Jedinična vrijednost	[kn/m ²]	29,48
Jedinična vrijednost	[€/m ²]	3,97

4.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM ZA (8) Č.ZEM. 8613/2 K.O. ĆUNSKI

4.2.1. Tržišna vrijednost zgrada na č.zem. 8613/2 k.o. Ćunski

4.2.1.1.1. Hala (spremište)

1. Građevinska vrijednost zgrade		
Korisna vrijednost površine	Jedinična cijena	Ukupna vrijednost
134,69 m ²	2.250,00 kn/m ²	303.053 kn
2. Smanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade		
Starost zgrade (G) [god]		9
Održivi vijek korištenja OVK [god]		60
Faktor Fk [-]		2,0
Relativna starost Rs (G/OVK) [%]		15%
Predvidivi ostatak održ. vijeka kor. (OOVK) [%]		71%
Predvidivi ostatak održ. vijeka kor. (OOVK) [god]		43
Zamjenska starost zgrade [god]		17
Linearno umanjenje [%]		29,00%
3.1. Komunalni doprinos		
Obujam građevine	Jedinična cijena	Kom. doprinos
471,65 m ³	71,91 kn/m ³	33.916 kn
Građevinska vrijednost zgrade		303.053 kn
Umanjenje vrij. zbog starosti		-87.885 kn
Komunalni doprinos		33.916 kn
Vodni doprinos		-
Ostala umanjenja		0 kn
TROŠKOVNA VRIJEDNOST		249.083 kn

❖ PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI

Troškovna vrijednost	249.083 kn
Koeficijent prilagodbe	1,25
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZGRADE	311.354 kn

4.2.1.1.2. Spremište 1

1. Građevinska vrijednost zgrade		
Korisna vrijednost površine	Jedinična cijena	Ukupna vrijednost
25,75 m ²	2.250,00 kn/m ²	57.938 kn
2. Smanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade		
Starost zgrade (G) [god]		80
Održivi vijek korištenja OVK [god]		100
Faktor Fk [-]		3,5
Relativna starost Rs (G/OVK) [%]		80%
Predvidivi ostatak održ. vijeka kor. (OOVK) [%]		36%
Predvidivi ostatak održ. vijeka kor. (OOVK) [god]		36
Zamjenska starost zgrade [god]		64
Linearno umanjenje [%]		64,00%
3.1. Komunalni doprinos		
Obujam građevine	Jedinična cijena	Kom. doprinos
57,81 m ³	71,91 kn/m ³	4.157 kn
Građevinska vrijednost zgrade		57.938 kn
Umanjenje vrij. zbog starosti		-37.080 kn
Komunalni doprinos		4.157 kn
Vodni doprinos		-
Ostala umanjenja		0 kn
TROŠKOVNA VRIJEDNOST		25.015 kn

❖ PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI

Troškovna vrijednost	25.015 kn
Koeficijent prilagodbe	1,25
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	31.268 kn

4.2.1.1.3. Spremište 2

1. Građevinska vrijednost zgrade		
Korisna vrijednost površine	Jedinična cijena	Ukupna vrijednost
25,75 m ²	2.250,00 kn/m ²	57.938 kn
2. Smanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade		
Starost zgrade (G) [god]		80
Održivi vijek korištenja OVK [god]		100
Faktor Fk [-]		3,5
Relativna starost Rs (G/OVK) [%]		80%
Predvidivi ostatak održ. vijeka kor. (OOVK) [%]		36%
Predvidivi ostatak održ. vijeka kor. (OOVK) [god]		36
Zamjenska starost zgrade [god]		64
Linearno umanjenje [%]		64,00%
3.1. Komunalni doprinos		
Obujam građevine	Jedinična cijena	Kom. doprinos
57,81 m ³	71,91 kn/m ³	4.157 kn
Građevinska vrijednost zgrade		57.938 kn
Umanjenje vrij. zbog starosti		-37.080 kn
Komunalni doprinos		4.157 kn
Vodni doprinos		-
Ostala umanjenja		0 kn
TROŠKOVNA VRIJEDNOST		25.015 kn

❖ PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI

Troškovna vrijednost	25.015 kn
Koeficijent prilagodbe	1,25
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	31.268 kn

4.2.2. Tržišna vrijednost zemljišta č.zem. 8613/2 k.o. Ćunski

Za potrebe procjene predmetnog zemljišta koriste se iste poredbene nekretnine te slijedno tome i jedinična cijena poljoprivrednog zemljišta kao i u poglavlju 4.1. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom za (1) 8610/1, (2) 8610/2, (3) 8610/3, (4) 8611 i (6) 8612/2 sve k.o. Ćunski.

Poredbena jed. vrijednost	[kn/m ²]	29,48
Ukupna površina	[m ²]	1.537,00
Suvlasnički udio	[-]	1/1
Površina udjela	[m ²]	1537,00
Poredbena vrijednost udjela	[kn]	45.304,43

KOREKCIJE

Dobici	Opis ili iznos	Utjecaj
[-]	[-];[kn]	[%]
Dobitak		0,00%

Odbici i tereti	Opis ili iznos	Utjecaj
[-]	[-];[kn]	[%]
Utjecaj buke	Neznatan	
Utjecaj zagađenja zraka	Nizak	

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Korekcija vrijednosti	[-]	0,00%
Tržišna vrijednost	[kn]	45.304,43
Zaokružena tržišna vrijednost	[kn]	45.300,00
Zaokružena tržišna vrijednost	[€]	6.096,00
Jedinična vrijednost	[kn/m ²]	29,47
Jedinična vrijednost	[€/m ²]	3,97

4.2.3. Tržišna vrijednost nekretnine (zemljište+zgrade) č.zem. 8613/2 k.o. Ćunski

1. Tržišna vrijednost zgrada	
1.1 Hala (spremište)	311.354,00 kn
1.2 Spremište 1	31.268,00 kn
1.3 Spremište 2	31.268,00 kn
2. Tržišna vrijednost zemljišta	45.304,43 kn
3. Tržišna vrijednost nekretnine	419.195,00 kn
3. Tržišna vrijednost nekretnine (zaokruženo)	419.000,00 kn
	56.381,00 €

4.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NAKNADE ZA IZVLAŠTENJE NEKRETNINE ZA (5) 8613/2 I (7) 8612/1 SVE K.O. ĆUNSKI

4.3.1. (5) č.zem. 8612/1 k.o. Ćunski

Budući da je cijela čestica predmetom izvlaštenja tržišna te slijedom toga nema ni posljedičnih gubitaka ni dobitaka procjena se vrši identično kao i za čestice u vidu poredbenih nekretnina te jediničnih cijena iz poglavlja 4.1. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom za (1) 8610/1, (2) 8610/2, (3) 8610/3, (4) 8611 i (6) 8612/2 sve k.o. Ćunski.

Poredbena jed. vrijednost	[kn/m ²]	29,48
Ukupna površina	[m ²]	1.462,00
Suvlasnički udio	[-]	1/1
Površina udjela	[m ²]	1462,00
Poredbena vrijednost udjela	[kn]	43.093,74

KOREKCIJE

Dobici	Opis ili iznos	Utjecaj
[-]	[-];[kn]	[%]
Dobitak		0,00%

Odbici i tereti	Opis ili iznos	Utjecaj
[-]	[-];[kn]	[%]
Utjecaj buke	Neznatan	
Utjecaj zagađenja zraka	Nizak	

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Korekcija vrijednosti	[-]	0,00%
Tržišna vrijednost	[kn]	43.093,74
Zaokružena tržišna vrijednost	[kn]	43.100,00
Zaokružena tržišna vrijednost	[€]	5.800,00
Jedinična vrijednost	[kn/m ²]	29,48
Jedinična vrijednost	[€/m ²]	3,97

4.3.2. (7) č.zem. 8613/1 k.o. Ćunski

Površina katastarske čestice prije izvlaštenja (A)	660 m ²
Dio katastarske čestice koji je predmet izvlaštenja (B)	388 m ²
Površina katastarske čestice nakon izvlaštenja (A) - (B)	272 m ²
Vrsta građevinskog korištenja	-
Koeficijent iskoristivosti (kis)	-
Kategorija zemljišta (načelo prethodnog učinka)	4.1.
Kategorija zemljišta nakon izvlaštenja	4.1.
Propisana veličina građ. čestice	-
GBP prije izvlaštenja	- m ²
GBP nakon izvlaštenja	- m ²
Tržišna vrijednost zemljišta - jedinična cijena (Poredbena metoda - načelo prethodnog učinka)	29,53 kn/m ²

b) PROCJENA NAKNADE ZA GUBITAK PRAVA

Dio katastarske čestice koji je predmet izvlaštenja (B)	388 m ²
Tržišna vrijednost zemljišta prije izvlaštenja (načelo prethodnog učinka)	29,53 kn/m ²

Procjena naknade za gubitak prava	11.457 kn
-----------------------------------	-----------

c) PROCJENA NAKNADE ZA POSLJEDIČNE GUBITKE

Tržišna vrijednost prije izvlaštenja:	19.489,49 kn
---------------------------------------	--------------

Razlika vrijednosti zbog umanjjenih mogućnosti gradnje:	0,00 kn
---	---------

d) PROCJENA NAKNADE ZA POSLJEDIČNE DOBITKE

Ukupna naknada - nema posljedičnih dobitaka	0,00 kn
---	---------

e) NAKNADA ZA POTPUNO IZVLAŠTENU NEKRETNINU

Naknada za gubitak prava	11.457,46 kn
Naknada za posljedične gubitke	0,00 kn
Naknada za posljedične dobitke	0,00 kn

UKUPNO	11.457,46 kn
UKUPNO - zaokružena vrijednost	11.500,00 kn
Jednična cijena [kn]	29,64 kn/m ²
Jednična cijena [EUR]	3,99 EUR/m ²

5. ZAKLJUČAK

Procjenjuje se tržišna vrijednost za nekretninu:

Katastarska čestica:	(1)	8610/1
	(2)	8610/2
	(3)	8610/3
	(4)	8611
	(5)	8612/1
	(6)	8612/2
	(7)	8613/1
	(8)	8613/2
Katastarska općina:	(sve)	Ćunski
Stvarna uporaba:	(1-7)	(a) Poljoprivredne površine
	(8)	(b) Hala i dva spremišta
ZK uložak:	(1-2)	2330
	(4-8)	
	(3)	1650
Etažni dio:	(sve)	-
ZK poduložak:	(sve)	-
Broj posjedovnog lista	(sve)	1092

Za suvlasnički udio:	(sve)	1/1
----------------------	-------	-----

U iznosu:

Poljoprivredno zemljište

Tržišna vrijednost nekretnine: - č.zem. 8610/1 k.o. Ćunski -	(1)	118.000,00	[kn]
		15.878,00	[€]

Poljoprivredno zemljište

Tržišna vrijednost nekretnine: - č.zem. 8610/2 k.o. Ćunski -	(2)	237.000,00	[kn]
		31.891,00	[€]

Poljoprivredno zemljište

Tržišna vrijednost nekretnine: - č.zem. 8610/3 k.o. Ćunski -	(3)	46.000,00	[kn]
		6.190,00	[€]

Poljoprivredno zemljište

Tržišna vrijednost nekretnine: - č.zem. 8611 k.o. Ćunski -	(4)	55.300,00	[kn]
		7.441,00	[€]

Poljoprivredno zemljište

Tržišna vrijednost nekretnine: - č.zem. 8612/1 k.o. Ćunski -	(5)	43.100,00	[kn]
		5.800,00	[€]

Poljoprivredno zemljište

Tržišna vrijednost nekretnine: - č.zem. 8612/2 k.o. Čunski -	(6)	43.100,00	[kn]
		5.800,00	[€]

Poljoprivredno zemljište

Tržišna vrijednost nekretnine: - č.zem. 8613/1 k.o. Čunski -	(7)	19.500,00	[kn]
		2.624,00	[€]

Hala i dva spremišta:

Tržišna vrijednost nekretnine: - č.zem. 8613/2 k.o. Čunski -	(8)	419.000,00	[kn]
		56.381,00	[€]

Tržišna vrijednost svih nekretnina:	(sve)	981.000,00	[kn]
		132.005,00	[€]

Tečaj na dan procjene:	7,431599
------------------------	----------

(srednji tečaj za devize - HNB)

U Malom Lošinj 04.12.2019.

Izradio: Željko Jović, ing. građ.

6. FOTODOKUMENTACIJA

Spremišta 1 i 2





Hala



Zemljišta







7. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- (1.) *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)*
- (2.) *Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)*
- (3.) *Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)*
- (4.) *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)*
- (5.) *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)*
- (6.) *Zakon o gradnji (NN 153/13)*
- (7.) *Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)*
- (8.) *Pravilnikom o energetske certifikiranju zgrade i energetske certifikiranju – (NN 48/14, 150/14, 133/15, 22/16)*
- (9.) *Državna geodetska uprava – geoportal [online] <link: <http://geoportal.dgu.hr/> >*
- (10.) *The European Group of Valuers' Associations (2016.) – European Valuations Standards 2016, osmo izdanje*
- (11.) *Razrada koeficijenata i pojašnjenje načina izrade potvrda na etažne elaborate i upisa nekretnina u zemljišne knjige, verzija 1.04 – veljača 2015, Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja*
- (12.) *PPUG Mali Lošinj - pročišćeni tekst (SN PGŽ 42/14) obuhvaća (SN PGŽ 13/08, 13/12, 26/13, 5/14, 42/14)*
- (13.) *PPUG Mali Lošinj - Ciljane VI. izmjene i dopune (SN PGŽ 32/16)*

8. PRILOZI

- (1) *Indeks cijena stambenih nekretnina*
- (2) *Izvadak iz zemljišne knjige*
- (3) *Izvod iz katastarskog plana*
- (4) *Prijepis posjedovnog lista*
- (5) *Rješenje o izvedenom stanju za zgrade na č.zem. 8613/2 k.o. Čunski*

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ¹⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ¹⁾					
		Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb
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
2019	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL MALI LOŠINJ
Stanje na dan: 04.12.2019. 00:53

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302341, ČUNSKI

Broj ZK uložka: 2330

Broj zadnjeg dnevnika: Z-23391/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	8610/1	PAŠNJAK				
2.	8610/2	ORANICA				
3.	8611	PAŠNJAK				
4.	8612/1	NOVA ŠUMA			360 360	
5.	8612/2	NOVA ŠUMA			1462 1462	
6.	8613/1	NOVA PAŠNJAK			660 660	
7.	8613/2	NOVA PAŠNJAK ORANICA			1537 439 1098	
		UKUPNO:			4019	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 LOSINBIO DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU I TRGOVINU POLJOPRIVREDNIH PROIZVODA, OIB: 86688669608, MALI LOŠINJ, JAMINA 16	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 18.06.2018.g. pod brojem Z-24665/2018 Upis u teretnom listu C pod brojem N 450 od 1925.g. proveden do 26. 12. 1958. g. nije prepisan.		
2.			

Katastarska općina: 302341, ČUNSKI

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2330**C**
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 18.06.2018.g. pod brojem Z-24665/2018 UKNJIŽBA, PRAVO ZAKUPA, UGOVOR O ZAKUPU BROJ OVJERE OV-1156/2018 01.03.2018, ANEKS UGOVORA O ZAKUPU ZAKLJUČEN 23.04.2018., BROJ OVJERE OV-2444/2018 25.04.2018, na određeno vrijeme u trajanju od 10 (deset) godina i traje od 15.02.2018. do 15.02.2028., na nekretninama č.zem. 8612, 8613, 8611, 8610/1 i 8610/2, upisanim u A I (jedan), za korist i na ime: ROCCOBERTON DANIELE, OIB: 49536445981, VLADIMIRA GORTANA 29, NEREZINE 51550 MALI LOŠINJ		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.12.2019.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL MALI LOŠINJ
Stanje na dan: 04.12.2019. 00:53

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302341, ČUNSKI

Broj ZK uložka: 1650

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24665/2018
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	8610/3	PAŠNJAK				
		UKUPNO:				

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 LOSINBIO DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU I TRGOVINU POLJOPRIVREDNIH PROIZVODA, OIB: 86688669608, MALI LOŠINJ, JAMIŃA 16	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Upis u teretnom listu C pod brojem N 450 od 1925.g. proveden do 26. 12. 1958. g. nije prepisan.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.12.2019.

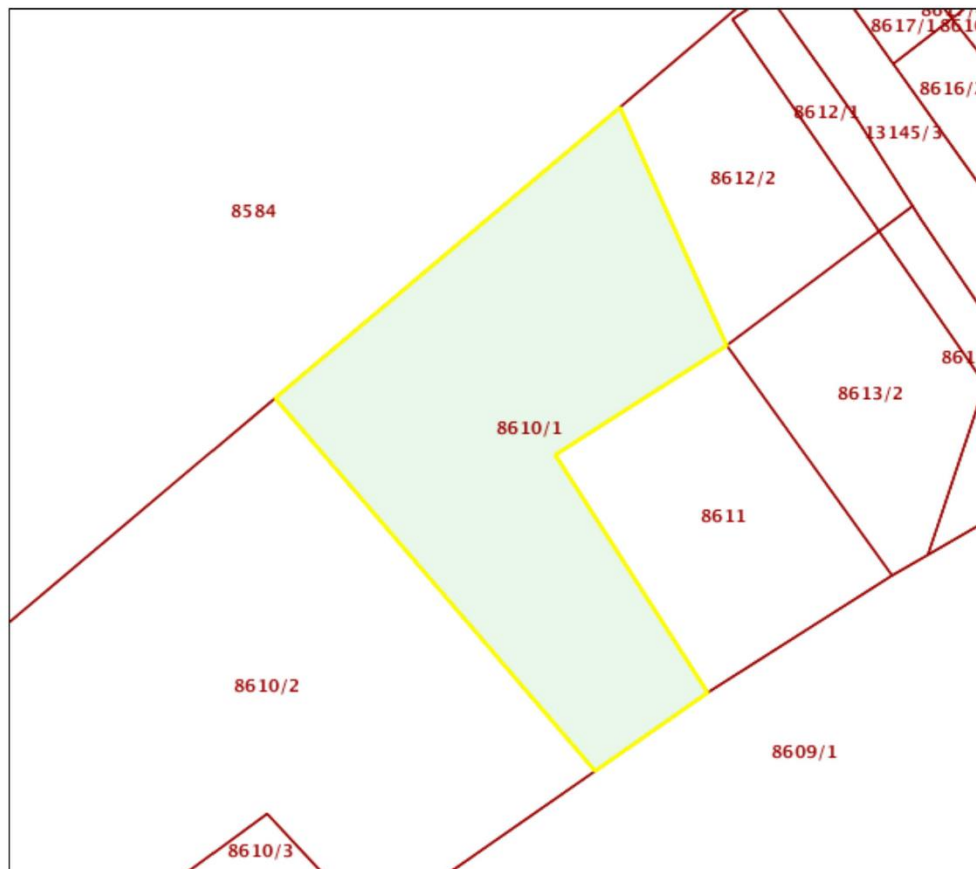


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



Datum ispisa: 04.12.2019

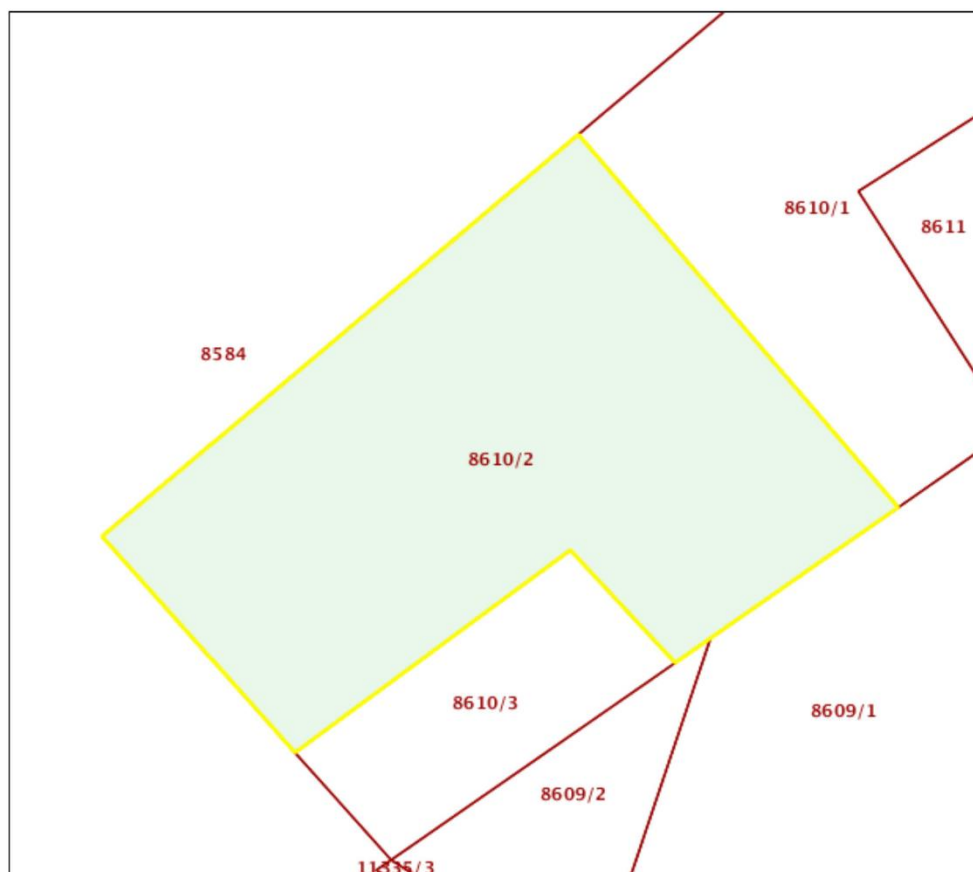


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



Datum ispisa: 04.12.2019

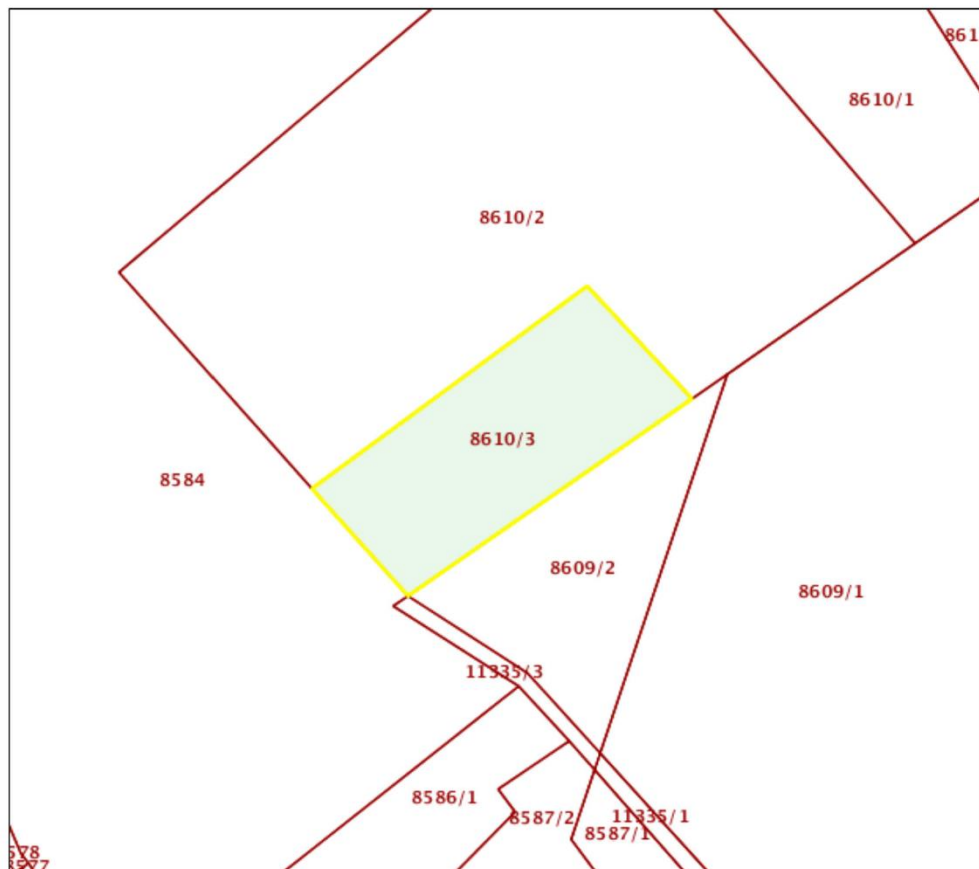


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



Datum ispisa: 04.12.2019

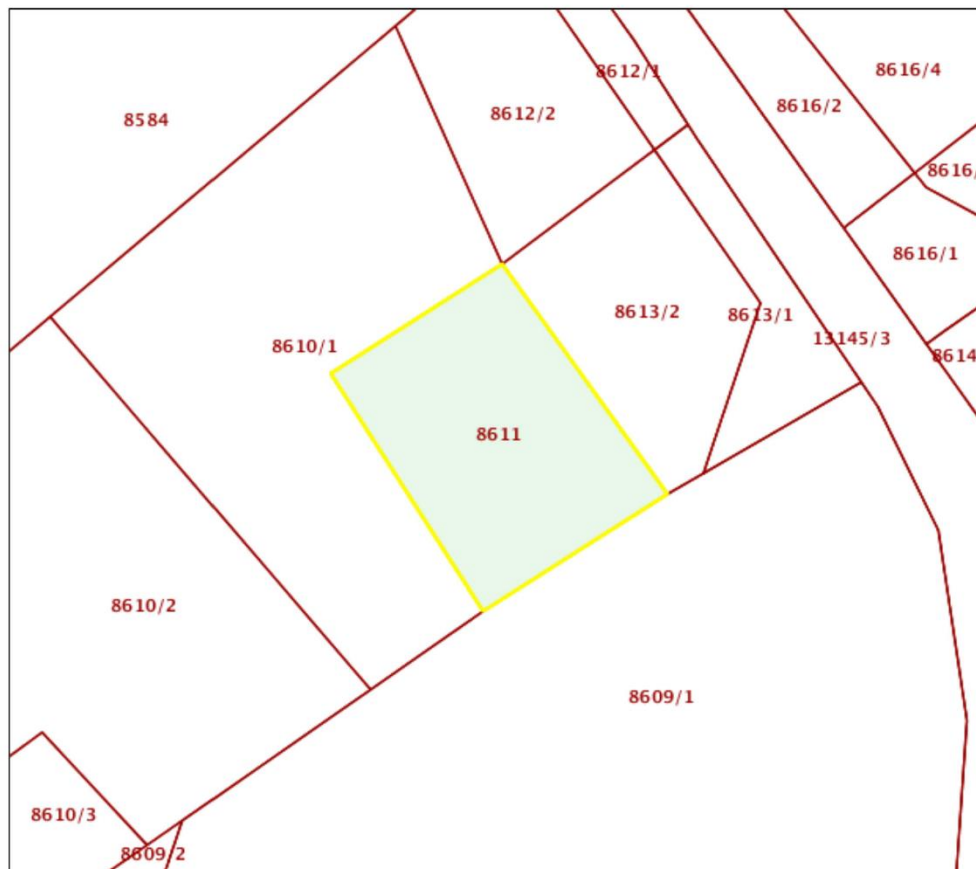


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



Datum ispisa: 04.12.2019

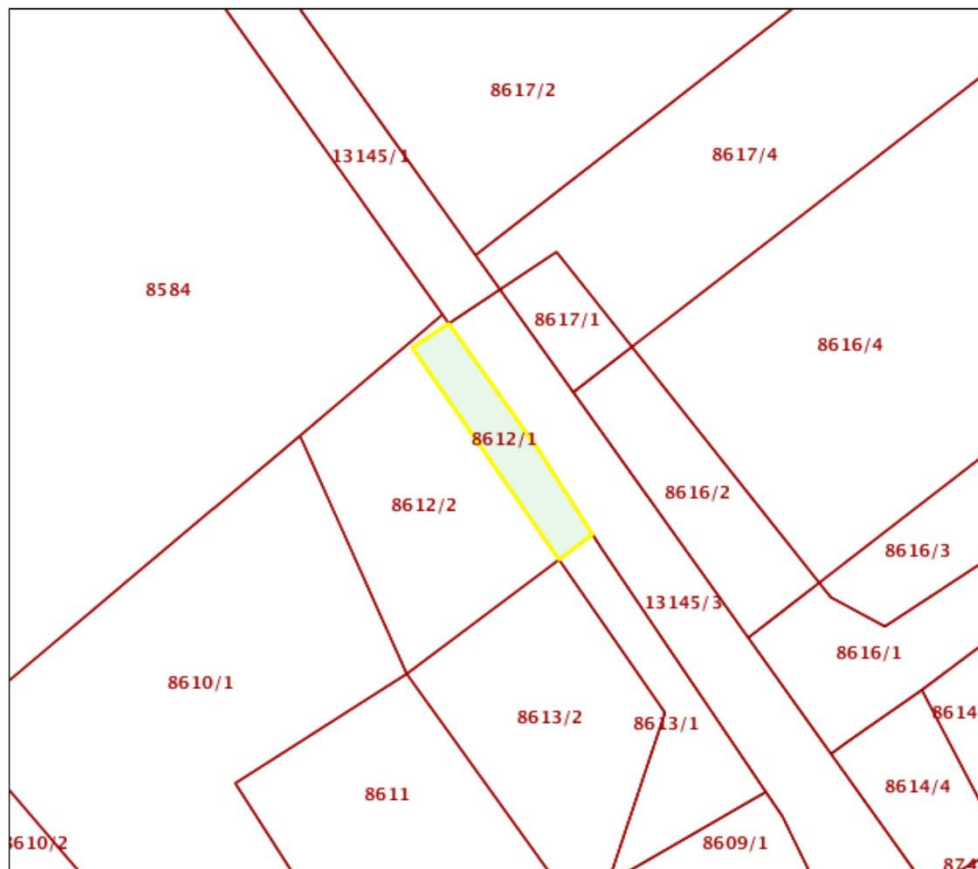


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



Datum ispisa: 04.12.2019

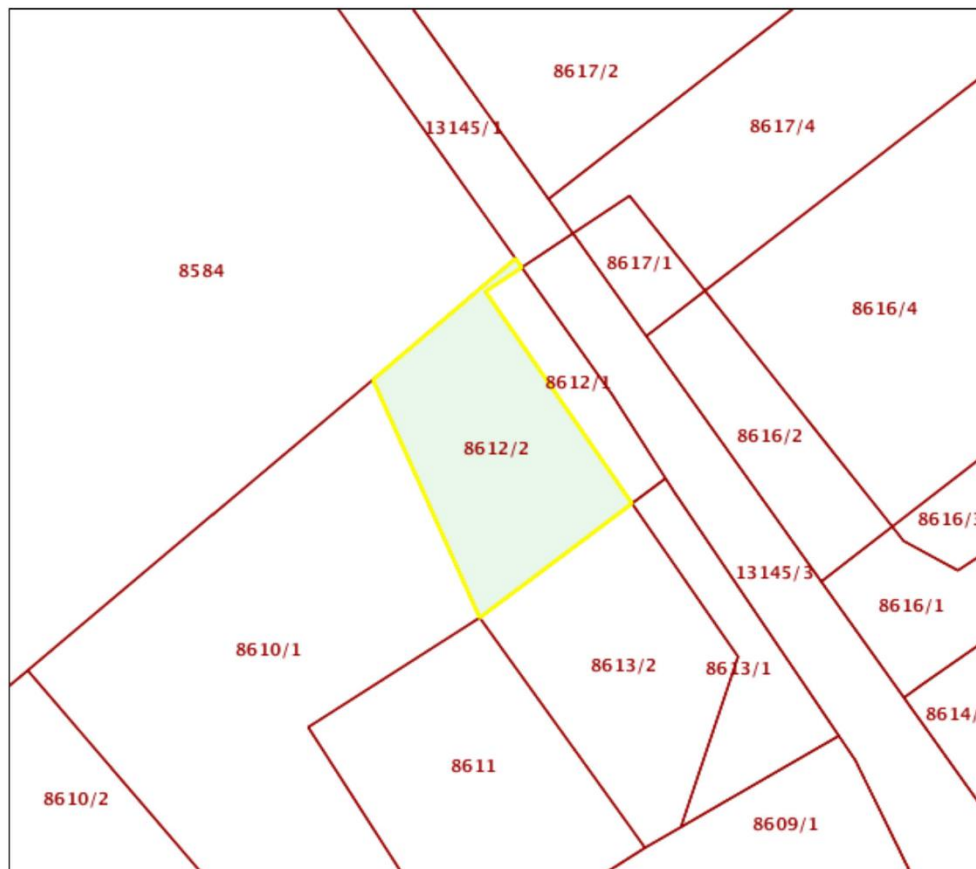


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



Datum ispisa: 04.12.2019

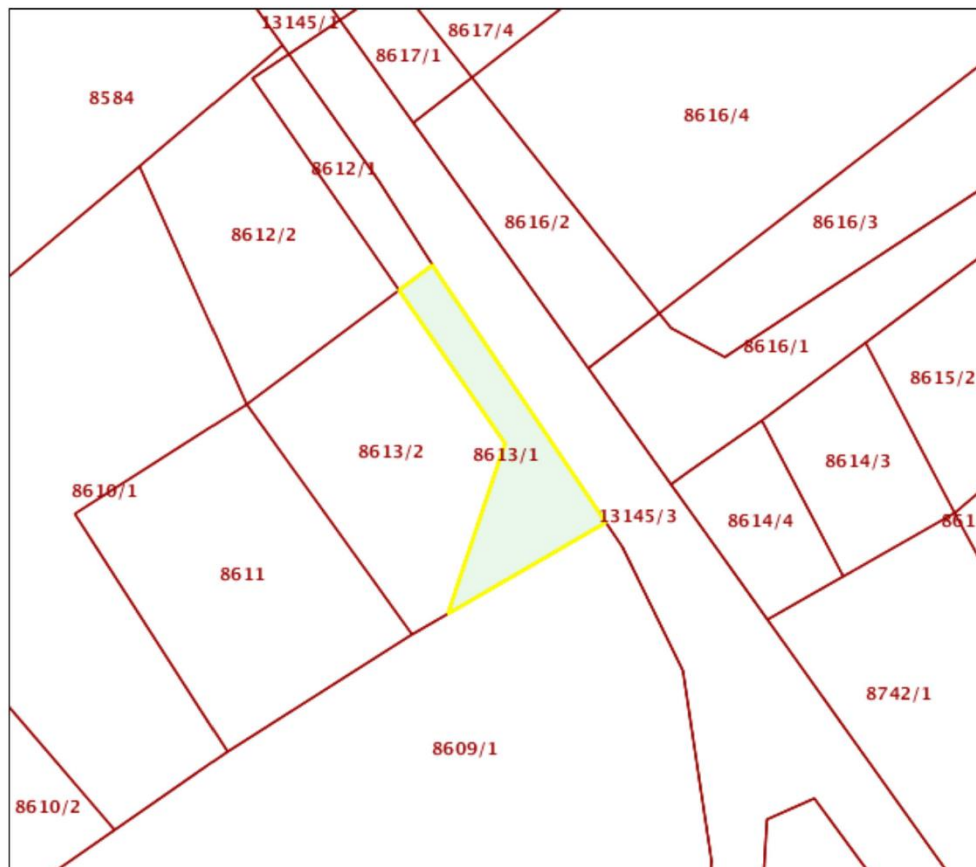


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



Datum ispisa: 04.12.2019

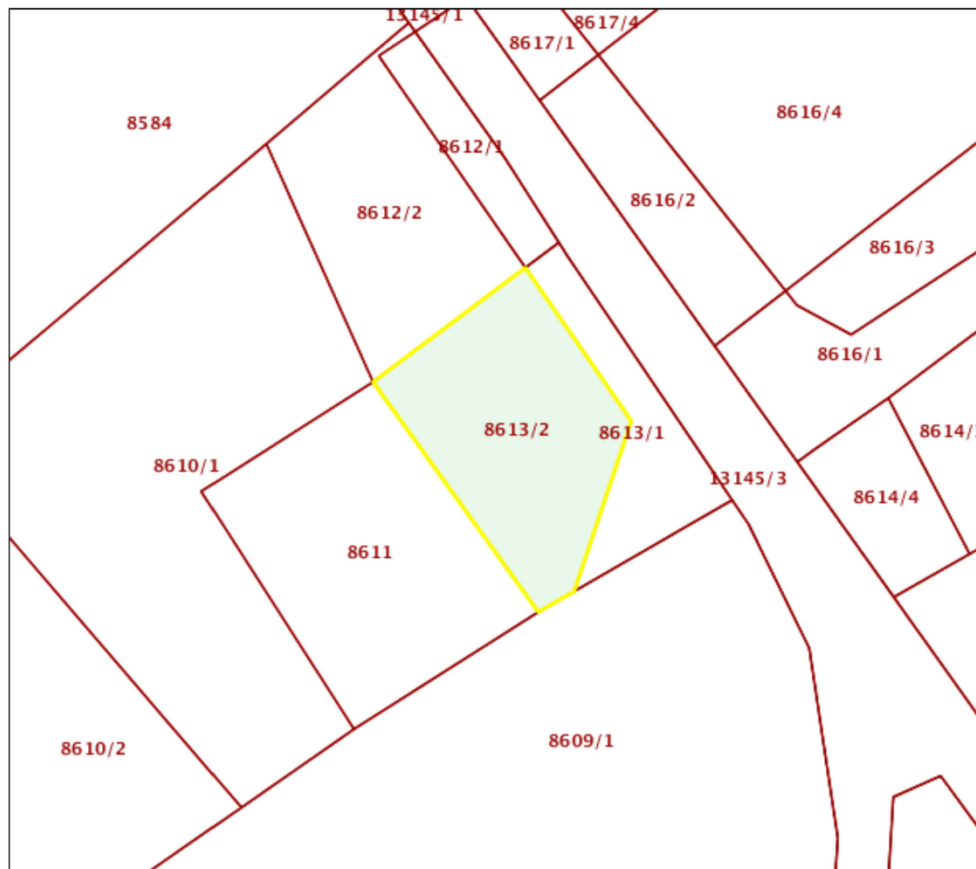


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



Datum ispisa: 04.12.2019



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 04.12.2019. 00:53

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČUNSKI (Mbr. 302341)

Posjedovni list: 1092

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	LOSIN BIO DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVOR. ZA PROIZV. I TRGOVINU POLJOPR. PROIZVODA, JAMIŃA 16, 51550 MALI LOŠINJ, HRVATSKA (VLASNIK)	86688669608

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		8610/1	NOVA	3996	10		
			ORANICA	3996			
		8610/2	NOVA	8057	10		
			ORANICA	8057			
		8610/3	NOVA	1560	10		
			PAŠNJAK	1560			
		8611	NOVA	1876	10		
			ŠUMA	1876			
		8612/1	NOVA	360	10		
			ŠUMA	360			
		8612/2	NOVA	1462	10		
			ŠUMA	1462			
		8613/1	NOVA	660	10		
			PAŠNJAK	660			
		8613/2	NOVA	1537	10		
			PAŠNJAK	1537			
Ukupna površina katastarskih čestica				19508			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA
ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE, GRADITELJSTVO I
ZAŠTITU OKOLIŠA

ISPOSTAVA U MALOM LOŠINJU

KLASA: UP/I-361-03/13-14/252
URBROJ: 2170/1-03-05/4-18-20
Mali Lošinj, 27. prosinca 2018.

Primorsko-goranska županija, Upravni Odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava u Malom Lošinj, u povodu zahtjeva društva „G.L.“ d.o.o. Mali Lošinj, OIB: 52225633738 sa sjedištem u Malom Lošinj, Jamina 16, za donošenje rješenja o izvedenom stanju, na temelju članka 8. stavak 2. Zakona o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, broj: 86/12, 143/13 i 65/17), donosi

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se

- dovršena, slobodnostojeća, jednostavna gospodarska zgrada - spremište, maksimalne vanjske visine 3,17 m, maksimalnih tlocrtnih dimenzija 21,88 m x 6,80 m, ravnog krova, katnosti prizemlje (P);
- dovršena, slobodnostojeća, jednostavna gospodarska zgrada - spremište, maksimalne vanjske visine 1,98 do vijenca, a do sljemena 2,50 m, maksimalnih tlocrtnih dimenzija 5,15 m x 5,00 m, dvostrešnog krova, katnosti prizemlje (P);
- dovršena, slobodnostojeća, jednostavna gospodarska zgrada - spremište, maksimalne vanjske visine 1,98 do vijenca, a do sljemena 2,50 m, maksimalnih tlocrtnih dimenzija 5,15 m x 5,00 m, dvostrešnog krova, katnosti prizemlje (P), izgrađene na k.č. 8613 k.o. Čunski, prikazane na geodetskom snimku izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, elaborat broj: 268-L/2012 od 02. svibnja 2013. godine, izrađenom po ovlaštenom inženjeru geodezije Marijanu Tomiću, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 374 iz Ureda ovlaštenog inženjera geodezije iz Krka, Dobrinj 65., i snimci izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, elaborat broj: 058/13 od travnja 2013. godine, izrađenoj po ovlaštenom inženjeru građevinarstva Jasminki Lilić, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 3631 iz društva „ADENDA“ d.o.o. Rijeka, Švalbina 7/a.

2. Geodetski snimak izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade kao i snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade iz točke 1. izreke ovoga rješenja sastavni su dijelovi ovoga rješenja, a što je na njima navedeno i ovjereno potpisom službenika i pečatom ovoga upravnog odjela.

3. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovog rješenja.

Ovo je rješenje pravomoćno-izvršno
od 31.01.2019.

U Malom Lošinj, 13.03.2019.
Škrižnana osoba



CORA
Lepelj-Horvatić
7.1.2019

Obrazloženje

Društvo „G.L.“ d.o.o. Mali Lošinj, sa sjedištem u Malom Lošinju, Jamina 16, podneskom od 20. svibnja 2018. godine, zatražilo je donošenje rješenja o izvedenom stanju radi ozakonjenja tri jednostavne gospodarske zgrade - spremišta iz točke 1. izreke ovog rješenja.

Uz zahtjev priloženi su i dokumenti propisani člankom 13. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama („Narodne novine“, broj: 86/12, 143/13 i 65/17) i to:

- tri primjerka geodetskog snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, elaborat broj: 268-L/2012 od 02. svibnja 2013. godine, izrađenog po ovlaštenom inženjeru geodezije Marijanu Tomiću, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 374 iz Ureda ovlaštenog inženjera geodezije iz Krka, Dobrinj 65;
- tri primjerka snimke izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, elaborat broj: 058/13 od travnja 2013. godine, izrađene po ovlaštenom inženjeru građevinarstva Jasminki Lilić, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 3631 iz društva „ADENDA“ d.o.o. Rijeka, Švalbina 7/a;
- uvjerenje Državne geodetske uprave, Središnjeg ureda iz Zagreba, Klasa: 935-08/17-03/103, Urbroj: 541-03-03-01/5-17-2 od 23. veljače 2017. godine, da su zgrade koje su predmet ovog postupka vidljive na digitalnoj ortofoto karti u mjerilu 1:5000, izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011. Godine - DOF5/2011;
- dokaze u svrhu obračuna vodnog i komunalnog doprinosa i naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru.

Povodom pravovremeno predanog zahtjeva podnositelja proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

- a. Uvidom u digitalnu ortofoto kartu, u mjerilu 1:5000 Državne geodetske uprave, izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske, započetog 21. lipnja 2011. godine, utvrđeno je da je predmetna zgrada vidljiva na njoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izrađen je ispis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.
- b. Uvidom u Prostorni plan uređenja Grada Malog Lošinja („Službene novine“, broj: 13/08, 13/12, 26/13, 5/14, 42/14, 25/15 i 32/15), snimku izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, te očevitom održanim 04. travnja 2018. godine, utvrđeno je i:
 - da se predmetne zgrade nalaze izvan građevinskog područja naselja Ćunski (kartografski prikaz broj 4.2. u mjerilu 1:5000, u prilogu), utvrđenog Prostornim planom uređenja Grada Malog Lošinja („Službene novine“, broj: 13/08, 13/12, 26/13 i 5/14, 25/15 i 32/15);
 - da se radi o ozakonjenju cijelih jednostavnih gospodarskih zgrada - spremišta, koje su izgrađene bez potrebnog odobrenja za gradnju;
 - da je broj izvedenih etaža u skladu s odlukom Grada Malog Lošinja („Službene novine“, broj: 34/11), kojom se dozvoljava broj etaža za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada;
 - da su jednostavne gospodarske zgrade izgrađene kao slobodnostojeće, te nemaju otvore na međi i nemaju istak koji prelazi na drugu česticu;
 - da predmetne zgrade nisu kamp-kućice ili kontejner trajno povezan s tlom niti baraka ili sličan sklop;

- da se predmetne zgrade ne nalaze u zoni iz članka 6. točka 1., 2. i 3. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama na kojemu području se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade;

- da se predmetne zgrade nalaze izvan pomorskog dobra i izvan zaštićenog pomorskog područja mora u pojasu od 100 metara.

c. Uvidom u rješenja o naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru izdana od Grada Malog Lošinja, Upravnog odjela za komunalni sustav, urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša, Klasa: UP/I-363-05/18-01/26, Urbroj: 2213/01-03-17-2, 3 i 4 od 18. travnja 2018. godine, kojim je propisan iznos naknade za jednostavne gospodarske zgrade u ukupnom iznosu od 1.656,17 kuna i potvrde Grada Malog Lošinja, Upravnog odjela za komunalni sustav, urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša, Klasa: UP/I-363-05/18-01/26, Urbroj: 2213/01-03-17-5, 6 i 7 od 07. svibnja 2018. godine, da je naknada za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru plaćena u cijelosti.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na čestici zemljišta iz točke 1. izreke ovog rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče s tom česticom zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi ta čestica, pozvani su dana 12. travnja 2018. godine u 9,00 sati na uvid u predmetni spis radi izjašnjenja, pozivom koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovog upravnog odjela, Ispostava u Malom Lošinj, u vremenu od 04. travnja do 12. travnja 2018. godine, no predmetnom pozivu se pozvane stranke nisu odazvale niti osobno niti putem punomoćnika, a što je utvrđeno službenom bilješkom sastavljenom dana 23. travnja 2018. godine od strane ovoga upravnog tijela. Strankama koje se nisu odazvale pozivu ovo rješenje će sukladno članku 8. stavak 3. biti izloženo na oglasnoj ploči ovog Naslova.

Budući da je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetne zgrade, postupilo se po odredbi članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, broj: 86/12, 143/13 i 65/17), te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovog rješenja.

Sadržaj točke 1., 2. i 4. izreke ovog rješenja sukladan je odredbama članka 23. stavak 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, broj: 86/12, 143/13 i 65/17). U točki 3. izreke ovog rješenja odlučeno je u skladu s odredbama člankom 24. stavak 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“, broj: 86/12, 143/13 i 65/17).

Upravna pristojba naplaćena je prema Zakonu o upravnim pristojbama „Narodne novine“, broj: 115/16) u iznosu od 70,00 kuna prema Tar.br. 1. i 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, broj: 8/17, 37/17 i 129/17).

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, u roku od 15 dana od dana njegovog primitka.

Žalba se predaje neposredno ili putem pošte preporučeno Primorsko-goranskoj županiji, Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava u Malom Lošinj, Riva lošinjskih kapetana broj 7, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik kod ovog tijela.

Upravna pristojba na žalbu plaća se prema Zakonu o upravnim pristojbama („Narodne novine“ br. 115/16) u iznosu od 35,00 kn prema Tar. br. 3. Tarife upravnih pristojbi koja je sastavni dio Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“ br. 8/17, 37/17 i 129/17).

