

TOČKA 3. DNEVNOG REDA

PRIJEDLOG ODLUKE O PRODAJI NEKRETNINE Č.ZGR. 231,
ZK.UL. 894 K.O. VELI LOŠINJ

Predlagatelj: Gradonačelnica

Prilozi: - Dopis Gradonačelnika
- Zaključak
- Prijedlog Odluke
- Obrazloženje
- Mišljenje X2
- Procjena

Izvjestiteljica: Marina Žunić, mag.iur. – pročelnica Upravnog odjela za opće, pravne poslove i
samoupravu



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD MALI LOŠINJ
Gradonačelnik

KLASA: 024-05/26-01/01
URBROJ: 2170-10-01-26-9
Mali Lošinj, 13. srpnja 2026.

GRADSKO VIJEĆE
- ovdje

Predmet: Prijedlog Odluke o prodaji nekretnine č.zgr. 231, zk.ul. 894 k.o. Veli Lošinj

Na temelju članka 47. Statuta Grada Malog Lošinja („Službene novine PGŽ“ br. 26/09, 32/09, 10/13, 24/17-pročišćeni tekst, 9/18, 9/21 i 6/26), Gradskom vijeću Grada Malog Lošinja dostavlja se na razmatranje i usvajanje prijedlog Odluke o prodaji nekretnine č.zgr. 231, zk.ul. 894 k.o. Veli Lošinj.

Gradonačelnica Grada Malog Lošinja razmatrala je i utvrdila prijedlog Odluke o prodaji nekretnine č.zgr. 231, zk.ul. 894 k.o. Veli Lošinj.

Izvjestiteljica o prijedlogu Odluke o prodaji nekretnine č.zgr. 231, zk.ul. 894 k.o. Veli Lošinj, bit će gđa Marina Žunić, pročelnica Upravnog odjela za opće, pravne poslove i samoupravu.

Prilozi: - Zaključak gradonačelnice
- Prijedlog Odluke
- Obrazloženje
- Mišljenje x2
- Procjena

Gradonačelnica
Ana Kučić, mag. oec., v.r.

DOSTAVITI:

1. Naslovu
2. Pismohrana – ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD MALI LOŠINJ
Gradonačelnik

KLASA: 947-01/21-01/22
URBROJ: 2170-10-01-26-19
Mali Lošinj, 06. srpnja 2026.

Gradonačelnica Grada Malog Lošinja, Ana Kučić, mag.oec., temeljem čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17), i u svezi s čl. 48. st. 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12 i 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), čl. 47. Statuta Grada Mali Lošinj (SN PGŽ 26/09, 32/09, 10/13, 24/17, 9/18, 9/21, 6/26), i čl. 9. Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Malog Lošinja (SN PGŽ 44/20), dana 06. srpnja 2026. godine donosi sljedeći

ZAKLJUČAK

Prihvaća se prijedlog za prodaju nekretnine u gradskom vlasništvu i upućuje se Gradskom vijeću Grada Malog Lošinja na razmatranje i donošenje Odluka o prodaji nekretnine č.zgr. 231, zk.ul 894 k.o. Veli Lošinj, u naravi kuća i dvor katastarske površine 87 m², korisne površine 85,08 m², vlasništvo Grada Mali Lošinj u cjelini, u posjedu druge osobe.

Gradonačelnica:
Ana Kučić, mag. oec.

DOSTAVITI:

1. Gradsko vijeće Grada Malog Lošinja
2. Evidencija
3. Pismohrana, ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD MALI LOŠINJ
Gradsko Vijeće

KLASA:

URBROJ: 2170-10-01-26-

Mali Lošinj, 2026.

Gradsko Vijeće Grada Malog Lošinja, temeljem čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17) i čl. 48. st. 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12 i 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), čl. 32. Statuta Grada Mali Lošinj (SN PGŽ 26/09, 32/09, 10/13, 24/17, 9/18, 9/21, 6/26) i čl. 9. Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Grada Malog Lošinja (SN PGŽ 44/20), na sjednici održanoj dana 2026. godine donosi sljedeću

ODLUKU

I. Prihvaća se procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine č.zgr. 231, zk.ul. 894 k.o. Veli Lošinj, u naravi kuća i dvor zemljišno-knjižne i katastarske površine 87 m², korisne površine 85,08 m², izrađen od ovlaštenog procjenitelja Hrvoja Balijske, dipl.ing.građ. na iznos od 1.527,97 EUR/m², ukupno za 85,08 m² korisne površine iznos od 130.000,00 EUR.

II. Grad Mali Lošinj raspisat će javni natječaj za prodaju nekretnine u vlasništvu Grada Malog Lošinja: č.zgr. 231, zk.ul 894 k.o. Veli Lošinj, u naravi zgrada i dvor katastarske površine 87 m², korisne površine 85,08 m², vlasništvo Grada Mali Lošinj u cjelini, u posjedu druge osobe. Početna cijena iznosi 1.527,97 EUR/m², ukupno za 85,08 m², iznos od 130.000,00 EUR.

III. Oglas o javnom natječaju objavit će se u dnevnom glasilu "Novi list", na oglasnoj ploči Grada, oglasnoj ploči VMO Veli Lošinj i web stranici Grada Malog Lošinja i bit će otvoren 8 dana.

IV. Nekretnina se prodaje u stanju i posjedu drugih osoba u kojem se nalazi, a rok za sklapanje ugovora je 15 dana od donošenja Odluke Gradonačelnika o utvrđivanju najpovoljnijeg ponuditelja nakon provedenog javnog natječaja. Rok za plaćanje kupoprodajne cijene je 30 dana od dana sklapanja ugovora. Jamčevina za sudjelovanje u natječaju iznosi 10% od utvrđene početne cijene.

V. Grad Mali Lošinj pridržava pravo poništenja javnog natječaja, te da ne prihvati nijednu od prispjelih ponuda.

GRAD MALI LOŠINJ
GRADSKO VIJEĆE

PREDSJEDNIK:
Mario Okmažić, univ. bacc. oec.

Obrazloženje

Grad Mali Lošinj vlasnik je č.zgr. 231, zk.ul. 894 k.o. Veli Lošinj. U naravi se radi o derutnoj zgradi na adresi Kaciol 14 u čijem dugogodišnjem posjedu se nalazi druga osoba. Nekretnina se prema UPU 27 Veli Lošinj nalazi u građevinskom području M1 zona (mješovita pretežito stambena namjena).

Izvršena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine od strane tvrtke Cenzus d.o.o., Šestinski dol 57, Zagreb te je sukladno procjeni i mišljenju ovlaštenog procjenitelja utvrđena vrijednost predmetne kuće u iznosu od 1.527,97 EUR/m², odnosno za ukupno 85,08 m² korisne površine 130.000,00 EUR. Iskazano je više interesa za kupnju nekretnine te se predlaže raspisati javni natječaj za prodaju predmetne nekretnine.

Budući da pojedinačna vrijednost predmetne nekretnine prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o prodaji (za Grad Mali Lošinj za 2026. god. ta vrijednost iznosi 85.755,66 €), Odluku donosi Gradsko vijeće.

Naručitelj: GRAD MALI LOŠINJ
Mali Lošinj, Riva lošinjskih kapetana 7
OIB: 72167903884

Predmet: OBITELJSKA STAMBENA KUĆA
Veli Lošinj, Kaciol 14

Identifikacija: k.o. Veli Lošinj
zk.ul.br. 894
zk.č.br. 231 ZGR

Površina: KVP kuće = 85,08 m²
P zemljišta = 87 m²

**MIŠLJENJE O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU U
VII/2024. G. I VRIJEDNOSTIMA U VII/2026. G.**

Tržišna vrijednost: 130.000,00 EUR

c = 1.527,97 EUR/m² KVP obiteljske stambene kuće

Napomena:

Iskazano mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine izrađeno je na temelju izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena važećih na dan izrade inicijalnoga procjemenog elaborata.

Suradnik:

TIN VEDRIŠ, mag.ing.aedif.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, 07.07.2026. g.



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE, GRADITELJSTVO I
ZAŠTITU OKOLIŠA



PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD MALI LOŠINJ

Primljeno.	18-02-2025
Klasifikacija	947-01/21-01/22
Članak, jed.	01
Broj, datum prij.	25-14
Pril.	
Vrij.	

KLASA: 364-01/24-03/393
URBROJ: 2170-03-01/18-25-6
Rijeka, 13. veljače 2025.

Grad Mali Lošinj
Jedinstveni upravni odjel
n/p pročelnice Marine Žunić
Riva Lošinjskih kapetana 7
51550 Mali Lošinj

PREDMET: Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva o procjembenom elaboratu: Ispravak 1
Nalaz i mišljenje PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA
STANJU I VRIJEDNOSTIMA U I/2025.G. za predmet OBITELJSKA KUĆA I
ZEMLJIŠTE na k.č. 231 ZGR, 2861 k.o. Veli Lošinj, izrađenom 09.01.2025.
godine
- dostavlja se

Veza: KLASA: 947-01/21-01/22

Poštovani,

povodom Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja o procjembenom elaboratu: : Ispravak 1
Nalaz i mišljenje PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U I/2025.G. izrađenom 09.01.2025. godine od strane stalnog sudskog
vještaka graditeljske struke i procjene nekretnina Hrvoja Balije, dipl.ing.građ., a za potrebe
Grada Malog Lošinja, dostavljamo Vam sljedeće mišljenje:

U Elaboratu su opisane karakteristike procjenjivane nekretnine:

- obiteljska kuća i zemljište procjenjuje se troškovnom i poredbenom metodom
- KVP iznosi 85,08 m²
- tržišna vrijednost nekretnina iznosi 163.700,00€.

Procjeniteljsko povjerenstvo za procjenu vrijednosti nekretnina Primorsko-goranske
županije je na 153. sjednici održanoj 13. veljače 2025. godine, nakon razmatranja elaborata
utvrdilo da je isti izrađen sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina
(„Narodne novine“ br. 78/15).

S poštovanjem,

Savjetnica za procjenu vrijednosti nekretnina II

Lea Nemanik, dipl.iur.



Riva 10/I, HR-51000 Rijeka

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

Naručitelj: GRAD MALI LOŠINJ
Mali Lošinj, Riva lošinjskih kapetana 7
OIB: 72167903884

Predmet: OBITELJSKA STAMBENA KUĆA I ZEMLJIŠTE
Veli Lošinj, Kaciol 14

Identifikacija: k.o. Veli Lošinj
zk.ul.br. 894, 4722
zk.č.br. 231 ZGR, 2861

Primio:	17-01-2025
Klasi:	944-1/21-21/22 01
Ured:	25-12

Površina: KVP = 85,08 m²

Svrha procjene: kupoprodaja nekretnina

ISPRAVAK 1

Nalaz i mišljenje

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PREMA STANJU I VRIJEDNOSTIMA U I/2025.G.



Tržišna vrijednost: 163.700,00 EUR

Suradnik:

TIN VEDRIŠ, mag.ing.aedif.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, 09.01.2025. g.



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-738/2022
Zagreb, 13. srpnja 2022.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijs (OIB 35114636609), na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16, 61/19),

riješio je

Hrvoje Balijs, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šestinski dol 57, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Hrvoje Balijs, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



Predsjednik suda
dr.sc. Zdenko Konjić

O tome obavijest:

1. Hrvoje Balijs
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak izradio je na nadnevak 17.09.2024. godine sljedeći elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine:

Nalaz i mišljenje
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U IX/2024.G.

Vještak je dobio zadatak da izradi ispravak prethodno navedenog elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnina sukladno Mišljenju Procjeniteljskog povjerenstva Primorsko-goranske županije (klasa: 364-01/24-03/393; urbroj: 2170-03-01/18-25-3) od 09.01.2025. godine.

identifikacija:	k.o.	Veli Lošinj
	zk.ul.br.	894, 4722
	zk.č.br.	231 ZGR, 2861

nekretnine:	OBITELJSKA STAMBENA KUĆA I ZEMLJIŠTE
na lokaciji:	Veli Lošinj, Kaciol 14

Dan kakvoće:	22.06.2024.
Dan vrednovanja:	09.01.2025.
Datum očevida:	22.06.2024.
Očevid nekretnina:	Izvršen isključivo vizualni pregled predmetnih nekretnina s pristupne ulice u nazočnosti predstavnika Naručitelja elaborata.

1.2. Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

1.3. Ostalo

Potpisanom vještaku je predložena sljedeća dokumentacija:

- Arhitektonska snimka izvedenog stanja predmetne obiteljske stambene kuće bez sadržane sastavnice.

1.4. Opći uvjeti

- Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.
- Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

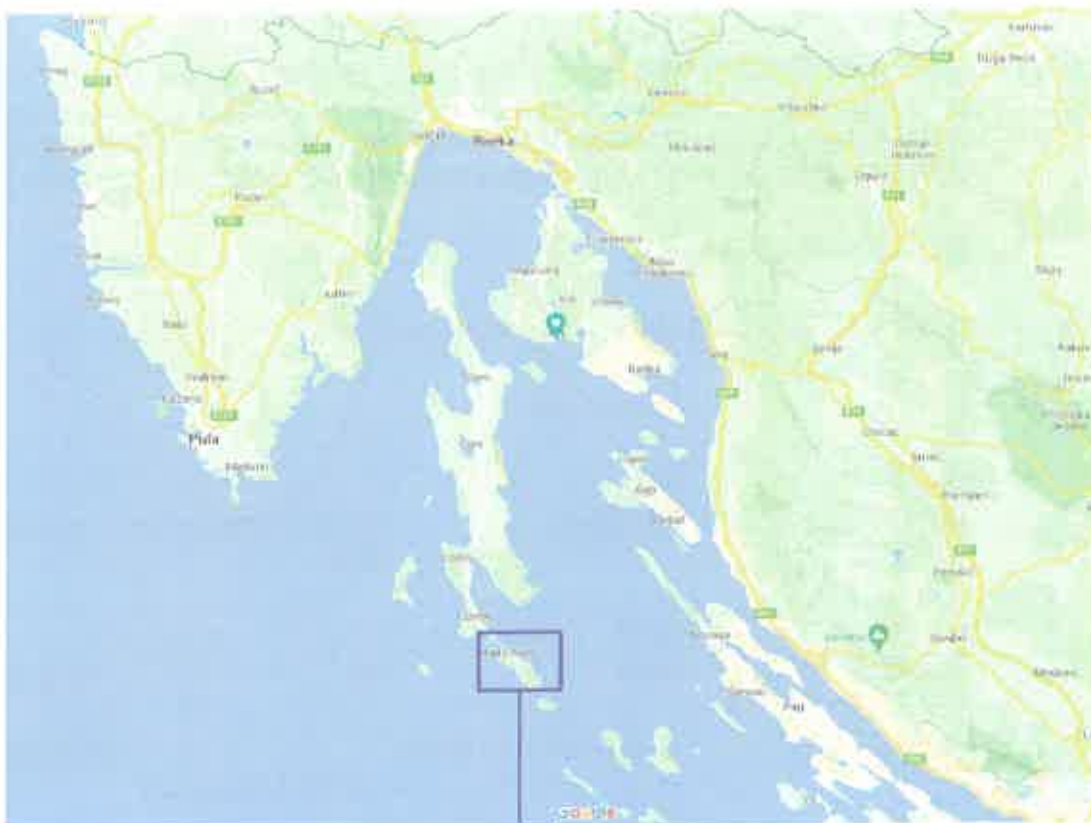
1.5. Izjava o nepristranosti

- Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

**ZEMLJOPIISNA KARTA****DETALJNA SITUACIJA**

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnina

Identifikacija predmetnih nekretnina izvršena je uvidom u pribavljenu i predočenu dokumentaciju te glede usmene izjave predstavnika Naručitelja elaborata.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenim prikazima zk. uložaka iskazano je:

k.o.	Veli Lošinj		
zk.ul.br.	894		
zk.č.br.	231 ZGR	kuća za stanovanje i dvor	površina nije iskazana
zk.ul.br.	4722		
zk.č.br.	2861	vrh	površina nije iskazana
Vlasnik:	GRAD MALI LOŠINJ		Vlasnički dio: 1/1
	Mali Lošinj, Riva Lošinjskih kapetana 7		
	OIB: 72167903884		

b. Katastarsko stanje

U pribavljenim posjedovnim listovima iskazano je:

k.o.	Veli Lošinj		
p.l.br.	517		
k.č.br.	*231	kuća i dvor	87 m2
p.l.br.	4074		
k.č.br.	2861	oranica	161 m2
Ukupno:			248 m2

c. Identifikacija čestica i usvojena površina zemljišta

Glede uvida u pribavljene z-k i katastarske podatke utvrđuje se da podaci o površini zemljišta u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu **NISU** usklađeni, odnosno da za zemljišno-knjižne čestice zemljišta nije iskazana površina:

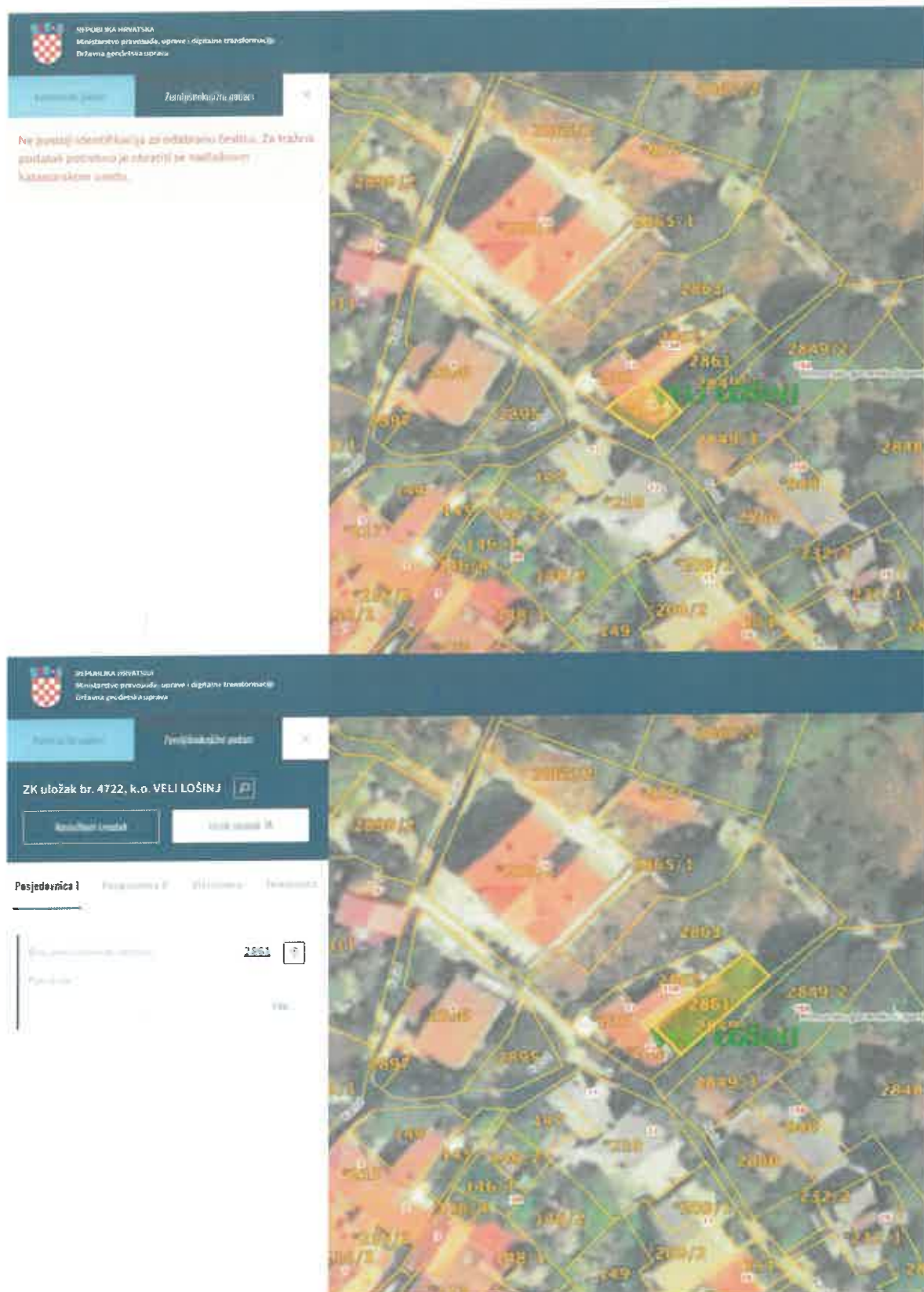
Z-k. operat:			Katastarski operat:			
k.o.	Veli Lošinj	P (m2)	k.o.	Veli Lošinj	P (m2)	
zk.č.br.	231 ZGR	-	odgovara	k.č.br.	*231	87
zk.č.br.	2861	-		k.č.br.	2861	161
Ukupno:		0			248	

S obzirom da površine zemljišta u zk operatu nisu iskazane, kao mjerodavne će potpisani vještak koristiti iskazane u katastarskom operatu.

Dakle, usvojena površina zemljišta iznosi:

P = 248 m2

Za neslužbenu identifikaciju čestica zemljišta u z-k. i katastarskom operatu korišten je servis na web stranici Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave (<https://oss.uredjenazemlja.hr/>).



PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE
(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/map>)



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

Stanje na dan: 25.09.2024.

NESLIŽBENA KOPIJA
K.o. VELI LOŠINJ
k.č.br.: *231

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/map>)



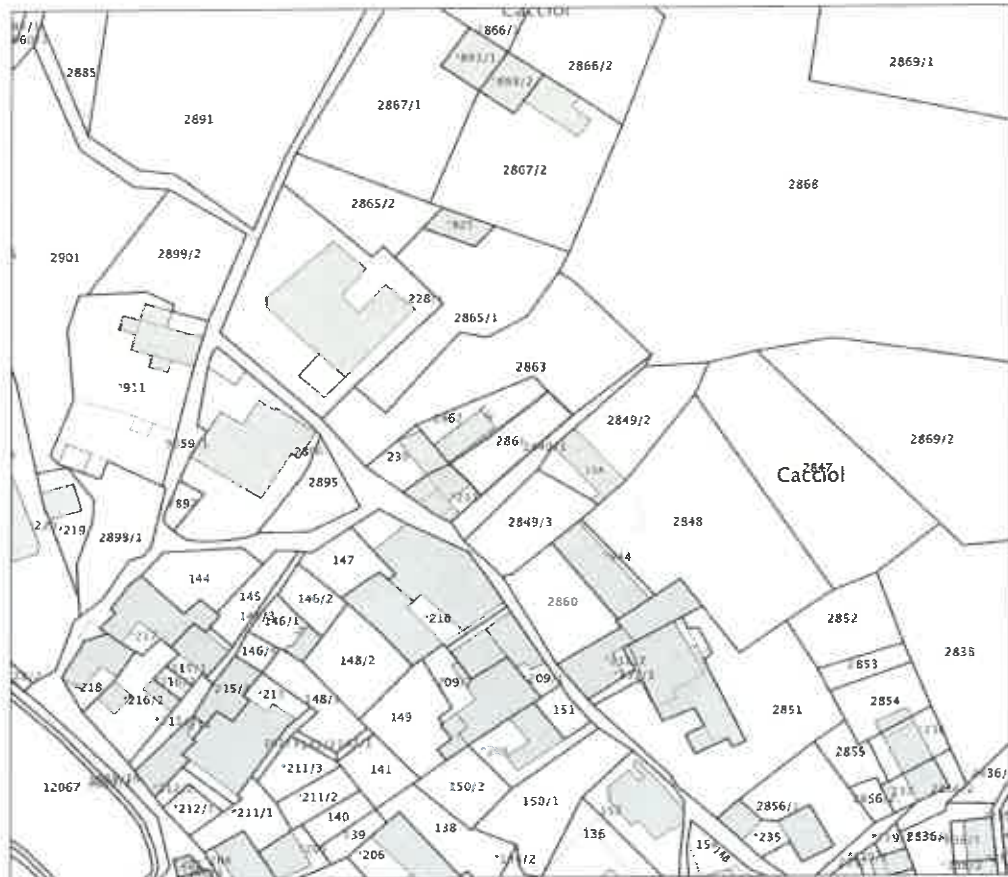
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI MALI LOŠINJ

Stanje na dan: 25.09.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. VELI LOŠINJ
k.č.br.: 2861

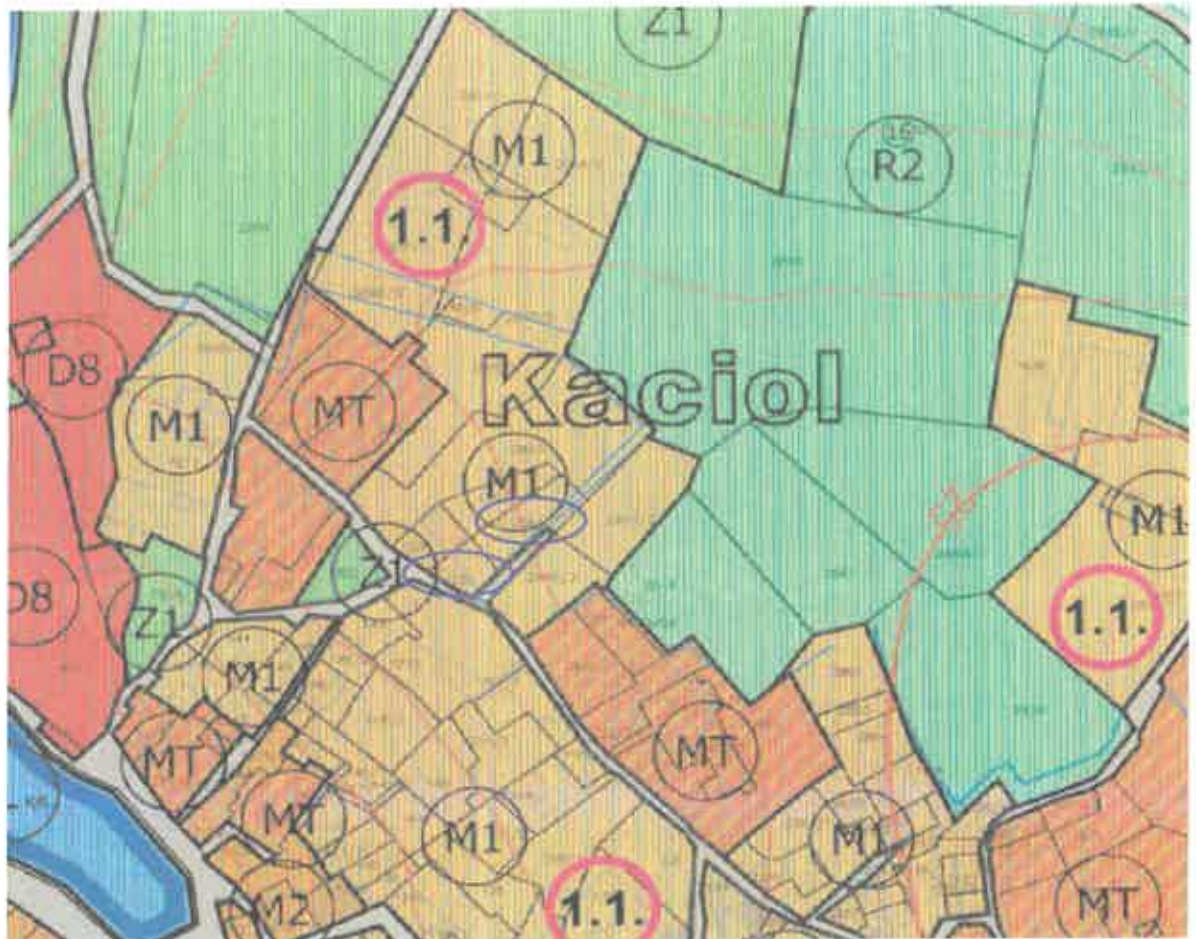
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/map>)



IZVOD IZ UPU-A VELI LOŠINJ (UPU 27) ZA LOKACIJU NEKRETNINA
Način i uvjeti gradnje



lokacija predmetnih čestica zemljišta

	MJEŠOVITA PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA
	MJEŠOVITA PRETEŽITO POSLOVNA NAMJENA
	MJEŠOVITA PRETEŽITO UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA MT - hotel
	POSLOVNA PRETEŽITO USLUŽNA NAMJENA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA D2-ocijela, dom umirovljenika, D3-zdravstvena ambulanta, D4-predškola, D5-škola, D7-kultura D8-vjerska
	UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA T1 - Punta T4 - Lječilište
	ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA - Kacol - kopneni dio
	ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA - UREĐENA PLAŽA 3 - Rovenska - upl 16 16 - Kacol - upl 16 17 - Punta - upl 17
	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA - aktivnosti uređenih plaža
	ZELENE POVRŠINE Z= - park šuma Podgorci, Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javna parkirna površina, Z1- vidikovac u javnim parkovnim površinama, Z3 - tematske zelene površine, Z4 - privatne zelene površine

[illegible]

Namjena:

M1 - mješovita, pretežito stambena namjena

članak 57.

(1) Propisuju se slijedeći uvjeti smještaja i način gradnje obiteljskih kuća unutar dovršenog i pretežito dovršenog dijela naselja oznake 1.1 :

- način gradnje: SS ili D ili S, uz uvjet da se ne može mijenjati struktura uličnog poteza, odnosno kazete
- $E_{max} = 2$,
- $V_{max} = 6.5$ m,
- P_{min} :
 - 200 m² za SS način gradnje
 - 150 m² za D način gradnje
 - 25 m² za S način gradnje
- P_{max} :
 - 500 m² za SS način gradnje
 - 420 m² za D način gradnje
 - 400 m² za S način gradnje
- širine i ozelenjenost građevnih čestica utvrđene općim uvjetima uređenja prostora nisu obvezatne, već se utvrđuju sukladno lokalnim uvjetima
- ne dozvoljava se dijeljenje postojeće čestice u svrhu formiranja više novih građevnih čestica
- max kig :
 - 0,3 za SS
 - 0,5 za D način gradnje
 - 1,0 za S način gradnje
 max kig nije obvezujući ukoliko proizlazi drugačije iz postojećeg stanja ili lokalnih uvjeta
- max kis :
 - 0,6 za SS / 0,9 uključujući tavan
 - 1,0 za D način gradnje / 1,05 uključujući tavan
 - 2,0 za S način gradnje / 1,5 uključujući tavan
 max kis nije obvezujući ukoliko proizlazi drugačije iz postojećeg stanja ili lokalnih uvjeta
- za SS ili D način gradnje kada je površina pod postojećom građevinom jednaka površini postojeće građevne čestice primjenjuju se max kig i max kis propisani za S način gradnje
- površina pod građevinom:
 - najmanje 50 m², a najviše 150 m² za SS način gradnje
 - najmanje 35 m², a najviše 120 m² za D način gradnje
 - najmanje 25 m², a najviše 100 m² za S način gradnje

(2) Uvjeti iz stavka 1. ovog članka, unutar povijesne graditeljske cjeline, mogu biti i drugačiji (vezano uz čl. 5. st. 8. odredbi), radi uklapanja u skupnu ili dvojnu građevinu (niz, blok) ili drugu arhitektonsku već utvrđenu, ili isključivo povijesnu strukturu, na način da se prilagođavaju susjednim postojećim građevinama (uvažavanje visine pojedinih etaža i vijenaca), pri čemu se ne teži izjednačavanju visina, a sve uz posebne uvjete/mišljenje nadležnog tijela za zaštitu i očuvanje kulturnih dobara i kulturno-povijesnih vrijednosti. Navedeno se, do izrade konzervatorske podloge Velog Lošinja, ne odnosi na zabranu dijeljenja izgrađenih građevnih čestica.

Prostorno-planski uvjeti za predmetne čestice zemljišta:

Uvidom u kartografske prikaze važećeg UPU-a Veli Lošinj (UPU 27) utvrđuje se da se predmetne čestice zemljišta nalaze unutar građevinskog područja mješovite, pretežito stambene namjene (M1).

- Kategorija zemljišta

S obzirom na geometrijska i položajna obilježja, te prostorno-plansku namjenu predmetnog zemljišta, potpisani vještak će isto vrednovati kao građevinsko zemljište **1. kategorije**.

2.2. Lokacija

Predmetne nekretnine nalaze se u naselju Veli Lošinj, u neposrednoj blizini centra naselja, gdje se nalaze brojni objekti javnog, društvenog i komercijalnog sadržaja. Lokacija nekretnine je izgrađena pretežito stambenim zgradama i obiteljskim stambenim kućama. Teren na lokaciji je u blagom padu. Prometnice na predmetnoj lokaciji su asfaltirane i komunalno uređene. Prometnicama na predmetnoj lokaciji položena je sljedeća gradska komunalna infrastruktura: električna, vodovod, kanalizacija i telefonija.

2.3. Opis nekretnina

2.3.1. Parcele

Predmetne čestice zemljišta su nepravilnih oblika, djelomično ograđene. Pristup predmetnom kompleksu zemljišta moguć je direktno s javne prometnice - Ulice Kaciol. Teren je u blagom padu. Na predmetnoj k.č.br. *231 k.o. Veli Lošinj izgrađena je obiteljska stambena kuća, dok se na predmetnoj k.č.br. 2861 k.o. Veli Lošinj nalazi manja ruševina.

2.3.2. Obiteljska stambena kuća

Predmetna obiteljska stambena kuća izgrađena je cca 1900. godine, katnosti prizemlje + kat + potkrovlje. Temelji su kameni. Nosiva konstrukcija je zidana od kamena. Pročelja su završno obrađena na uličnoj strani zgrade; fasada je na dijelovima oronula. Krovšte je drveno, višestrešno, završno obloženo crijepom, na dijelovima oštećeno. Nazgradi je izvedena građevinska limarija, pocinčana. Vanjska stolarija je drvena. Na pojedinim prozorima nedostaje ostakljenje. Zgrada ima izvedene priključke na sljedeće gradske komunalne sisteme: vodovod, električna i kanalizacija.

Očevid unutarnjih dijelova predmetne obiteljske stambene kuće nije bilo moguće izvršiti. Vizualnim pregledom predmetne nekretnine s pristupne ulice, evidentno je da je ista dotrajala, da se dulje vrijeme ne koristi te da je potrebno znatno ulaganje kako bi bila funkcionalna i uporabiva.

2.4. Površine

2.4.1. Obiteljska stambena kuća

Površine se usvajaju glede uvida u predloženi izvadak iz arhitektonske snimke izvedenog stanja i kontrolnog pregleda u naravi.

Prizemlje	NGP m ²	k	KVP m ²
Prostorija 1	24,97	1,00	24,97
Prostorija 2	14,12	1,00	14,12
Prostorija 3	2,21	1,00	2,21
Terasa	13,00	0,25	3,25
Ukupno:	54,30		44,55

Kat	NGP m ²	k	KVP m ²
Prostorija 1	23,03	1,00	23,03
Prostorija 2	17,50	1,00	17,50
Ukupno:	40,53		40,53

Ukupno - obiteljska stambena kuća:	94,83		85,08
---	--------------	--	--------------

- Građevinska bruto površina

Građevinska bruto površina utvrđuje se sukladno Pravilniku o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/2017).

Izračun građevinske bruto površine predmetne obiteljske stambene kuće vrši se obračunom ukupne neto građevinske (podne) površine svih etaža zgrade, isključivo površinu terase sukladno čl. 4. Pravilnika o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/2017), uvećane za površinu svih zidova s oblogama. Potpisani vještak je mišljenja da građevinsku bruto površinu predmetne obiteljske stambene kuće čini ukupna neto građevinska (podna) površina uvećana za 20%, što predstavlja površinu svih zidova s oblogama zgrade.

$$\text{GBP} = 81,83 \quad * \quad 1,20 \quad = \quad 98,20 \text{ m}^2$$

- Bruto obujam

Izračun bruto obujma predmetne obiteljske stambene kuće predstavlja umnožak ukupne građevinske bruto površine i uprosječne visine etaže zgrade.

$$\text{BO} = 98,20 \quad * \quad 2,65 \quad = \quad 260,22 \text{ m}^3$$

2.5. Legalitet

Uvidom u pribavljeni prikaz zk uložka nekretnine nije evidentirana niti pozitivna niti negativna zabilježba o priloženim aktima za uporabu predmetne obiteljske stambene kuće.

Potpisanom vještaku nisu predloženi akti za građenje i uporabu predmetne zgrade.

Uvidom u orto-foto kartu iz 1968. g. dostupnu na web stranici Državne geodetske uprave (<https://geoportal.dgu.hr/>) evidentirano je da je građevina na predmetnoj čestici zemljišta k.č.br. *231 k.o. Veli Lošinj izgrađena prije 15. veljače 1968. godine.



ORTO FOTO KARTA 1968.

Glede prethodno navedenog, potpisani vještak ne može nedvojebno utvrditi legalitet predmetne obiteljske stambene kuće. S obzirom na lokaciju i građevinsko-tehnička obilježja nekretnine, potpisani vještak je mišljenja i ovaj elaborat procjene izrađuje uz pretpostavku da je predmetna obiteljska stambena kuća legalna građevina u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19).

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Projekcija rasta ekonomske aktivnosti nije se znatno promijenila u odnosu na posljednju službenu projekciju, ali su se izmijenila očekivana kretanja glavnih sastavnica BDP-a. Rizici vezani uz središnju projekciju realnoga rasta hrvatskog gospodarstva čine se blago negativni. Zbog geopolitičkih napetosti, gospodarska kretanja u međunarodnom okružju, kao i kretanja cijena sirovina i energenata, i dalje su vrlo neizvjesna. Prema navedenom ukazuju na mogućnost stagnacije i pada interesa za kupnju nekretnina, uz očekivane korekcije u vidu stagnacije cijena.

U projekcijskom razdoblju 2024.g. očekuje i nastavak postupnog smanjivanja nezaposlenosti, pri čemu bi ono moglo biti slabijeg intenziteta od rasta broja zaposlenih, što je dijelom posljedica i sve izraženijeg zapošljavanja stranih radnika. Rastu i nadalje najviše mogle pridonijeti državne investicije financirane iz fondova EU-a, dok bi privatne investicije mogle biti prigušene zbog rasta troškova financiranja.

Unatoč padu globalnih cijena energenata i sirovina, rizici za gospodarski rast i nadalje su naglašeni, s obzirom na neizvjesnost glede razvoja geopolitičkih nestabilnosti, naredne se godine očekuje primjetno usporavanje temeljne inflacije. Ipak, zbog izraženih bi se pritisaka s tržišta rada, kao i snažne potražnje, temeljna inflacija tijekom 2024. mogla zadržati na razini iznad 4%,

Podaci su preuzeti s web stranice: <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije>

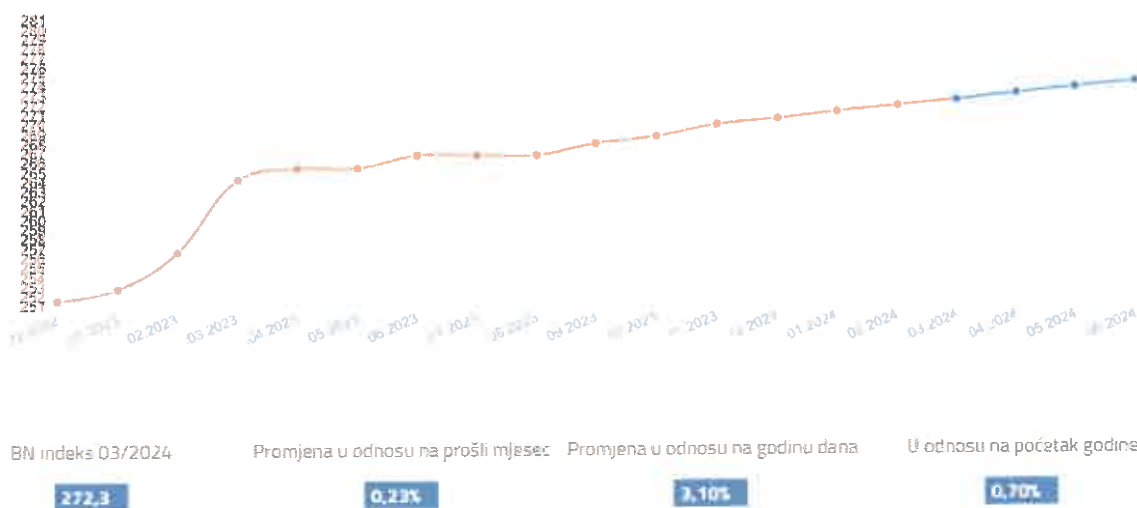
Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com/>.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnosti na tržištu Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podatcima postignutih cijena transakcija nekretnosti (cijena) izloženih na bazi Burze nekretnina. BN indeks se izračunava na godišnjoj razini.



4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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.

PRIHODOVNA METODA - 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 - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih 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. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, te raspoložive podatke iskazane u izvratku realiziranih kupoprodajnih cijena pribaljenog od strane stručnih službi Primorsko-goranske županije, potpisani vještak odabrao je troškovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne obiteljske stambene kuće izgrađene na k.č.br. *231 k.o. Veli Lošinj te poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta k.č.br. 2861 k.o. Veli Lošinj.

4.2. Tržišna vrijednost zemljišta

Tržišna vrijednost zemljišta procjenjuje se poredbenom metodom.

4.2.1. Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta

Temeljem čl. 57. Zakona, potpisani vještak je koristio sljedeće izvore podataka za određivanje jedinične cijene za stanove i apartmane:

- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta Primorsko-goranske županije od 17.09.2024. godine, pribavljen od stručnih službi Primorsko-goranske županije za potrebe izrade elaborata procjene na predmetnoj lokaciji.

Iskaz podataka o dostavljenim poredbenim nekretninama:

R.br.	k.o.	k.č.br.	Datum kupopr.	Kategorija zemljišta	Koeficijent iskoristiv. (kis)	Površina u prometu (m2)	Jedin. cijena (EUR)
1.	Veli Lošinj	159	25.02.2022.	1.	2	61,00	119,70
2.	Veli Lošinj	160	25.02.2022.	1.	2	104,00	82,97
3.	Veli Lošinj	159	15.04.2021.	1.	2	61,00	97,55
4.	Veli Lošinj	2849/3	10.12.2020.	1.	2	248,00	181,96
5.	Veli Lošinj	298	24.02.2022.	1.	2	236,00	127,12
6.	Veli Lošinj	307	19.11.2021.	1.	2	140,00	92,59
7.	Veli Lošinj	362/2	24.02.2023.	1.	2	75,43	90,00
8.	Veli Lošinj	2916/4	18.05.2022.	1.	2	471,00	950,11
9.	Veli Lošinj	2910/2	07.12.2021.	1.	2	2259,00	269,00
10.	Veli Lošinj	238/2	23.08.2021.	1.	2	90,00	109,39
11.	Veli Lošinj	545/2	14.06.2021.	1.	2	349,52	143,52
12.	Veli Lošinj	2906/1	10.12.2020.	2.	2	1075,00	284,02
13.	Veli Lošinj	2910/7	10.12.2020.	2.	2	549,00	290,13
14.	Veli Lošinj	363/3	03.12.2021.	2.	2	160,75	56,61
15.	Veli Lošinj	550/2	23.12.2020.	2.	2	145,47	182,31
16.	Veli Lošinj	2910/3	10.12.2020.	2.	2	339,00	237,30
17.	Veli Lošinj	419	27.07.2020.	2.	2	28,00	66,52
18.	Veli Lošinj	2860	10.12.2020.	2.	0,7	240,00	182,49

Obrazac 01

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD RIJEKA
UPRAVNI ODJEL ZA GRADSKU IMOVINU
ODSJEK ZA PRAVNE I IMOVINSKE POSLOVE

Upravne pristojbe:	Prijemni štambilj:
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) POREDBENE KUPOPRODAJNE CIJENE ZA ZEMLJIŠTA	
ŽUPANIJA/GRAD:	Mali Lošinj
1. ZADATAK	
1.1. Vrsta/opis nekretnine:	Neizgrađeno zemljište
1.2. Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	k.č.br. 2861 k.o. Veli Lošinj
1.3. Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	zk.č.br. 2861 k.o. Veli Lošinj
1.4. Grad/Općina	Mali Lošinj
1.5. Naselje	Veli Lošinj
1.6. Ulica/trg i kućni broj:	Kaciol 14
1.7. Dan vrednovanja:	22.06.2024.
1.8. Dan kakvoće:	22.06.2024.
2. SVRHA¹	
2.1. Vrsta pravnog posla:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
3. OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE – ZA ZEMLJIŠTA	
3.1. Kategorija: (čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 103/2015)	☒ 1. kategorija ☐ 2. kategorija ☐ 3. kategorija ☐ 4. kategorija: ☐ 4.1. kategorija ☐ 4.2. kategorija ☐ 4.3. kategorija
3.2. Vrsta grad. korištenja/namjena:	M1 - mješovita, pretežito stambena namjena
3.3. Mjera građevinskog korištenja ² :	kis = 0,6 za SS / 0,9 uključujući tavan: 0,7 za D način gradnje / 1,05 uključujući tavan: 2,0 za S način gradnje
3.4. Površina (m ²):	161
4. NAPOMENA (primjerice oznaka parcel. ili geod. elaborata, lokac. ili grad. dozvole ili posebna obilježja nekretnine, oznaka cjenovnog bloka za dohvat podataka, je li potrebno dostaviti i na adresu elektroničke pošte i sl.)	
5. OVLAŠTENJE³ (čl. 58 st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015)	
5.1. Dan izdavanja:	13.07.2022.
5.2. Mjesto izdavanja:	Zagreb
5.3. Institucija koja je izdala ovlaštenje:	Županijski sud u Zagrebu
5.4. Dan isteka važenja ovlaštenja:	13.07.2026.
6. KONTAKTNI PODATCI	
6.1. Ime i prezime:	Iirvoje Balija
6.2. Adresa:	Zagreb, Šestinski dol 57
6.3. Telefon:	099 341 0425
6.4. e-mail:	cenzus1@gmail.com

¹ Upravna pristojba 2,65 € na zahtjev (Tar.br.1) i 23,89 € po izdavanom izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena (Tar.br.19 (2))

² Primjerice kupoprodajni ugovor, ugovor o kreditu, ugovor o zakupu/najmu, izvlaštenje, denacionalizacija i sl.

³ Koeficijent iskoristivosti

Ispunjavaju samo ovlašteni sudski vještaci za procjenu nekretnina i ovlašteni sudski procjenitelji

Obrazac 01

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD RIJEKA
UPRAVNI ODJEL ZA GRADSKU IMOVINU
ODSJEK ZA PRAVNE I IMOVINSKE POSLOVE

Ovlašteni korisnik – podnositelj zahtjeva:	Datum i vrijeme podnošenja zahtjeva:
Ilrvoje Balija, dipl.ing.grad.	28.06.2024.: 10:15

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: HRVOJE BALIJA (35114636609)

ID Izvatka: 51374

1	R.B.R. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	MALI LOŠINJ	MALI LOŠINJ	MALI LOŠINJ	MALI LOŠINJ	MALI LOŠINJ	MALI LOŠINJ
4	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.C.	159	160	159	2849/3		307
6	K.O.	VELI LOŠINJ	VELI LOŠINJ	VELI LOŠINJ	VELI LOŠINJ		VELI LOŠINJ
7	POVRŠINA IZ ZKUL (m²)	61	104	61	248	236	140
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	61	104	61	248	236	140
9	SUVLASNIČKI UDIJ KOR JE U PROMETU						
10	K.C.	159	160	159	2849/3	298	307
11	K.O.	VELI LOŠINJ	VELI LOŠINJ	VELI LOŠINJ	VELI LOŠINJ	VELI LOŠINJ	VELI LOŠINJ
12	NAMJENA	M1	M1	M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT PROJEKTOVANOSTI	2.	2.	2.	2.	2.	2.
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	119,70	82,97	97,55	181,96	127,12	92,59
16	PODLJEŽE NAMJENI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	25.02.2022	25.02.2022	15.04.2021	10.12.2020	24.02.2022	19.11.2021
19	CIJENOVNI BLOK	VELI LOŠINJ IZGRADENO	VELI LOŠINJ IZGRADENO	VELI LOŠINJ IZGRADENO	VELI LOŠINJ IZGRADENO	VELI LOŠINJ IZGRADENO	VELI LOŠINJ IZGRADENO
20	STATUS PODATKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.B.R. NEKRETNOSTI	7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, MALI LOŠINI	, MALI LOŠINI	, MALI LOŠINI	, MALI LOŠINI	, MALI LOŠINI	, MALI LOŠINI	, MALI LOŠINI
4	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	362/2	2916/3.2916/4	2910/2	238/2.240/7	545/10.545/2.550/2	2906/1	2910/7
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	VELI LOŠINI	VELI LOŠINI, VELI LOŠINI	VELI LOŠINI	VELI LOŠINI, VELI LOŠINI	VELI LOŠINI	VELI LOŠINI
7	POVRŠINA (Z ZK I.L. (m ²))		176	471	2259	90	610	549
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)		75,43	471	2259	90	349,52	1075
9	SUVRASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	144/396						
10	K.Č.	362/2	2916/4	2910/2	238/2	545/2	2906/1	2910/7
11	K.O.	KATASTAR	VELI LOŠINI	VELI LOŠINI	VELI LOŠINI	VELI LOŠINI	VELI LOŠINI	VELI LOŠINI
12	NAMJENA		M1	M2	M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	ili manje	2,	2,	2,	2,	2,	2,
15		ili manje			2,		2,	
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	90,00	950,19	269,00	109,39	143,52	284,02	290,13
17	PODLIJEZNA PLOŠTA PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
19	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	24.02.2023	18.05.2022	07.12.2021	23.08.2021	14.06.2021	10.12.2020	10.12.2020
20	IZGRADNOST	VELI LOŠINI - IZGRADENO	VELI LOŠINI - IZGRADENO	VELI LOŠINI - IZGRADENO	VELI LOŠINI - IZGRADENO	VELI LOŠINI - IZGRADENO	VELI LOŠINI - IZGRADENO	VELI LOŠINI - IZGRADENO
21	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	IZVORNO UNESEN

d 5

1	R.BR. NEKRETNOSTI	14	15	16	17	18
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	MALI LOŠINJ	MALI LOŠINJ	MALI LOŠINJ	MALI LOŠINJ	MALI LOŠINJ
4	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.C.	363/3	545/2.550/2	2910/3	419	2860
6	K.O.	VELI LOŠINJ	VELI LOŠINJ - VELI LOŠINJ	VELI LOŠINJ	VELI LOŠINJ	VELI LOŠINJ
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	1581	396	339	65	240
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	160,75	145,47	339	28	240
9	SUPLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU					
10	K.C.	363/3	550/2	2910/3	419	2860
11	K.O.	VELI LOŠINJ	VELI LOŠINJ	VELI LOŠINJ	VELI LOŠINJ	VELI LOŠINJ
12	NAMJENA	M1	M1	M1	M1	M2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT EKSPLOATACIJE	Koef. izraz	2.	2.	2.	0.7.
		Koef. izraz	2.	2.		
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	56,63	182,71	237,80	66,52	182,49
16	PODLEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE
17	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	03.12.2021	29.12.2020	10.12.2020	27.07.2020	10.12.2020
19	CIJENOVNI BLOK	VELI LOŠINJ - IZGRADENO	VELI LOŠINJ - IZGRADENO	VELI LOŠINJ - IZGRADENO	VELI LOŠINJ - IZGRADENO	VELI LOŠINJ - IZGRADENO
20	STATUS PODATKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOМЕНА
1	k.č. 159 k.o. VELI LOŠINJ	KATEGORIJA I KIS PREMA ČLANKU 57 UPU 27 VELI LOŠINJ
2	k.č. 160 k.o. VELI LOŠINJ	KATEGORIJA I KIS PREMA ČLANKU 57 UPU 27 VELI LOŠINJ
3	k.č. 159 k.o. VELI LOŠINJ	KATEGORIJA I KIS PREMA ČLANKU 57 UPU 27 VELI LOŠINJ
4	k.č. 2849/3 k.o. VELI LOŠINJ	KIS ČL. 57 KUPOPRODAJA TEMELJEM JAVNOG NATJEČAJA
5	k.č. 298 k.o. VELI LOŠINJ	KATEGORIJA I KI PREMA ČLANKU 57 UPU 27 VELI LOŠINJ
6	k.č. 307 k.o. VELI LOŠINJ	M1.1
7	k.č. 362/2 k.o. VELI LOŠINJ	KATEGORIJA I KI PREMA ČLANKU 57 UPU 27 VELI LOŠINJ
8	k.č. 2916/4 k.o. VELI LOŠINJ	KATEGORIJA I KIS PREMA ČLANKU 57 UPU 27 VELI LOŠINJ
9	k.č. 2910/2 k.o. VELI LOŠINJ	ODLUKA O DONOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA /UPU-27/ VELI LOŠINJ (PROČIŠĆENI TEKST) ZONA 1.1
10	k.č. 238/2 k.o. VELI LOŠINJ	KATEGORIJA I KIS PREMA ČLANKU 57 UPU 27 VELI LOŠINJ
11	k.č. 545/2 k.o. VELI LOŠINJ	KIS - 1.1 - ČL. 57 ODLUKA O DONOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA /UPU-27/ VELI LOŠINJ (PROČIŠĆENI TEKST)
12	k.č. 2906/3 k.o. VELI LOŠINJ	KIS ČL. 57 UPU MALI LOŠINJ
13	k.č. 2910/7 k.o. VELI LOŠINJ	KIS ČL. 57 UPU MALI LOŠINJ GRAD MALI LOŠINJ PRODAVATELJ
14	k.č. 363/3 k.o. VELI LOŠINJ	ODLUKA O DONOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA /UPU-27/ VELI LOŠINJ (PROČIŠĆENI TEKST) ZONA 1.1
15	k.č. 2910/3 k.o. VELI LOŠINJ	KIS ČL. 57 UPU MALI LOŠINJ GRAD MALI LOŠINJ PRODAVATELJ
16	k.č. 419 k.o. VELI LOŠINJ	ČL. 57
18	k.č. 2899 k.o. VELI LOŠINJ	M1 NAMJENA MJEŠOVITA POSREDOVANJE TURISTIČKO-UGOSTITELJSKA ČL. 43, 44 UPU 27 VELI LOŠINJ GRAD MALI LOŠINJ PRODAVATELJ

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi KACIOL 14 odnosno na k.č. 2861 k.o. VELI LOŠINJ, MALI LOŠINJ. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku VELI LOŠINJ - IZGRADENO. S osobnim podatcima iz ovoga izvataka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka. Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti. Svaki Zahtjev, Izvatak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/24-02/277

URBROJ: 2170-03-01/19-24-3

IZRADIO/IZRADILA:
HICELA MARGAN

ODOBRIO/ODOBRILA:

RIJEKA, 17.9.2024.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

NAMJENA: GP - IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP, NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ, PPGZ, PPPPZ, PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahači centar/hipodrom

4 od 5

(PPŽ,PPGZ,PPPPD,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimске športove (PPŽ,PPGZ,PPPPD,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPD,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPD,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, nbnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrta, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

Određivanje jedinične cijene zemljišta

Potpisani vještak izvršio je detaljnu analizu pribavljenog izvatka te se postupkom grubog čišćenja iz razmatranja isključuju transakcije:

- 2., 3., 6., Raspon jediničnih cijena zemljišta u izvatku kreće se od 56,61 EUR/m2 do
- 7., 8., 950,11 EUR/m2. Potpisani vještak smatra da su donji i gornji dio cjenovnog
- 14., 17. raspona pod utjecajem okolnosti neuobičajeno niskih, odnosno visokih jediničnih cijena, a da srednji dio cjenovnog raspona ispravno prikazuje sadašnje stanje na tržištu nekretnina, pa se iz navedenog razloga iz razmatranja grubim čišćenjem isključuju sve transakcije koje se nalaze u donjem i gornjem dijelu cjenovnog raspona sadržanog u pribavljenom izvatku.
- 11., 15. transakcija idealnog dijela nekretnine, odnosno dijela površine čestice zemljišta, što prema mišljenju vještaka ne predstavlja realnu tržišnu vrijednost cjelokupne nekretnine

Iskaz podataka o odabranim poredbenim nekretninama:

R.br.	k.o.	k.č.br.	Datum kupopr.	Kategorija zemljišta	Koeficijent iskoristiv. (kis)	Površina u prometu (m2)	Jedin. cijena (EUR)
1.	Veli Lošinj	159	25.02.2022.	1.	2	61,00	119,70
4.	Veli Lošinj	2849/3	10.12.2020.	1.	2	248,00	181,96
5.	Veli Lošinj	298	24.02.2022.	1.	2	236,00	127,12
9.	Veli Lošinj	2910/2	07.12.2021.	1.	2	2259,00	269,00
10.	Veli Lošinj	238/2	23.08.2021.	1.	2	90,00	109,39
12.	Veli Lošinj	2906/1	10.12.2020.	2.	2	1075,00	284,02
13.	Veli Lošinj	2910/7	10.12.2020.	2.	2	549,00	290,13
16.	Veli Lošinj	2910/3	10.12.2020.	2.	2	339,00	237,30
18.	Veli Lošinj	2860	10.12.2020.	2.	0,7	240,00	182,49

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem godišnjih indeksnih nizova za građevinska zemljišta na području Primorsko-goranske županije - obala, preuzetih iz publikacije Indeksni nizovi za područje županije, Grada Zagreba, odnosno velikog grada Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine s web stranice: <https://mpgi.gov.hr/o-ministarstvu/djelokrug-50/procjena-vrijednosti-nekretnina-8292/indeksni-nizovi-za-podrucje-zupanije-grada-zagreba-odnosno-velikoga-grada/17650>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (EUR/m2)	GODIŠNJI INDEKSNI NIZ			c1 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	25.02.2022.	119,70	155,15	192,74	1,2423	148,70	-52,6%
4.	10.12.2020.	181,96	114,00	192,74	1,6907	307,64	-1,8%
5.	24.02.2022.	127,12	155,15	192,74	1,2423	157,92	-49,6%
9.	07.12.2021.	269,00	138,68	192,74	1,3898	373,86	19,3%
10.	23.08.2021.	109,39	138,68	192,74	1,3898	152,03	-51,5%
12.	10.12.2020.	284,02	114,00	192,74	1,6907	480,19	53,2%
13.	10.12.2020.	290,13	114,00	192,74	1,6907	490,52	56,5%
16.	10.12.2020.	237,30	114,00	192,74	1,6907	401,20	28,0%
18.	10.12.2020.	182,49	114,00	192,74	1,6907	308,54	-1,6%
Prosječna vrijednost:						313,40	

3.32 Primorsko-goranska županija

INDEKSNİ NİZOVİ – PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA OBALA*									
Vrsta rekonstrukcije	GODINA								
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<i>Građevinsko zemljište</i>	100.00	102.25	106.92	103.33	114.63	114.00	138.68	155.15	192.74
<i>Stanovi/apartmani</i>	100.00	100.68	103.91	108.97	117.61	127.02	140.05	162.92	188.97

*pristupljeno: 20. svibnja 2024. godine: [Microsoft Word - indeksni ni-ovi za l-jvga e eNekretnina \(pg. hr\): stanovi2015-2024.doc \(live.com\)](https://www.mreze.hr/indeksi-ni-ovi-za-ljvga-e-eNekretnina/pg/hr/Stanovi2015-2024.doc)

*** Izvješće o nitištu nekretnosti za 2023. godinu za područje - Primorsko-goransku županiju, 29.02.2024., https://graditejstvo.hr/Procjena/Oc162803-7a3b-43a4-a9fc-24c16b0d1c5/Godi%20o%20n%20izv%20o%204%2087e%202023_nal_num

7. OPĆINA MOSČENIČKA, DRAČA, OPĆINA LOVRAN, GRAD OPATJA, OPĆINA KOSTRENA, GRAD BAKAR, GRAD KRALJEVICA, GRAD CRKVENICA, GRAD NOVI
VITODOLSKI, OPĆINA OMIŠALJ, OPĆINA MALDEŠKA-DUBAŠNICA, GRAD KRK, OPĆINA DOBRINJ, OPĆINA VERNJE, OPĆINA PUNAT, OPĆINA BAŠKA, OPĆINA
LOPAR, GRAD RAB, GRAD MALI LOŠUNJ, GRAD CRES.

INDEKSNI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU PGŽ - OBALA

4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će na osnovi čl. 23. PMPVN.

Sve poredbene nekretnine nalaze se unutar građevinskog područja na lokacijama sličnih obilježja kao i predmetna nekretnina.

- Kategorija zemljišta predmetne nekretnine: 1.

R.br.	c1 (EUR/m2)	Kategorija zemljišta	Udio vrijednosti		c2 (EUR/m2)	Napomena
			Poredbene	Predmetna		
1.	148,70	1.	1,00	1,00	148,70	
4.	307,64	1.	1,00	1,00	307,64	
5.	157,92	1.	1,00	1,00	157,92	
9.	373,86	1.	1,00	1,00	373,86	
10.	152,03	1.	1,00	1,00	152,03	
12.	480,19	2.	0,80	1,00	600,24	
13.	490,52	2.	0,80	1,00	613,15	
16.	401,20	2.	0,80	1,00	501,50	
18.	308,54	2.	0,80	1,00	385,68	

Vrsta i mjere građevinskog korištenja:

Interkvalitativno izjednačenje po osnovi odstupanja u kakvoći zemljišta utvrđuje se u skladu s čl.20. i 21. PMPVN.

R.br.	c2 (EUR/m2)	Namjena zemljišta	ki max	koef. prilagodbe	c3 (EUR/m2)
1.	148,70	M1	2,0	1,0000	148,70
4.	307,64	M1	2,0	1,0000	307,64
5.	157,92	M1	2,0	1,0000	157,92
9.	373,86	M1	2,0	1,0000	373,86
10.	152,03	M1	2,0	1,0000	152,03
12.	600,24	M1	2,0	1,0000	600,24
13.	613,15	M1	2,0	1,0000	613,15
16.	501,50	M1	2,0	1,0000	501,50
18.	385,68	M2	0,7	1,7204	663,50

Isključivanje neuobičajenih okolnosti (Čl. 4 Pravilnika)

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

JEDINIČNA CIJENA NAKON MEĐUVREMENSKOG I INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA

R.br.	Izjednačena cijena (EUR)	Prosječna cijena (EUR)	Odstupanje od c avg (%)
1.	148,70	390,95	-62,0%
4.	307,64	390,95	-21,3%
5.	157,92	390,95	-59,6%
9.	373,86	390,95	-4,4%
10.	152,03	390,95	-61,1%
12.	600,24	390,95	53,5%
13.	613,15	390,95	56,8%
16.	501,50	390,95	28,3%
18.	663,50	390,95	69,7%

Ima značajnih odstupanja.

R.br.	Izjednačena cijena (EUR)	Prosječna cijena (EUR)	Odstupanje od c avg (%)
4.	307,64	394,33	-22,0%
9.	373,86	394,33	-5,2%
16.	501,50	394,33	27,2%

Više nema značajnih odstupanja.

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena. Sukladno navedenom, utvrđuje se da izjednačena prosječna cijena zemljišta iznosi:

$$c = 394,33 \text{ EUR/m}^2$$

4.2.3. Tržišna vrijednost zemljišta

k.o. Veli Lošinj

zk.ul.br.	zk.č.br.	P (m ²)	c (EUR/m ²)	Tržišna vrijednost
894	231 ZGR	87	*	34.307,00 EUR
4722	2861	161	*	63.487,67 EUR
Ukupno:		248		97.794,67 EUR

4.3. Troškovi građenja

4.3.1. Jedinična cijena građenja

Za određivanje jedinične cijene građenja vještak je koristio kao mjerodavne podatke o cijeni građenja iskazane u tablici "Pokazatelji troškova građenja - 2023. godina" objavljen na stranicama Hrvatske komore arhitekata (<https://www.arhitekti-hka.hr/hr/>).

Pokazatelji troškova građenja - 2023.

Klasa: 025-03/24-01/12
Urbroj: 251-505-01-24-4



Hrvatska komora arhitekata

Vrsta zgrada	Vrsta zgrade					Vrsta zgrade	Vrsta zgrade	Vrsta zgrade	Vrsta zgrade	Vrsta zgrade
	1	2	3	4	5					
	Poslovne zgrade	Obiteljske kuće - jednostavni standard	Obiteljske kuće - podrumom	Obiteljske kuće - manje višestambene zgrade do 6 stanova	Višestambene zgrade - srednji standard	Stambeno-poslovne zgrade (85% stambene namjene) - srednji standard				
300 Građevinska konstrukcija										
310 Osnovna konstrukcija	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5				
320 Temelj	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5				
330 Zidovi	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5				
340 Osnovni zidovi	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5				
350 Stropovi	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5				
360 Potkrovlje	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5				
370 Krovovi	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5				
380 Građevinske instalacije	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5				
390 Ostale građevinske konstrukcije	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5				
Ukupno	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5				
400 Instalacije										
410 Električna, vodovod, plin	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5				
420 Otopljeno	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5				
430 Instalacije za obradu zraka	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5				
440 Električne instalacije	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5				
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5				
460 Trans. orni uređaji	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5				
470 Posebna oprema i trženje za korištenje	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5				
480 Udaljena zgrade	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5				
490 Ostale instalacije	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5				
Ukupno	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5				
Hrvatska	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5				
od srednjeg	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5				
16-7 53450 kn (kna) 31.12.2022										

* Površina koja se koristi u tablici etalonskih cijena odgovara GBP. Eventualna odstupanja uzrokovana različitim veličinama površina građevinskih elemenata koji po Pravilniku o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 83/17) nisu obuhvaćeni u iskazu GBP-a pokrivena je rasponom etalonskih cijena građenja od minimalne do maksimalne.

** Iskaz etalonskih cijena građenja za 2023. godinu služi kao baza za izračun cijena projekiranja, a bazira se na prosječnim cijenama građenja realiziranim na području Republike Hrvatske tokom 2023. godine. Prilikom procjene troškova građenja koji se kalkulišu i prikazuju u sastavu glavnog projekta projektant se služe etalonskim cijenama građenja i korigiraju ih koeficijentima obzirom na lokalne ili druge specifične uvjete u slučaju kada je to potrebno.

4.3.2. Obiteljska stambena kuća

	GBP (m2)	KVP (m2)	BO (m3)
Površine i volumeni:	98,20	85,08	260,22

Troškovi građenja:

Jedinična cijena građenja bez PDV-a (EUR): 1.085,00 EUR /m2 GBP
 PDV: 25%

Jedinična cijena građenja bez PDV-a
 (EUR) nakon prilagodbe: 1.085,00 EUR /m2 GBP

Jedinična cijena građenja s PDV-om: 1.356,25 EUR /m2 GBP

Jedinična cijena građenja po m2 KVP:

$$c = 1.356,25 * 1,15 = 1.565,33 \text{ EUR /m2 KVP}$$

Cijena gradnje nove građevine:

$$\text{Ngv} = 1.565,33 * 85,08 = 133.178,28 \text{ EUR}$$

Stupanj dovršenosti: 1,00

(potpuno dovršeno stanje)

Cijena građevine na dan vrednovanja:

$$\text{Ngv} = 133.178,28 * 1,00 = 133.178,28 \text{ EUR}$$

- Umanjenje zbog starosti građevine:

- * G - godina gradnje: 1900
- * Starost: 125
- * OVK - održivi vijek korištenja: 80 g.
- * G/OVK = 1,56
- * OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:

FK matrica:

A	B	C	FK
1	4	4	4,0

OOVK: 30,0%

u = 70,0%

Sadašnja vrijednost građevine:

$$\text{Sgv} = 133.178,28 * (1 - 0,70) = 39.953,48 \text{ EUR}$$

Uzgredni troškovi:

U1 - Planiranje, izrada tehničke i projektne dokumentacije, ishođenje dozvola

U1 = 133.178,28 * 3,5% = 4.661,24 EUR

U2 - Stručni nadzor nad građenjem

U2 = 133.178,28 * 3,5% = 4.661,24 EUR

U3 - Komunalni doprinos

Komunalni troškovi:

Kd = 260,22 m3 * 18,32 EUR/m3 = 4.767,22 EUR

ZONA	I.	II.	III.	IV.
EUR/m3	18,32	15,66	11,95	9,16

UKUPNO OBITELJSKA STAMBENA KUĆA:	54.043,18 EUR
---	----------------------

4.3.3. Vanjsko uređenje

Objekt vanjskog uređenja	Količina	c (EUR/j.m.)	u (%)	Sgv (EUR)
--------------------------	----------	-----------------	----------	--------------

Opločenje dvorišta	13,00	64,00	65%	291,20 EUR
--------------------	-------	-------	-----	------------

Ukupno - vanjsko uređenje:	291,20 EUR
-----------------------------------	-------------------

4.3.4. Privremena vrijednost nekretnine prema troškovnoj metodi**4.3.4.1. Obiteljska stambena kuća**

k.o. Veli Lošinj
 zk.ul.br. 894
 zk.č.br. 231 ZGR

Zemljište	34.307,00 EUR
Troškovi gradnje i uzgredni troškovi	54.043,18 EUR
Vanjsko uređenje	291,20 EUR

Ukupno:	88.641,38 EUR
----------------	----------------------

4.3.4.2. Prilagodba tržišnoj vrijednosti

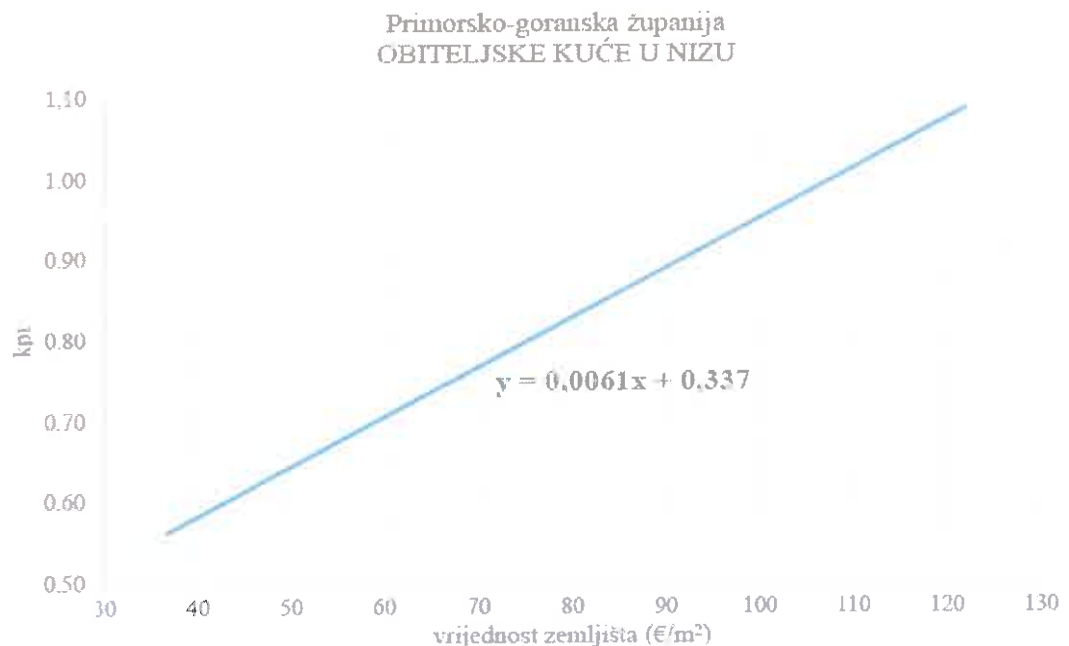
Privremenu vrijednost nekretnine izračunatu troškovnom metodom potrebno je prilagoditi tržišnoj primjenom koeficijenta prilagodbe sukladno Publikaciji s početnim stanjem koeficijenata javno objavljenoj na web stranicama Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Potpisani vještak je u nastavku odabrao kao mjerodavan koeficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti cijena samostojećih kuća na području Primorsko-goranske županije. (Izvor: <https://mpgi.gov.hr/pocetno-stanje-koeficijenata-za-prilagodbu-troskovne-vrijednosti-samostojećih-obiteljskih-kuća-i-obiteljskih-kuća-u-nizu-na-području-rh/17598>)

POČETNO STANJE kpt, 01.01.2023.

5

3. Grafički prikaz rezultata početnog stanja koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području Republike Hrvatske



**za približne vrijednosti niže od najniže vrijednosti u dijagramu, koristiti najnižu vrijednost u dijagramu*

***za približne vrijednosti više od najviše vrijednosti u dijagramu, koristiti najvišu vrijednost u dijagramu*

Procijenjena vrijednost zemljišta: 394,33 EUR/m²

Usvojena vrijednost zemljišta (): 130,00 EUR/m²**

Kpt = 0,0061 * 130,00 + 0,337 = 1,13

Prilagođena tržišna vrijednost nekretnine:

Tv = 1,13 * 88.641,38 EUR = 100.164,76 EUR

4.4. Tržišna vrijednost nekretnina u I/2025.g.

4.4.1. Obiteljska stambena kuća

k.o. Veli Lošinj
 zk.ul.br. 894
 zk.č.br. 231 ZGR

T_v = 100.200,00 EUR

c = 1.177,72 EUR/m² KVP obiteljske stambene kuće

4.4.2. Zemljište

k.o. Veli Lošinj
 zk.ul.br. 4722
 zk.č.br. 2861

T_v = 63.500,00 EUR

c = 394,41 EUR/m² zemljišta

4.4.3. Ukupna tržišna vrijednost nekretnina

T_v = 163.700,00 EUR

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: **OBITELJSKA STAMBENA KUĆA I ZEMLJIŠTE**
 na lokaciji: **Veli Lošinj, Kaciol 14**

k.o. **Veli Lošinj**
 zk.ul.br. **894, 4722**
 zk.č.br. **231 ZGR, 2861**

5.2. Vlasnik **GRAD MALI LOŠINJ** Vlasnički dio: 1/1
Mali Lošinj, Riva Lošinjskih kapetana 7
OIB: 72167903884

5.3. Površina zgrade

Obiteljska stambena kuća	NGP m ²		KVP m ²
Prizemlje	54,30		44,55
Kat	40,53		40,53
Ukupno:	94,83		85,08

5.4. Tržišna vrijednost nekretnina u I/2025.g.

5.4.1. Obiteljska stambena kuća

k.o. Veli Lošinj
 zk.ul.br. 894
 zk.č.br. 231 ZGR

P = 87 m²

T_v = 100.200,00 EUR

c = 1.177,72 EUR/m² KVP obiteljske stambene kuće

5.4.2. Zemljište

k.o. Veli Lošinj
 zk.ul.br. 4722
 zk.č.br. 2861

P = 161 m²

T_v = 63.500,00 EUR

c = 394,41 EUR/m² zemljišta

5.4.3. Ukupna tržišna vrijednost nekretnina

T_v = 163.700,00 EUR

Zagreb, 09.01.2025. g.

Suradnik:



TIN VEDRIŠ, mag.ing.aedif.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
 Sudski vještak za graditeljstvo
 i procjenu nekretnina

6. GRAFIČKI PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL MALI LOŠINJ
Stanje na dan: 25.06.2024. 14:28

Katastarska općina: 302546, VELI LOŠINJ

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2466/2018
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 894

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	231 ZGR	KUĆA ZA STANOVANJE I DVOR				
		UKUPNO:				

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dlo: 1/1 GRAD MALI LOŠINJ, OIB: 72167903884	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.06.2024.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL MALI LOŠINJ
Stanje na dan: 25.06.2024. 14:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302546, VELI LOŠINJ

Broj ZK uložka: 4722

Broj zadnjeg dnevnika: Z-34265/2016

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2861	VRT				Prisla iz uložka 894
		UKUPNO:				

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD MALI LOŠINJ, OIB: 72167903884, RIVA LOŠINJSKIH KAPETANA 7, 51550 MALI LOŠINJ	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.06.2024.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 14.06.2024 13:36

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VELI LOŠINJ (Mbr. 302546)

Posjedovni list: 517

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD MALI LOŠINJ, RIVA LOŠINJSKIH KAPETANA 7, MALI LOŠINJ, HRVATSKA	72167903884

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		6/1	KAŠTEL	151	21		
			ORANICA	151			
		6/2	KAŠTEL	112	21		
			ORANICA	112			
*		15/3	ŠESTAVINE	160	21		
			PROLAZ	160			
D		28/2	KAŠTEL	16	21		
			DVORIŠTE	16			
		29/2	KAŠTEL	23	21		
			DVORIŠTE	23			
*		37/3	GARINA	38	21		
			TRAFOSTANICA, GARINA	15			
			DVORIŠTE	23			
		50	SLAVOJNA	743	21		
			ORANICA	743			
*		55/1	KAŠTEL	125	21		
			KUĆA I DVOR	125			
*		58	OBALA M.TITA	86	21		
			KUĆA I DVOR	86			
*		73	KAŠTEL	40	21		
			KUĆA I DVOR	40			
		80/1	KAŠTEL	126	21		
			ORANICA	126			
		92	VL.NAZORA	320	21		
			ORANICA	320			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade. naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		94/3	VL.NAZORA	155	21		
			PAŠNJAK	155			
*		107/1	SLAVOJNA	90	21		
			KUĆA, SLAVOJNA	90			
		123	VL.NAZORA	76	21		
			NEPLODNO	76			
		124	VL.NAZORA	147	21		
			ORANICA	73			
			DVORIŠTE	74			
		139	OBALA M.TITA	43	21		
			NEPLODNO	43			
		140	OBALA M.TITA	58	21		
			ORANICA	58			
		142/2	OBALA M.TITA	12	21		
			ORANICA	12			
*		146	VL.NAZORA	32	21		
			PROLAZ	32			
*		157	VL.NAZORA	169	21		
			KUĆA I DVOR	169			
		174/1	KACIOL	198	21		
			KUĆA, KACIOL	69			
			ZGRADA	11			
			DVORIŠTE	118			
*		174	KAŠTEL	58	21		
			kula	58			
*		182	VL.NAZORA	248	21		
			KUĆA I DVOR	248			
		186	ZAD BONE	392	21		
			ORANICA	196			
			MASLINIK	196			
		217	VL.NAZORA	122	21		
			ORANICA	122			
		224	VL.NAZORA	277	21		
			ORANICA	277			
		229/5	VL.NAZORA	82	21		
			ŠUMA	82			
		229/7	VL.NAZORA	208	21		
			KRŠ	208			
*		231	KACIOL	87	21		
			KUĆA I DVOR	87			
*		242	KACIOL	36	21		
			DVORIŠTE	36			
		253/1	VL.NAZORA	80	21		
			DVORIŠTE	80			
		262/1	VL.GORTANA	531	21		
			PAŠNJAK	531			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		11552/113	PRIKO	4028	16		
			PAŠNJAK	4028			
		11552/124	PRIKO	3841	16		
			PAŠNJAK	3841			
		11552/129	PRIKO	3650	16		
			PAŠNJAK	3650			
		11586/2	PRIKO	2042	16		
			MASLINIK	2042			
		11586/4	PRIKO	1018	16		
			PAŠNJAK	1018			
		11596	PRIKO	460	16		
			PAŠNJAK	460			
		11653/3	PRIKO	1720	16		
			PAŠNJAK	1720			
		11655	PRIKO	221	16		
			ORANICA	221			
		11732	PRIKO	1075	14		
			PAŠNJAK	1075			
		11735	PRIKO	122	14		
			PAŠNJAK	122			
		11751/2	PRIKO	550	14		
			PAŠNJAK	550			
		11751/3	PRIKO	315	14		
			PAŠNJAK	315			
		11991	VELE ORJULE	5078	11		
			MASLINIK	2539			
			PAŠNJAK	2539			
		11994/3	VELE ORJULE	25702	11		
			PAŠNJAK	12802			
			KRŠ	12900			
		11996/2	VELE ORJULE	9020	11		
			PAŠNJAK	4520			
			KRŠ	4500			
Ukupna površina katastarskih čestica				3027749			

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



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 14.06.2024. 13:36

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VELI LOŠINJ (Mbr. 302546)

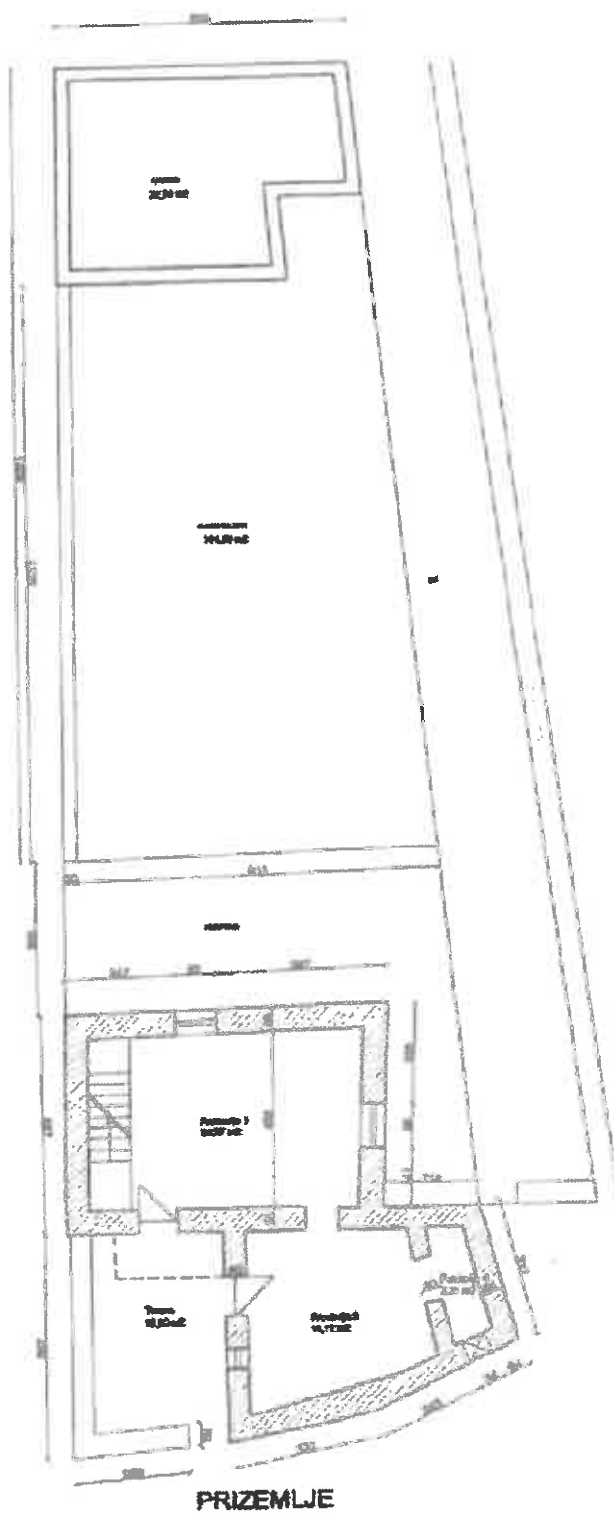
Posjedovni list: 4074

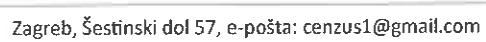
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD MALI LOŠINJ, RIVA LOŠINJSKIH KAPETANA 7. 51550 MALI LOŠINJ, HRVATSKA (VLASNIK)	72167903884

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2861	KACIOL	161	21		
			ORANICA	161			
Ukupna površina katastarskih čestica				161			

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







Veli Lošinj, Kaciol 14

Predmetne nekretnine

Predmetna obiteljska
stambena kuća (k.č.br. *231
k.o. Veli Lošinj)—pogled sa
sjeverne stranePredmetna obiteljska
stambena kuća (k.č.br. *231
k.o. Veli Lošinj)—vizualni
pregled



Predmetna obiteljska
stambena kuća (k.č.br. *231
k.o. Veli Lošinj)—vizualni
pregled



Predmetna obiteljska
stambena kuća (k.č.br. *231
k.o. Veli Lošinj)—vizualni
pregled



Predmetno zemljište (k.č.br.
2861 k.o. Veli Lošinj)



Predmetno zemljište (k.č.br.
2861 k.o. Veli Lošinj)

