

PRIJEDLOG ODLUKE O DAVANJU SUGLASNOSTI NA SKLAPANJE
SUDSKE NAGODBE ZA K.Č.BR. 12896/6 K.O. MALI LOŠINJ

Predlagatelj: Gradonačelnica

Prilozi: - Dopis Gradonačelnika
- Zaključak
- Prijedlog Odluke
- Obrazloženje
- Sudska nagodba
- Izvadak iz zemljišne knjige
- Izvod iz katastarskog plana
- Mišljenje PGŽ
- Procjembeni elaborat

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



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD MALI LOŠINJ
Gradonačelnik

KLASA: 024-05/26-01/03
URBROJ: 2170-10-01-26-16
Mali Lošinj, 08. listopada 2026.

GRADSKO VIJEĆE
- ovdje

Predmet: Prijedlog Odluke o davanju suglasnosti na sklapanje sudske nagodbe za k.č.br. 12896/6 k.o. Mali 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 davanju suglasnosti na sklapanje sudske nagodbe za k.č.br. 12896/6 k.o. Mali Lošinj.

Gradonačelnica Grada Malog Lošinja razmatrala je i utvrdila prijedlog Odluke o davanju suglasnosti na sklapanje sudske nagodbe za k.č.br. 12896/6 k.o. Mali Lošinj.

Izvjestiteljica o prijedlogu Odluke o davanju suglasnosti na sklapanje sudske nagodbe za k.č.br. 12896/6 k.o. Mali Lošinj, bit će gđa Marina Žunić, pročelnica Upravnog odjela za opće, pravne poslove i samoupravu.

Prilozi: - Zaključak gradonačelnice
- Prijedlog Odluke
- Obrazloženje
- Sudska nagodba
- Izvadak iz zemljišne knjige
- Izvod iz katastarskog plana
- Mišljenje PGŽ
- Procjembeni elaborat

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

DOSTAVITI:
1. Naslovu
2. Pismohrana – ovdje



**REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD MALI LOŠINJ
Gradonačelnik**

KLASA:711-01/08-01/18
URBROJ: 2170-10-01-26
Mali Lošinj 06.10.2026. godine

Gradonačelnica Grada Malog Lošinja, na temelju članka 47. Statuta Grada Malog Lošinja („Službene novine“ Primorskog goranske županije br. 26/09, 32/09, 10/13, 24/17-proč.tekst, 9/18 i 9/21), donosi

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog Odluke o davanju suglasnosti na sklapanje sudske nagodbe za k.č.br. 12896/6 k.o. Mali Lošinj.
2. Akt iz točke 1. sastavni je dio ovog zaključka.
3. Ovaj zaključak dostavlja se Gradskom vijeću Grada Malog Lošinja, na nadležno postupanje.

GRADONAČELNICA
Ana Kučić, mag.oec.

DOSTAVITI:

1. Gradsko Vijeće Grada Malog Lošinja
2. Evidencija
3. Pismohrana



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD MALI LOŠINJ
Gradsko vijeće

KLASA:

URBROJ: 2170-10-01-26

Mali Lošinj,

Gradsko Vijeće Grada Malog Lošinja, na temelju čl. 35. i čl. 48. st. 3. Zakona o lokalnoj područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17 i 98/19), s čl. 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N.N. 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 i 81/15) i čl. 32. Statuta Grada Mali Lošinj (26/09, 32/09, 10/13, 24/17-proč.tekst, 9/18 i 9/21) na svojoj sjednici održanoj dana _____ 2026. godine, donosi sljedeću

ODLUKU

- I. Grad Mali Lošinj suglasan je sa sklapanjem sudske nagodbe u predmetu radi utvrđenja prava vlasništva na k.č.br. 12896/6 upisana u z.k.ul. 6502 u k.o. Mali Lošinj koji se pred Općinskim sudom u Rijeci, Stalna služba u Malom Lošinju vodi pod poslovnim broj P – 3181/2015.
- II. Sudska nagodba iz članka I. ove Odluke sastavni je dio ove odluke.

GRAD MALI LOŠINJ
GRADSKO VIJEĆE
Mario Okmažić, univ.bacc.oec.

OBRAZLOŽENJE

Presudom Općinskog suda u Malom Lošinj, P-3181/2015 od 27. travnja 2016. godine tužiteljica Zdenka Infeld odbijena je sa utvrđenjem da je suvlasnica 2/3 č.zem. 12896/6 upisane u zk.ul.6193. k.o. Mali Lošinj. Presudom Županijskog suda u Karlovcu, GŽ-1477/2016-2 od 10. travnja 2019. godine odbijena joj je žalba kao neosnovana te je tužiteljica potom podnijela prijedlog za ponavljanje postupka koji je u tijeku. U ponovljenom postupku, strankama je dat rok radi mirnog rješenja spora te je tužiteljica pozivom na pozitivne zakonske propise koji propisuju postupanja jedinica lokalne samouprave obzirom da je za nekretninu izdano pravomoćno rješenje o izvedenom stanju, predložila sklapanje nagodbe kojom bi se riješilo pitanje vlasništva nekretnine te izbjeglo vođenje dugotrajnih postupaka. U odnosu na predmetnu nekretninu, u postupku pred upravnim tijelima je doneseno pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju poslovni broj Klasa : UP/I-361-03/18-12/51 od 19. 4. 2024. te je istim utvrđeno da se dio objekta, u vlasništvu Zdenke Infeld nalazi i na k.č.br. 12896/6 upisane u z.k.ul. 6502 u k.o. Mali Lošinj koja je definirana kao okućnica objekata u vlasništvu Zdenke Infeld. Ta se posjedovna cjelina koje je dio cijela k.č.br. 12896/6 nalazi više od 50 godina u savjesnom i istinitom posjedu Zdenke Infeld uračunavajući posjed njezinih pravnih prednika pa bi stoga Grad Mali Lošinj uvažavajući pozitivne propise sklopio ovu nagodbu te na ovaj način mirnim putem riješio pitanje vlasništva nekretnine.

Nekretnina je pogreškom upisana u površini 69,00 m² radi čega je od strane tvrtke Geo Teo izvršeno geodetsko mjerenje te ista iznosi 365,00 m². Navedeno je konstatirano u prilogu nalaza i Procjembenog elaborata izrađenog od strane VIRTUS PROJEKT d.o.o. Rijeka. Sukladno navedenom elaboratu procjene vrijednosti predmetne nekretnine za eur/m² iznosi 287,69 eur što za površinu od 365,00 m² iznosi ukupno 105.006,85 eur. Elaborat je potvrđen mišljenjem Procjeniteljskog povjerenstva PGŽ.

Budući da vrijednost nekretnine prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o raspolaganju nekretninom, donošenje ove odluke o davanju suglasnosti na sklapanje sudske nagodbe s obzirom na vrijednost nekretnine je u nadležnosti predstavničkog tijela.

ZDENKA INFELD (OIB: [REDACTED]) koju zastupa odvjetnica Vedrana Spagnol
i

GRAD MALI LOŠINJ (OIB : 7216793884) Mali Lošinj, Riva lošinjskih kapetana 7 zastupan po
Damiru Kralju Anzelu, odvjetniku iz Rijeke dana u Malom Lošinj u sklopu su

SUDSKU NAGODBU

I

Stranke ove sudske nagodbe i to **ZDENKA INFELD** (OIB : [REDACTED]) koju zastupa
odvjetnica Vedrana Spagnol i **GRAD MALI LOŠINJ** (OIB : 7216793884) Mali Lošinj, Riva
lošinjskih kapetana 7 zastupan po po Damiru Kralju Anzelu, odvjetniku iz Rijeke suglasno utvrđuju
da je pred Općinskim sudom u Rijeci Stalnoj službi u Malom Lošinj u tijeku ponovljeni postupak
radi utvrđenja prava vlasništva poslovni broj P – 3181/2015 između ovdje tužiteljice **ZDENKE**
INFELD (OIB [REDACTED]) protiv **GRADA MALI LOŠINJ** (OIB : 7216793884) **RADI**
UTVRĐENJA PRAVA VLASNIŠTVA na k.č.br. 12896/6 upisana u z.k.ul. 6502 u k.o. Mali Lošinj
poslovni broj P – 3181/2015.

II

U ponovljenom postupku P – 3181/2015 stranke ove nagodbe i parničnog postupka su nadalje
suglasne da sklope ovu sudsku nagodbu kojom spor okončavaju na miran način i to tako što Grad
Mali Lošinj tužiteljici Zdenki Infeld priznaje pravo na neposrednu pogodbu s Gradom Mali Lošinj u
pogledu prodaje nekretnine u cjelini označene kao k.č.br. 12896/6 upisane u z.k.ul. 6502 u k.o.
Mali Lošinj.

III

U postupku u kojem je doneseno pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju poslovni broj Klasa :
UP/I-361-03/18-12/51 od 19. 4. 2024. pravomoćno 28. 5. 2024. utvrđeno je da se dio objekta, u
vlasništvu tužiteljice Zdenke Infeld nalazi i na k.č.br. 12896/6 upisane u z.k.ul. 6502 u k.o. Mali
Lošinj koja je definirana kao okućnica objekata u vlasništvu Zdenke Infeld. Ta se posjedovna
cjelina koje je dio cijela k.č.br. 12896/6 nalazi više od 50 godina u savjesnom i istinitom posjedu
Zdenke Infeld uračunavajući posjed njezinih pravnih prednika.

IV

Grad Mali Lošinj i Zdenka Infeld suglasno utvrđuju kako je predmetna nekretnina u zemljišnim
knjigama upisana kao :

1. broj zemljišta/kat. čestice: k.č. 12896/6 k.o. MALI LOŠINJ
oznaka zemljišta: ŠUMA
površina=69,00 m²
ZK uložak: 6502
Katastarska općina: MALI LOŠINJ
2. površina u zk izvatku i katastru ne odgovara stvarnoj površini, stoga je površina iste
utvrđena prema geodetskoj izmjeri (geodetska situacija u prilogu u nalaza i Procjenbenog
elaborata izrađenog od strane VIRTUS PROJEKT d.o.o. Rijeka, Crnčićeva 1, Robert
Tomulić, dipl. ing. građ. / klasa rješenja: UP/I-710-03/23-01/301) i ista iznosi 365,00 m².

Sukladno Procjenbenom elaboratu vrijednost predmetne nekretnine jest, cijeneći da procijenjena vrijednost za eur/m² iznosi 287,69 eur što za površinu od 365,00 m² iznosi ukupno 105.006,85 eur.

V

Zdenka Infeld (OIB : [REDACTED]) prihvaća obvezu kupnje nekretnine, zemljišta k.č.br. 12896/6 k.o. Mali Lošinj po poštenoj tržišnoj cijeni utvrđenoj od strane ovlaštenog procjenjitelja VIRTUS PROJEKT d.o.o. Rijeka te se obvezuje isplatiti Gradu Malom Lošinju iznos od 105.006,85 eur najkasnije u roku od 8 dana od dana sklapanja ove nagodbe na račun Grada Malog Lošinja IBAN: HR5624020061825200005 otvoren kod Erste&Steiermarkische bank d.d., a Grad Mali Lošinj prihvaća obvezu prodaje neposrednom pogobom Zdenki Infled.

U slučaju zakašnjenja sa isplatom na predmetni iznos teku redovne zakonske zatezne kamate od dana dospijeca do dana uplate.

Nakon primitka navedenog iznosa (105.006,85 eur), Grad Mali Lošinj nema više nikakvih potraživanja prema Zdenki Infled.

VI

Grad Mali Lošinj ovlašćuje Zdenku Infeld da na temelju ove Sudske nagode te potvrde Grada Malog Lošinja o uplati iznosa iz prethodnog stavka ove Sudske nagobe u zemljišnim knjigama izvrši uknjižbu prava vlasništva, na nekretnini broj zemljišta/kat. čestice: k.č. 12896/6, zk ul. 6502 u k.o. Mali Lošinj sa Grada Malog Lošinja na svoje ime i u svoje vlasništvo u cjelini.

VII

Zdenka Infeld se obvezuje kao novi zemljišnoknjižni vlasnik k.č.br. 12896/6 upisane u z.k.ul.6502 u k.o. Mali Lošinj pokrenuti postupak u svrhu izrade geodetskog elaborata za potrebe promjena u katastru zemljišta i zemljišnoj knjizi u svrhu evidentiranja stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica i to k.č.br. 12896/6 u k.o. Mali Lošinj. Grad Mali Lošinj (kao ovlaštenik na javnim cestama) se obvezuje dati suglasnost na takav elaborat kao i (u slučaju potrebe) potpisati sve isprave koje su nužne za utvrđenje i upis točne površine i položaja navedene nekretnine u katastru i zemljišnim knjigama.

Grad Mali Lošinj ne odgovara Zdenki Infeld za postupanje drugih vlasnika (susjednih čestica) u postupku izrade geodetskog elaborata, te eventualnu štetu koja bi istoj mogla nastati zbog proteka vremena, vođenja postupaka zbog protivljenja drugih vlasnika (susjednih čestica) Zdenka Infeld se ovom Sudskom nagodbom odriče bilo kakvih prirogovora prema Gradu Malom Lošinju glede nekretnine koja je predmet ovog postupka (materijalnih ili pravnih).

U slučaju utvrđenja manje površine nakon provedbe postupka evidentiranja stvarnog položaja i površine predmetne nekretnine u katastru i zemljišnim knjigama na temelju geodetskog elaborata Grad Mali Lošinj se obvezuje sklopiti sa Zdenkom Infled ili njezinim pravnim sljednicima ugovor u kojem će se obvezati u roku od 8 dana izvršiti povrat preplaćenog iznosa na ime razlike u kvadraturi između 365 m² i stvarno točno utvrđene površine, a u slučaju da stvarna površina bude utvrđena veća od 365 m² tada se Zdenka Infled obvezuje platiti razliku prema cijeni po m² koja je utvrđena u ovoj sudskoj nagodbi.

VIII

Troškove ovoga parničnog postupka i nagodbe stranke snose svaka svoje.

IX

Stranke ove sudske nagodbe međusobno se ovlašćuju da sadržaj ove sudske nagodbe provedu u zemljišnim knjigama te da ista ima snagu ovršne isprave nakon potpisa po punomoćnicima i ovjere od strane suca.

ZDENKA INFELD

GRAD MALI LOŠINJ



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL MALI LOŠINJ
Stanje na dan: 06.10.2026. 10:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302376, MALI LOŠINJ

Broj ZK uložka: 6502

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7205/2025

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	12896/6	ŠUMA			69	
		UKUPNO:			69	

B

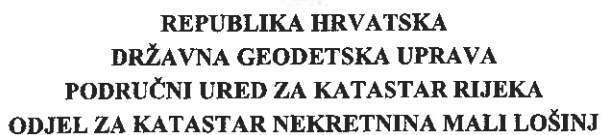
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 GRAD MALI LOŠINJ		
2.1	Zaprimljeno 01.07.2008. broj Z-1768/08 Temeljem Prijedloga od 01. srpnja 2008. godine i Tužbe od 30. lipnja 2008.g., pod posl. br: P-165/08, zabilježuje se spor na nekretnini u A1.	
1.2	Zaprimljeno 30.05.2019.g. pod brojem Z-15213/2019 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG RADI ZABILJEŽBE POSTUPKA 30.05.2019, REVIZIJA TUŽITELJICE NA POSLOVNI BROJ P-3181/2015, ZAPRIMLJENA KOD OVOG SUDA 30.05.2019, čl. 84 a st. 1 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 143/12, 55/13, 60/13, 108/17), predlagateljice Infeld Zdenke, OIB: 64602140715, Ulica Ante Jakšića 24, Zagreb.	
1.3	Zaprimljeno 25.05.2018.g. pod brojem Z-21654/2018 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, radi pokretanja pojedinačnog ispravnog postupka na nekretnini č. zem. 12896/6 predlagatelja Zdenke Infeld iz Republike Austrije, Beč, Diehlgasse 27, OIB: 64602140715, na temelju rješenja Z-21654/2018 od 02.04.2020.	na 1 (1.1)
1.4	Zaprimljeno 24.03.2025.g. pod brojem Z-7205/2025 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG RADI PONAVLJANJA POSTUPKA POSLOVNI BROJ: P-3181/2015 23.11.2022, OBAVIJEST O PRIMITK ELEKTRONIČKOG PODNESKA 24.11.2022, u predmetu tužitelja Infeld Zdenka, OIB: 64602140715, Diehlgasse 27, 1050 Wien, Austrija na nekretnini u A (jedan).	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.10.2026.

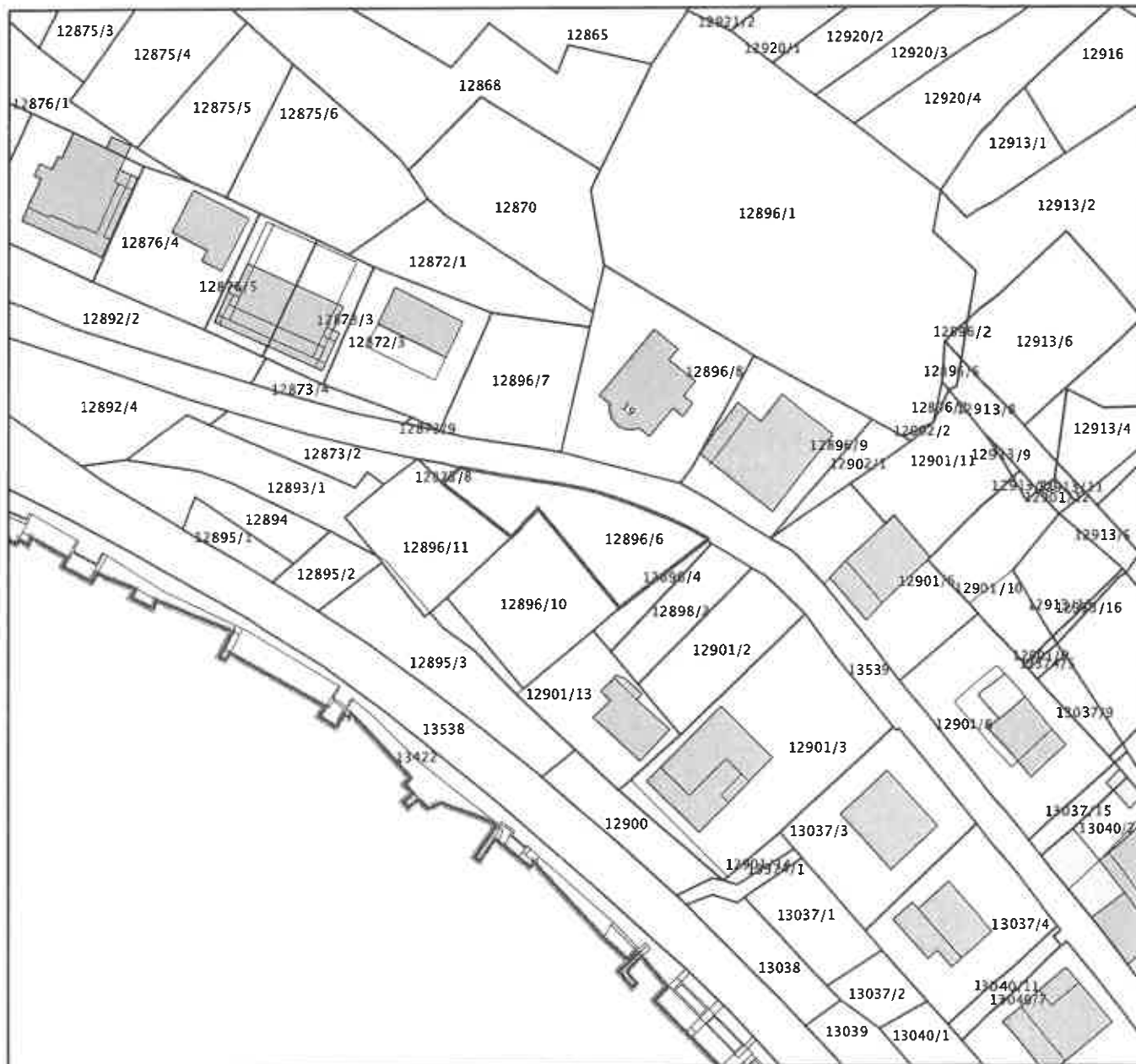


NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. MALI LOŠINJ
k.č.br.: 12896/6

Stanje na dan: 06.10.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE, GRADITELJSTVO I
ZAŠTITU OKOLIŠA



PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD MALI LOŠINJ

Primljeno	14-09-2026
Klas	932-09/26-01/02
Urudžbeni broj	26-

KLASA: 364-01/26-03/260
URBROJ: 2170-03-01/25-26-4
Rijeka, 08. rujna 2026.

Grad Mali Lošinj
Riva Lošinjskih kapetana 7
51550 Mali Lošinj

PREDMET: Mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva o procjembenom elaboratu broj:
P-71/2026 za zemljište na k.č. 12896/6 k.o. Mali Lošinj
- dostavlja se

Veza: KLASA: 932-09/26-01/02

Poštovani,

povodom Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja o procjembenom elaboratu broj:
P-71/2026 za zemljište na k.č. 12896/6 k.o. Mali Lošinj, od 15.07.2026., kojeg je izradio
Robert Tomulić, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak iz područja graditeljstva i procjene
vrijednosti nekretnina, a za potrebe Grada Malog Lošinja, dostavljam Vam sljedeće
mišljenje:

U Elaboratu su opisane karakteristike procjenjivane nekretnine:

- vrijednost zemljišta se procjenjuje poredbenom metodom;
- prema UPU 9-Mali Lošinj zemljište se nalazi unutar namjene M1;
- zemljište je 1. kategorije, pripadajući kis=0,6;
- vrijednost nekretnine iznosi 105.000,00 EUR.

Procjeniteljsko povjerenstvo za procjenu vrijednosti nekretnina Primorsko-goranske županije je na 198. sjednici održanoj 8. rujna 2026. 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

Ines Cimaš, dipl.ing.arh



DOSTAVITI:

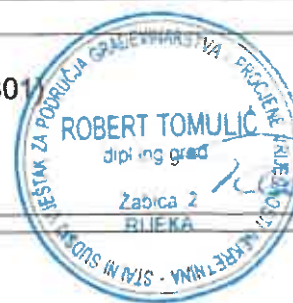
- Naslovu,
- U spis, ovdje

Procijenitelj: Robert Tomulić, dipl. ing. građ.
(klasa rješenja: UP/I-710-03/23-01/301)

Oznaka elaborata: P-71/2026

Datum elaborata: 15.07.2026.

Naručitelj: GRAD MALI LOŠINJ
Riva Lošinjskih kapetana 7
51550 Mali Lošinj
OIB 72167903884



PROCJEMBENI ELABORAT

u svrhu utvrđivanja procijenjene vrijednosti nekretnine

Zemljište u Malom Lošinju

k.č. 12896/6 k.o. MALI LOŠINJ

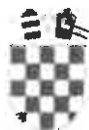


Smatram da je poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine – zemljišne čestice:

Tv = 105.000,00 eur

SADRŽAJ ELABORATA

1.	RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA	3
2.	POPIS PRIMIJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.	5
3.	ZADATAK PROCJENE	6
	- općenito	
	- obrazloženje izračuna naknade za izvlaštene nekretnine	
	- lokacija nekretnine	
4.	OSNOVA ZA VREDNOVANJE NEKRETNINE	8
	- opis nekretnine	
	- prostorno-planski uvjeti	
	- stanje na tržištu	
	- komunalni doprinos	
	- vrste metodologija za određivanje vrijednosti nekretnine sa odabranom metodom procjene vrijednosti nekretnine	
5.	IZRAČUN PROCJENE VRIJEDNOSTI NAKNADA za izvlaštene nekretnine	17
6.	ZAKLJUČAK I IZRAČUN NAKNADE ZA IZVLAŠTENE NEKRETNINE	18
7.	IZJAVA procjenitelja s izjavom o neovisnosti i nepristranosti	19
8.	PRILOZI	20
	- indeksni nizovi građevinskih zemljišta na području Primorsko goranske županije	
	- izvadak iz zemljišne knjige	
	- izvod iz katastarskog plana	
	- suglasnost za izradu geodetskog elaborata	
	- geodetski snimak	
	- zahtjev za izvatkom iz zbirke kupoprodajnih cijena	
	- izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena	
	- fotodokumentacija	



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/1-710-03/23-01/301

URBROJ: 514-03-03-02/01-23-08

Zagreb, 12. listopada 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, broj 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22. i 16/23.), povodom zahtjeva Roberta Tomulića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Rijeke, Žabica 2, OIB: 50774464128, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Robert Tomulić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Rijeke, Žabica 2, OIB: 50774464128, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Robert Tomulić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Rijeke, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome završenog studija građevinarstva na Građevinskom fakultetu u Rijeci, Sveučilišta u Rijeci, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, presliku rješenja Županijskog suda u Rijeci, broj: 4 Su-353/2019 od 6. rujna 2019. o imenovanju stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni



BNAs891bPkGRcIQXVwVBsQ

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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

MINISTAR

dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI:

1. Robert Tomić iz Rijeke, Zabica 2
2. Pismohrana-odjelo



BNAs89IbPKGRcIQXVwVBsQ

2. POPIS PRIMIJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim odredbama i normama koje reguliraju ili su povezane s područjem procjene vrijednosti nekretnina, i to posebno:

- 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 gradnji (NN 155/25)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- podaci o vrijednosti cijena građenja iz biltena "Standardna kalkulacija" Građevinskog instituta
- HRN ISO 9836:2017 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- ostali važeći propisi i odredbe

3. ZADATAK PROCJENE

OPĆENITO

Na zahtjev Naručitelja, izvršen je izvid na terenu dana 15. srpnja 2026. godine koji se sastojao od pregleda nekretnine - zemljišne čestice:

- k.č. 12896/6 k.o. MALI LOŠINJ

Zadatak ove procjene je utvrđivanje vrijednosti gore navedene zemljišne čestice, bez izgrađenih objekata na istoj.

Dan vrednovanja i kakvoće predmetne nekretnine je 15. srpnja 2026. godine.

zemljišno-knjižna dokumentacija

Uvidom u važeću zemljišnu dokumentaciju (izvadak iz zemljišne knjige) može se utvrditi sljedeće:

- broj zemljišta/kat. čestice: k.č. 12896/6 k.o. MALI LOŠINJ
- oznaka zemljišta: **ŠUMA** **P=69 m²**
- ZK uložak: 6502
- Katastarska općina: MALI LOŠINJ
- vlasnik predmetne nekretnine je:

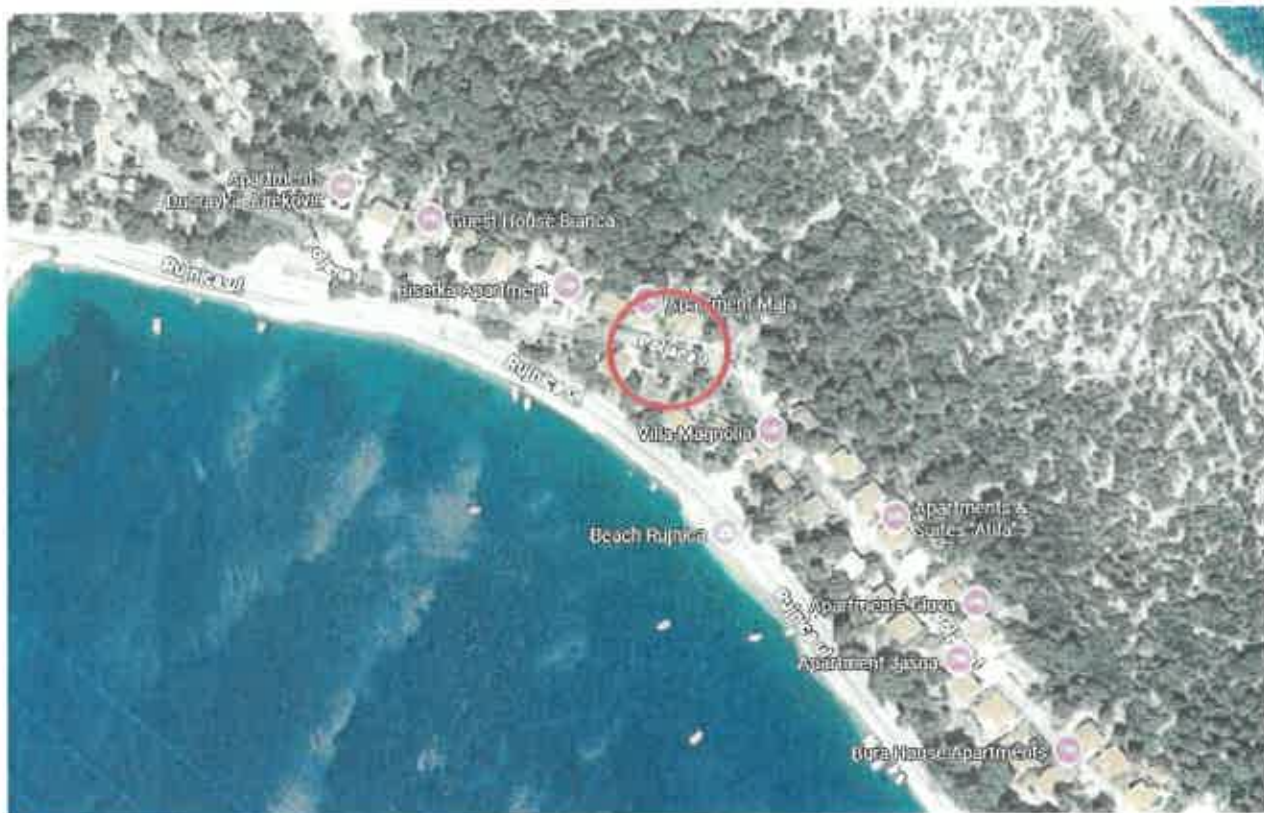
1. Vlasnički dio: 1/1
GRAD MALI LOŠINJ
- teret: Tereta nema!

Napomena: površina u zk izvatku i katastru ne odgovara stvarnoj površini, stoga će se u ovoj procjeni uzeti površina prema geodetskoj izmjeri (geodetska situacija u prilogu).

LOKACIJA NEKRETNINE

Predmetna zemljišna čestica smještena je u Malom Lošnju (predio Poljana), cca 50 m zračne linije udaljena od morske obale.

U nastavku dana je približna lokacija predmetne nekretnine, a detaljniji položaj dan je na izvodu iz katastarskog plana (u prilogu ove procjene).



slika 1: lokacija, izvor: www.google.hr/maps



slika 2: lokacija, izvor: www.google.hr/maps

4. OSNOVA ZA VREDNOVANJE NEKRETNINE s odabranom metodom procjene

OPIS NEKRETNINE

- k.č. 12896/6 k.o. MALI LOŠINJ

LOKACIJA: predmetna zemljišna čestica smještena je u Malom Lošinj (predio Poljana), cca 50 m zračne linije udaljena od morske obale

POVRŠINA: 365 m²

OBLIK I UREĐENJE ZEMLJIŠTA: zemljišna čestica je višekutnog oblika, većim dijelom uređena (popločena kamenim opločnicima) kao pješačka staza uz postojeći objekt i kao parkirališna površina, a manjim dijelom neuređena, obrasla pretežito nižim raslinjem i pokojom višom stablašicom

KONFIGURACIJA: teren je u blažem nagibu u smjeru sjever-jug

PRISTUPNI PUT: zemljište se nalazi uz samu javno-prometnu površinu – asfaltiranu cestu

INFRASTRUKTURA: ima svu osnovnu infrastrukturu (izgrađeni dio naselja)

NAMJENA: mješovita - pretežito stambena namjena (M1)

OSTALO: pogled na more

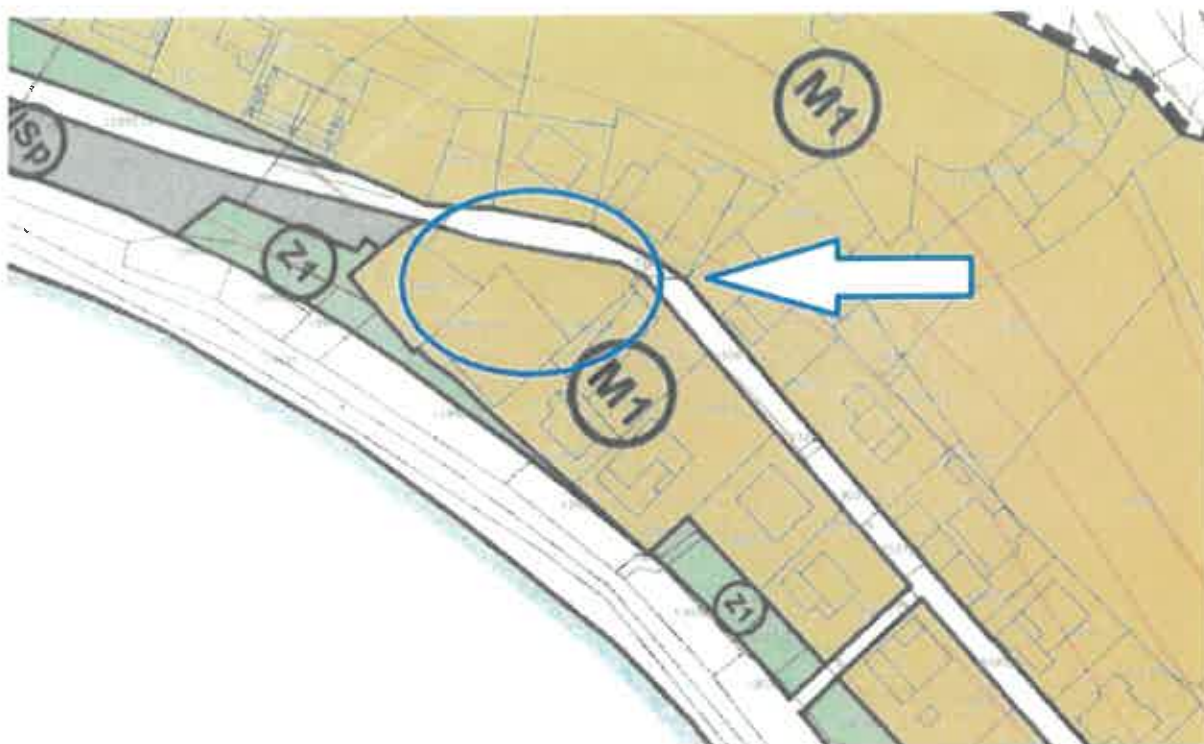
Predmetna nekretnina nema posebnih tehničkih ili drugih značajki koje bi bile važne za valoriziranje te ih bilo potrebno istaknuti.

PROSTORNO-PLANSKI UVJETI

Najbolja iskoristivost se definira kao razumno i legalno korištenje zemljišta ili neke druge nekretnine na način koji je fizički moguć, isplativ, financijski ostvariv, te koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Četiri kriterija najbolje iskoristivosti su:

- zakonska dopustivost;
- fizička mogućnost;
- financijska ostvarivost;
- maksimalna profitabilnost.

Predmetna zemljišna čestica nalazi se unutar granica izgrađenog dijela naselja, mješovite - pretežito stambene namjene (M1), što je utvrđeno uvidom u UPU 9 - Mali Lošinj (SN PGŽ 10/13, 25/15, 2/16-pročišćeni tekst i 46/22), kartografski prikaz 1.– korištenje i namjena površina.



MJEŠOVITA PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA

Detaljniji uvjeti gradnje definirani su u gore navedenom planu.

Uvažavajući trenutne odnose na tržištu, kao i način razmišljanja racionalnog ulagača, zaključio sam da ne postoji realna mogućnost da budući kupac pokuša bitnije utjecati na nekretninu.

STANJE NA TRŽIŠTU

Ukupan promet građevinskim zemljištima na području Primorsko – goranske županije u 2025. g. iznosi:

5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
2366	119.919.355,64 €	1.386.774,51 m ²	86,47 €/m ²

5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 300 m ²	1323	8.749.249,20 €	109.489,58 m ²	79,91 €/m ²
300 - 500 m ²	204	6.952.088,87 €	83.058,33 m ²	83,70 €/m ²
500 - 800 m ²	297	21.531.437,87 €	193.515,30 m ²	111,26 €/m ²
800 - 1000 m ²	137	11.049.310,73 €	122.067,69 m ²	90,52 €/m ²
1000 - 1500 m ²	172	20.606.050,61 €	207.244,85 m ²	99,43 €/m ²
1500 - 2000 m ²	102	16.368.825,46 €	173.600,85 m ²	94,29 €/m ²
više od 2000 m ²	130	34.662.392,91 €	497.797,91 m ²	69,63 €/m ²

5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BAKAR	114	9.768.044,09 €	123.381,19 m ²	79,17 €/m ²
BAŠKA	43	1.325.996,38 €	10.183,10 m ²	130,22 €/m ²
BROD MORAVICE	9	79.546,00 €	4.511,86 m ²	17,63 €/m ²
CRES	45	6.73.094,30 €	7.441,93 m ²	90,45 €/m ²
CRIKVENICA	236	3.228.811,39 €	26.342,07 m ²	122,57 €/m ²
ČABAR	5	19.557,00 €	4.736,50 m ²	4,13 €/m ²
ČAVLE	33	1.095.971,16 €	22.317,37 m ²	49,11 €/m ²
DELNICE	43	909.587,47 €	31.941,53 m ²	28,48 €/m ²
DOBRINJ	84	7.096.330,00 €	74.665,82 m ²	95,04 €/m ²
FUŽINE	27	737.869,67 €	16.015,01 m ²	46,07 €/m ²
JELENJE	27	1.175.204,28 €	15.825,29 m ²	74,26 €/m ²
KASTAV	63	8.058.485,08 €	111.169,75 m ²	72,49 €/m ²
KLANA	53	1.370.974,99 €	58.368,54 m ²	23,49 €/m ²
KOSTRENA	196	6.513.656,44 €	65.255,17 m ²	99,82 €/m ²
KRAJEVICA	118	2.215.848,99 €	36.596,09 m ²	60,55 €/m ²
KRK	63	6.231.083,91 €	58.030,53 m ²	107,38 €/m ²
LOKVE	11	476.900,00 €	5.194,00 m ²	91,82 €/m ²
LOPAR	39	1.231.063,17 €	15.924,70 m ²	77,31 €/m ²
LOVRAN	101	4.248.448,01 €	39.009,74 m ²	108,91 €/m ²
MALI LOŠINJ	63	4.483.738,50 €	34.681,57 m ²	129,28 €/m ²
MALINSKA-DUBAŠNICA	47	4.753.815,24 €	24.252,56 m ²	196,01 €/m ²
MATULJI	88	6.202.005,65 €	85.046,48 m ²	72,92 €/m ²
MOŠĆENIČKA DRAGA	42	2.390.849,67 €	16.544,81 m ²	144,51 €/m ²
MRKOPALJ	29	1.010.478,97 €	16.899,80 m ²	59,79 €/m ²
NOVI VINODOLSKI	135	6.080.649,40 €	54.542,35 m ²	111,48 €/m ²
OMIŠALI	19	1.240.697,70 €	7.098,06 m ²	174,79 €/m ²
OPATIJA	98	11.478.859,29 €	86.401,47 m ²	132,85 €/m ²
PUNAT	105	2.799.869,09 €	14.016,48 m ²	199,76 €/m ²
RAB	119	10.019.218,87 €	106.933,32 m ²	93,70 €/m ²
RAVNA GORA	33	1.009.029,20 €	37.294,06 m ²	27,06 €/m ²
RIJEKA	3	12.878,95 €	307,84 m ²	41,84 €/m ²
SKRAD	11	518.480,00 €	11.370,00 m ²	45,60 €/m ²
VINODOLSKA OPĆINA	129	1.634.654,41 €	37.438,32 m ²	43,66 €/m ²
VIŠKOVO	81	5.761.612,18 €	85.111,44 m ²	67,69 €/m ²
VRBNIK	44	3.823.974,25 €	28.757,90 m ²	132,97 €/m ²
VRBOVSKO	15	242.122,00 €	13.168,41 m ²	18,39 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	2366			
UKUPNO U ZK:	2366			

5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	86,47 €/m ²	+10,29%
2024	78,40 €/m ²	+24,69%
2023	62,88 €/m ²	-28,56%
2022	88,02 €/m ²	+7,20%
2021	82,11 €/m ²	7,12%
2020	88,40 €/m ²	+56,01%
2019	56,66 €/m ²	+0,50%
2018	56,38 €/m ²	1,53%
2017	57,26 €/m ²	+10,32%
2016	51,90 €/m ²	-19,71%
2015	64,64 €/m ²	+40,52%
2014	46,00 €/m ²	+42,77%
2013	32,22 €/m ²	-63,42%
2012	88,07 €/m ²	+0,00%

7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP			
UKUPNI ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
11	2 865,47 €	8 080,00 m ²	0,35 €/m ²

7.2.5. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNOSTI				
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (m ²)	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
do 300 m ²	7	940,62 €	629,00 m ²	1,50 €/m ²
300 - 500 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
500 - 800 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
800 - 1000 m ²	1	12,35 €	988,00 m ²	0,01 €/m ²
1000 - 1500 m ²	2	812,50 €	2.302,00 m ²	0,35 €/m ²
1500 - 2000 m ²	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²
više od 2000 m ²	1	1.100,00 €	4.161,00 m ²	0,26 €/m ²

7.2.6. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	ZAKUP (broj ugovora)	UKUPNA VRIJEDNOST UGOVORENIH MJESEČNIH ZAKUPNINA (EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²)	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²
FUŽINE	1	100,00 €	200,00 m ²	0,50 €/m ²
KASTAV	1	500,00 €	1.102,00 m ²	0,45 €/m ²
LOVRAN	4	398,47 €	1.100,00 m ²	0,36 €/m ²
MATULI	1	312,50 €	1.200,00 m ²	0,26 €/m ²
MOŠČINIČKA DRAGA	2	416,67 €	90,00 m ²	4,63 €/m ²
PUNAT	1	37,83 €	227,00 m ²	0,17 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	10			
UKUPNO U ZK:	10			

7.3.2. CENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	PROSJEČNA MJESEČNA ZAKUPNINA EUR/m ²	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2025	0,35 €/m ²	-59,74%
2024	0,88 €/m ²	+0,00%
2023	0,00 €/m ²	+0,00%
2022	0,97 €/m ²	+0,00%
2021	0,00 €/m ²	+0,00%
2020	0,00 €/m ²	+0,00%
2019	0,16 €/m ²	+610,24%
2018	0,02 €/m ²	88,79%
2017	0,20 €/m ²	+33,61%
2016	0,15 €/m ²	-96,44%
2015	4,17 €/m ²	+3,37%
2014	4,03 €/m ²	+0,00%
2013	0,00 €/m ²	+0,00%
2012	0,00 €/m ²	+0,00%

Prema svemu navedenom, smatram da je procijenjena vrijednost naknada za izvlaštene nekretnina korektna i primjerena uvjetima tržišta.

KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojim vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na lokalnom području: javne površine, nerazvrstane ceste, groblja i javnu rasvjetu.

Komunalni doprinos plaća vlasnik građevinske čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor. Komunalnim doprinosom nisu obuhvaćeni troškovi priključka građevinske čestice na objekte i uređaje komunalne infrastrukture. Komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom, odnosno po m^3 građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m^2 tlocrtne površine, pri čemu je vrijednost po m^2 površine jednaka jediničnoj vrijednosti po m^3 građevine u predmetnoj zoni.

VRSTE METODOLOGIJA ZA ODREĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama (usporedna metoda)

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava. Poredbena metoda je u prvome 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 se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Troškovna metoda procjene nekretnine

Troškovna metoda je bazirana na izračunu troškova gradnje. Ideja je kako kupac nikad ne bi platio nekretninu više od onoga koliko bi ona iznosila da izgradi istu takvu nekretninu na istoj lokaciji. Kod izračuna ukupne vrijednosti nekretnine ovom metodom potrebno je odbiti troškove amortizacije objekta, a dodati troškove poput zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka i dr. Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća i objekata koje prema svojim obilježjima nisu usporedive ili su specifične iz drugih obilježja. Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Prihodovna metoda procjene nekretnine

Primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija svrha je stvaranje prihoda. Prihodovna metoda se primjenjuje i za nekretnine koje će zadržati javnu namjenu ako javna vlast razmatra zakup nekretnine. Ekonomska intuicija metode: nijedan investitor neće za nekretninu platiti više od onoga što će dobiti od njezinog korištenja. Prihodovna metoda svoje utemeljenje ima u ekonomskoj/financijskoj analizi. Sadašnja vrijednost imovine odgovara zbroju diskontiranih budućih prihoda koje imovina ostvaruje. Ukupni prihodi nekretnine se umanjuju za troškove održavanja, nakon čega se ta razlika (čisti prihod) diskontira.

ODABRANA METODA PROCJENE NEKRETNINE

Za procjenu predmetne nekretnine odabrana je metoda:

- za procjenu zemljišta: **poredbena (usporedna) metoda**

Za procjenu vrijednosti zemljišta odabrana je poredbena metoda obzirom da postoji mogućnost neposredne usporedbe transakcija (prodaja), tj. usporedbe vrijednosti promatranog zemljišta i vrijednosti sličnih u stvarnim transakcijama.

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje prema izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena (u prilogu procjene)

Međuvremensko izjednačenje je primijenjeno na temelju godišnjih indeksnih nizova prihvaćenih od Procjeniteljskog povjerenstva PGŽ-a za zemljišta (u prilogu procjene).

5. IZRAČUN PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje prema izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena (u prilogu procjene). Međuvremensko izjednačenje je primijenjeno na temelju godišnjih indeksnih nizova prihvaćenih od Procjeniteljskog povjerenstva PGŽ-a za zemljišta (u prilogu procjene).

- indeks cijena nekretnina na dan procjene: 228,94

PROCJENJIVANA NEKRETNINA - k.č. 12896/6 k.o. Mali Lošinj (P=365 m²)

- kategorija zemljišta: 1.
- mjera građevinskog korištenja: kis=0,60 prema UPU Mali Lošinj UPU 9
- namjena: unutar granica građevinskog područja naselja, mješovite - pretežito stambene namjene (M1)

ODABRANI UZORAK ZA POREDBU PREMA IZVATKU IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA (u prilogu procjene):

- redni broj nekretnina: 5, 6, 7 i 13

redni broj nekretnine (prema izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena)	cijena (eur/m ²)	namjena zemljišta	kategorija zemljišta	datum transakcije	koeficijent iskoristivosti	indeks cijena nekretnina na dan transakcije	korekcijski faktor (međuvremensko izjednačenje)	korekcijski faktor (mjera građevinskog korištenja)	korekcijski faktor (kategorija zemljišta - Prilog 4 Pravilnika)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m ²)	odstupanje od prosjeka (%)
5	330,74	M1	1.	14.08.2024.	0,90	202,96	1,13	0,83	1,00	308,99	7,40
6	320,00	M1	1.	26.06.2025.	0,90	228,94	1,00	0,83	1,00	264,56	-8,04
7	199,96	M1	1.	02.09.2024.	0,60	202,96	1,13	1,00	1,00	225,95	-21,46
13	376,00	M2	1.	19.11.2024.	0,90	202,96	1,13	0,83	1,00	351,27	22,10
Prosječna cijena (eur/m ²):										287,69	

Pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja su unutar ±30%.

- obrazloženje odabranog uzorka za poredbu

Transakcije (redni broj nekretnina iz izvratka) br. 1, 2, 8 i 9 nisu uzete u odabrani uzorak jer se radi o iznimno niskim cijenama zemljišta u odnosu na stanje na tržištu (nižim od 155 eur/m² nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja). Ostale transakcije nisu uzete u odabrani uzorak jer se radi o zemljištima 2. i 3. kategorije dok je procjenjivano zemljište 1. kategorije.

REKAPITULACIJA

površina zemljišta (m ²)	365,00
ukupna tržišna vrijednost zemljišta (eur)	105.006,85
tržišna vrijednost zemljišta (eur/m ²)	287,69

6. ZAKLJUČAK I PROMETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

1.	predmetna nekretnina	zemljište u Malom Lošinj
2.	zk uložak broj zemljišta (kat. čestice) i katastarska općina	6502 12896/6 MALI LOŠINJ
3.	vlasnik nekretnine	GRAD MALI LOŠINJ
4.	naručitelj procjene	GRAD MALI LOŠINJ Riva Lošinskih kapetana 7 51550 Mali Lošinj OIB 72167903884
5.	mjesto i datum procjenjivanja	Rijeka, 15.07.2026. g.
6.	REZULTAT PROCJENE	
	ukupna površina zemljišta	365 m ²
	procijenjena vrijednost (eur)	105.006,85
	procijenjena vrijednost za (eur/m ²)	287,69

Smatram da je poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine – zemljišne čestice:

T_v = 105.006,85 eur, odnosno zaokruženo 105.000,00 eur

- napomena: svi navedeni iznosi u ovom zaključku procjemenog elaborata ne sadrže PDV.



Robert Tomulić, dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak građevinske struke

7. IZJAVA PROCJENITELJA s izjavom o neovisnosti i nepristranosti

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i metodama i pozitivnim propisima Republike Hrvatske, te sukladno kodeksu etike.

Moja naknada za izvršenu uslugu izrade ovog procjembenog elaborata ne ovisi o zaključku elaborata.

Ispunjavam stručnu spremu i imam Rješenje o imenovanju izdano od Ministarstva pravosuđa i uprave za obavljanje poslova procjenjivanja nekretnina.

IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata bio sam neovisan i nepristran, osobno nezainteresiran za predmet procjene odnosno za kupovinu, prodaju, prenamjenu ili bilo kakvu drugu vrstu djelovanja u odnosu na predmetnu nekretninu.



Robert Tomulić
Robert Tomulić, dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak građevinske struke

8. PRILOZI

- indeksni nizovi građevinskih zemljišta na području Primorsko goranske županije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana
- suglasnost za izradu geodetskog elaborata
- geodetski snimak
- zahtjev za izvatkom iz zbirke kupoprodajnih cijena
- izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
- fotodokumentacija

INDEKSNI NIZOVI – OBALA PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE											
Vrsta nekretnine	GODINA										
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<i>Građevinsko zemljište</i>	100,00	102,25	106,92	103,33	114,63	114,00	138,68	155,15	192,74	202,96	228,94
<i>Poljoprivredno zemljište</i>	Primjenjuje se indeks za građevinsko zemljište										
<i>Šumsko zemljište</i>											
<i>Stanovi/apartmani</i>	100,00	100,68	103,91	108,97	117,61	127,02	140,05	162,92	188,97	215,96	229,69
<i>Stanovi/apartmani najam</i>	Primjenjuje se indeks za stanove										
<i>Poslovni prostori</i>											
<i>Poslovni prostori zakup</i>											

izvor: Primorsko-goranska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša
Riva 10, Rijeka



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL MALI LOŠINJ
Stanje na dan: 15.07.2026. 10:06

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302376, MALI LOŠINJ

Broj ZK uložka: 6502

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7205/2025
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	12896/6	SUMA			69	
		UKUPNO:			69	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 GRAD MALI LOŠINJ		
2.1	Zaprimljeno 01.07.2008. broj Z-1768/08 Temeljem Prijedloga od 01. srpnja 2008. godine i Tužbe od 30. lipnja 2008.g., pod posl. br: P-165/08, zabilježuje se spor na nekretnini u A1.	
1.2	Zaprimljeno 30.05.2019.g. pod brojem Z-15213/2019 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG RADI ZABILJEŽBE POSTUPKA 30.05.2019, REVIZIJA TUŽITELJICE NA POSLOVNI BROJ P-3181/2015, ZAPRIMLJENA KOD OVOG SUDA 30.05.2019, čl. 84 a st. 1 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 143/12, 55/13, 60/13, 108/17), predlagateljice Infeld Zdenke, OIB: 64602140715, Ulica Ante Jakšića 24, Zagreb.	
1.3	Zaprimljeno 25.05.2018.g. pod brojem Z-21654/2018 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, radi pokretanja pojedinačnog ispravnog postupka na nekretnini č. zem. 12896/6 predlagatelja Zdenke Infeld iz Republike Austrije, Beč, Diehlgasse 27, OIB: 64602140715, na temelju rješenja Z-21654/2018 od 02.04.2020.	na 1 (1.1)
1.4	Zaprimljeno 24.03.2025.g. pod brojem Z-7205/2025 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG RADI PONAVLJANJA POSTUPKA POSLOVNI BROJ: P-3181/2015 23.11.2022, OBAVIJEST O PRIMITK ELEKTRONIČKOG PODNESKA 24.11.2022, u predmetu tužitelja Infeld Zdenka, OIB: 64602140715, Diehlgasse 27, 1050 Wien, Austrija na nekretnini u A (jedan).	na 1 (1.1)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 302376, MALI LOŠINJ

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 6502

C
Teretovnica

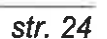
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.07.2026.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 585001/2026



Kontrolni broj: 41008994be864c6



GRAD MALI LOŠINJ
Riva Lošinjskih kapetana 7, 51550 Mali Lošinj
ZDENKA INFELD
Republika Austrija, Beč, Diehgasse 27, OIB: 64602140715

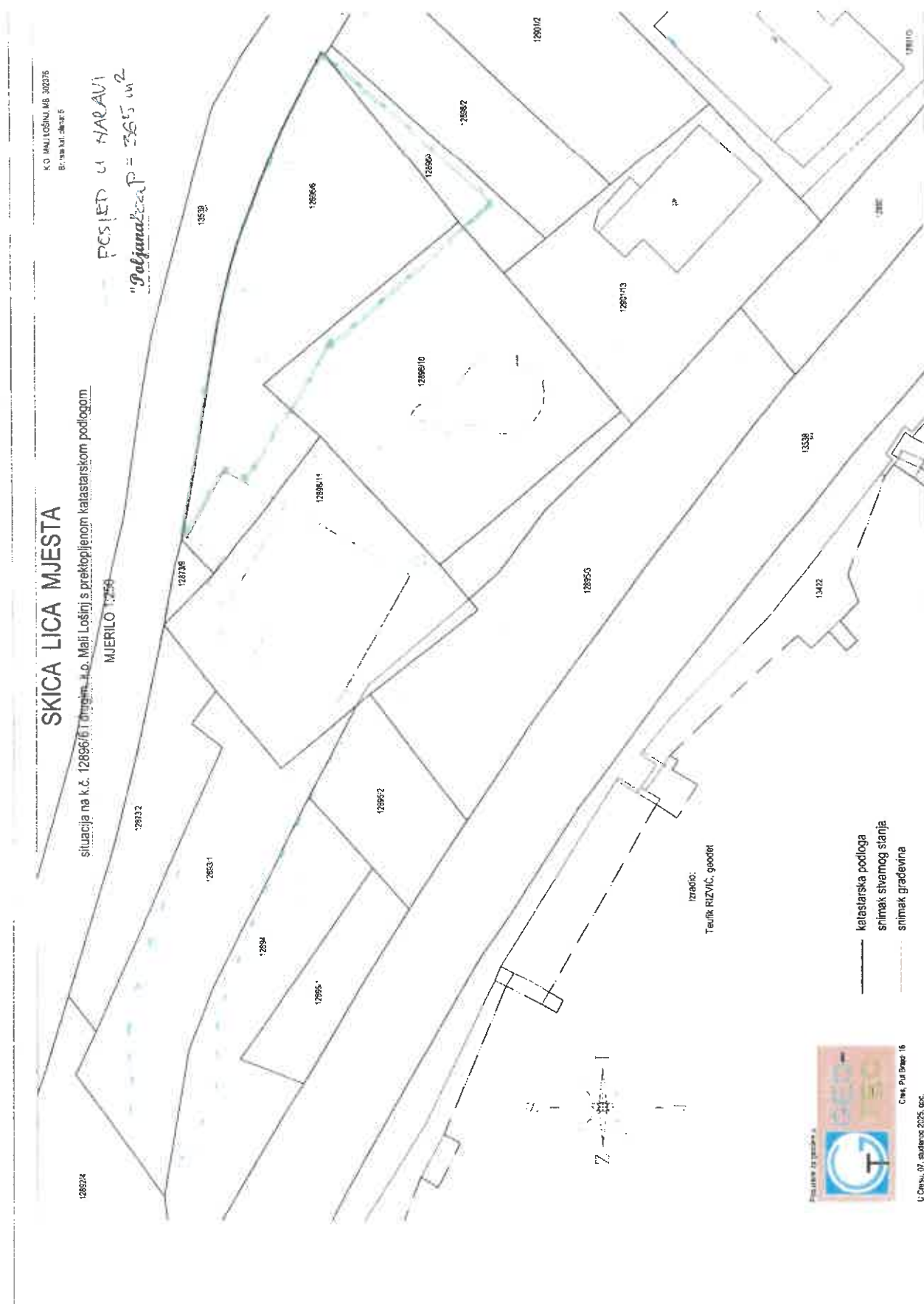
**PREDMET: DAVANJE SUGLASNOSTI NA IZRADU GEODETSKOG ELABORATA NA K.Č.12896/6
K.O.MALI LOŠINJ**

Grad Mali Lošinj kao uknjiženi zemljišnoknjižni vlasnik nekretnine označene kao k.č.12896/6 k.o.Mali Lošinj i Zdenka Infeld iz Republike Austrije, Beč, Diehgasse 27, kao stranka u postupku, za potrebe sklapanja sudske nagodbe daju svoju suglasnost društvu GEO-TEO d.o.o. iz Cresa, Put brajdi 16, na izradbu geodetskog elaborata za potrebe provedbe promjena u katastru zemljišta u svrhu evidentiranja stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica na predmetnoj čestici. Zdenka Infeld snosi sve troškove izradbe navedenog elaborata.

U Malom Lošinj, 07. 11. 2025.

Za Grad Mali Lošinj
Gradonačelnica Ana Kučić


Zdenka Infeld



REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

ID Zastave: 108729	
Datum podnošenja zastave: 23.6.2026.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/2015)	
ZUPANIJA/GRAD:	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnosti:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	MALI LOŠINJ, MALI LOŠINJ 12896/6
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	MALI LOŠINJ 12896/6
Grad/Općina:	MALI LOŠINJ
Naselje:	MALI LOŠINJ
Ulica/Trg:	
Kućni broj:	
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	1.6.2026.
Dan kakvoće:	1.6.2026.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	KUPOPRODAJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI	
Površina (m2):	365
Tlocrtna površina kuće/zgrade:	
Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/c:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina gradnje:	
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovne prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti NN 105/2015):	1. KATEGORIJA
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	M1

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	2
Površina:	365
NAPOMENA	
ZEMLJIŠTE U MALOM LOŠINJU (PREDIO POLJANA), CCA 50 M ZRAČNE LINIJE UDALJENO OD MORSKE OBALE, PREMA UPU MALOG LOŠINJA (UPU-9) UNUTAR MJ ZONE (MJEŠOVITA, PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA), DIO ZEMLJIŠTA JE POPLOČAN OPLOČNICIMA (PRILAZ GARAŽI POSTOJEĆE ZGRADJE), A DIO JE NEUREĐEN, OBRASAO PRETEŽITO NIŽIM RASLINJEM I POKOJOM VISOKOM STABLAŠICOM, TEREN U NAGIBU SJEVER-JUG, SA POGLEDOM NA MORE	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	12.10.2023. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ZAGREB
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE
Dan isteka važenja ovlaštenja:	
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	ROBERT
Prezime:	TOMULIĆ
Adresa:	
Telefon:	0959001756
e-mail:	RTOMULIC@GMAIL.COM

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ROBERT TOMULIĆ (50774464128)

ID Izvatka: 80964

1	R.BR. 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.Č.	252/2	394	374	272/2	817/6	807/7,817/9
6	K.O.	MALI LOŠINJ - GRAD	MALI LOŠINJ - GRAD	MALI LOŠINJ - GRAD	MALI LOŠINJ - GRAD	MALI LOŠINJ - GRAD	MALI LOŠINJ - GRAD, MALI LOŠINJ - GRAD
7	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m²)	2223	641	98	318	206	30
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	126,28	320,50	24,50	318	206	30
9	SUVLASNIČKI UDIJ KOJI JE U PROMETU		1/2	6/24			
10	K.Č.	252/2	394	374	272/2	817/6	807/7
11	K.O.	MALI LOŠINJ - GRAD	MALI LOŠINJ - GRAD	MALI LOŠINJ - GRAD	MALI LOŠINJ - GRAD	MALI LOŠINJ - GRAD	MALI LOŠINJ - GRAD
12	POSJEDNIK	S	S	S	S	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	0,6;	0,6;	0,6;	0,9;	0,9;
		Kin max					
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	150,00	69,89	230,00	150,00	330,74	320,00
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	02.06.2025	13.01.2024	27.06.2023	14.04.2023	14.08.2024	26.06.2025
18	CIJENOVNI BLOK	MALI LOŠINJ - IZGRADENO	MALI LOŠINJ - IZGRADENO	MALI LOŠINJ - IZGRADENO	MALI LOŠINJ - IZGRADENO	MALI LOŠINJ - IZGRADENO	MALI LOŠINJ - IZGRADENO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.B.R. NEKRETNOST	7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, MALI LOŠINJ	, MALI LOŠINJ	, MALI LOŠINJ	, MALI LOŠINJ	, MALI LOŠINJ	, MALI LOŠINJ	, MALI LOŠINJ
4	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	3566/1	742/1	12771/3, 12771/3	1027/13, 1072/35	2436/6	13015/18, 13015/19	3587/1
6	K.O.	MALI LOŠINJ - GRAD	MALI LOŠINJ - GRAD	MALI LOŠINJ, MALI LOŠINJ	MALI LOŠINJ - GRAD, MALI LOŠINJ - GRAD	MALI LOŠINJ - GRAD	MALI LOŠINJ, MALI LOŠINJ	MALI LOŠINJ - GRAD
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m²)	2572	222	735	60	119	718	16
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	2250,50	111	367,50	60	119	119,67	16
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č.	3566/1	742/1	12771/3	1027/13	2436/6	13015/19	3587/1
11	K.O.	MALI LOŠINJ - GRAD	MALI LOŠINJ - GRAD	MALI LOŠINJ	MALI LOŠINJ - GRAD	MALI LOŠINJ - GRAD	MALI LOŠINJ	MALI LOŠINJ - GRAD
12	NAMJENA	M1	M1	M1	M1	M1	M1	M2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	3. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	K1 max	0,6;	2;	1,2;	2;	2;	0,6;
		K1n max						0,9;
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	199,96	186,53	81,63	176,67	121,85	133,70	376,00
16	PODLUŽJE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	02.09.2024	15.09.2022	22.05.2023	13.03.2025	24.02.2025	30.06.2023	19.11.2024
18	CIJENOVNI BLOK	MALI LOŠINJ - IZGRADENO	MALI LOŠINJ - IZGRADENO	OTOK LOŠINJ - ŠUMA	MALI LOŠINJ - IZGRADENO	MALI LOŠINJ - IZGRADENO	OTOK LOŠINJ - ŠUMA	MALI LOŠINJ - IZGRADENO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 252/2 k.o. MALI LOŠINJ-GRAD	KIS I KAT ČL 53 UPU 9 MALI LOŠINJ
2	k.č. 394 k.o. MALI LOŠINJ-GRAD	KATEGORIJA I KIS PREMA ČLANKU 53 UPU 9 MALI LOŠINJ NAMJENA 5, DIO NASELJA OZNAKE 7.1
3	k.č. 374 k.o. MALI LOŠINJ-GRAD	KATEGORIJA I KIS PREMA ČLANKU 53 UPU 9 MALI LOŠINJ NAMJENA 5, DIO NASELJA OZNAKE 7.1 GRAD M. LOŠINJ PRODAJE TEMELJEM JAVNOG NATJEČAJA
4	k.č. 272/2 k.o. MALI LOŠINJ-GRAD	KATEGORIJA I KIS PREMA ČLANKU 53 UPU 9 MALI LOŠINJ NAMJENA 5, DIO NASELJA OZNAKE 7.1
5	k.č. 817/6 k.o. MALI LOŠINJ-GRAD	ČL 54 RIJEŠENJE O UTVRĐIVANJU GRAĐEVNE ČESTICE
6	k.č. 807/7 k.o. MALI LOŠINJ-GRAD	ČL 54 RIJEŠENJE O UTVRĐIVANJU GRAĐEVNE PARCELE
7	k.č. 3566/1 k.o. MALI LOŠINJ-GRAD	ODLUKU O DONOŠENJU CIJLJANIH IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA /UPU-9/ MALI LOŠINJ 7.2
8	k.č. 742/1 k.o. MALI LOŠINJ-GRAD	KIS ČL 18- IZMJENA ČL 53 KATEGORIJA I KIS PREMA ČLANKU 53 UPU 9 MALI LOŠINJ NAMJENA M1, DIO NASELJA OZNAKE 1.1
9	k.č. 12771/3 k.o. MALI LOŠINJ	ČL 54
10	k.č. 1027/13 k.o. MALI LOŠINJ-GRAD	ČL 53. 1.2
11	k.č. 2435/6 k.o. MALI LOŠINJ-GRAD	ODLUKA O DONOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA /UPU-9/ MALI LOŠINJ (PROČIŠĆENI TEKST) 1.1 ČL 53
12	k.č. 13015/19 k.o. MALI LOŠINJ	OBVEZA DPU 9.2. ČL 99 SMJERNICE: KIG=0,2, 3 ETAJE
13	k.č. 3587/1 k.o. MALI LOŠINJ-GRAD	ČL 54 GRAD PRODAJE TEMELJEM JAVNOG NATJEČAJA

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnosti na adresi , MALI LOŠINJ odnosno na k.č. 12896/6 k.o. MALI LOŠINJ, MALI LOŠINJ. Predmetna nekretnost se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku OTOK LOŠINJ-ŠUMA. S osobnim podatcima iz ovoga izvataka procjenitelji su dužni postupiti 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: 364-01/26-02/369

URBROJ: 2170-03-01/25-26-3

IZRADIO/IZRADILA:
INES CIMAŠ

ODOBRIO/ODOBRILA:

RIJEKA, 10.7.2026.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno 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 - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPP,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, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), 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 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko 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 - odmoriste, vrt, 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

FOTODOKUMENTACIJA



zemljište



zemljište



zemljište



zemljište



zemljište



pristup zemljištu