



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD MALI LOŠINJ
Gradonačelnik

KLASA: 932-09/24-01/11
URBROJ: 2170-10-01-24-8
Mali Lošinj, 22. listopada 2024.

GRADSKO VIJEĆE
- ovdje

Predmet: Prijedlog Odluke o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnine u vlasništvu Grada Malog Lošinja – stan koji se nalazi u prizemlju s pripadajućim spremištem u podrumu na adresi Mate Vidulića 57C u Malom Lošinju, zk.ul. 1258, zk.č.br. 2681, k.o. Mali Lošinj-grad

Na temelju članka 47. Statuta Grada Malog Lošinja („Službene novine PGŽ“ br. 26/09, 32/09, 10/13, 24/17-pročišćeni tekst, 9/18 i 9/21), Gradskom vijeću Grada Malog Lošinja dostavlja se na razmatranje i usvajanje prijedlog Odluke o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnine u vlasništvu Grada Malog Lošinja – stan koji se nalazi u prizemlju s pripadajućim spremištem u podrumu na adresi Mate Vidulića 57C u Malom Lošinju, zk.ul. 1258, zk.č.br. 2681, k.o. Mali Lošinj-grad.

Gradonačelnica Grada Malog Lošinja razmatrala je i utvrdila prijedlog Odluke o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnine u vlasništvu Grada Malog Lošinja – stan koji se nalazi u prizemlju s pripadajućim spremištem u podrumu na adresi Mate Vidulića 57C u Malom Lošinju, zk.ul. 1258, zk.č.br. 2681, k.o. Mali Lošinj-grad.

Izjaviteljica o prijedlogu Odluke o raspisivanju javnog natječaja za prodaju nekretnine u vlasništvu Grada Malog Lošinja – stan koji se nalazi u prizemlju s pripadajućim spremištem u podrumu na adresi Mate Vidulića 57C u Malom Lošinju, zk.ul. 1258, zk.č.br. 2681, k.o. Mali Lošinj-grad, bit će gđa Marina Žunić, pročelnica Jedinog jedinog upravnog odjela.

- Prilozi: - Zaključak gradonačelnice
- Prijedlog Odluke
- Obrazloženje
- Zahtjev
- Nalaz i mišljenje (procjena)
- Mišljenje PGŽ
- Nalaz i mišljenje (procjena) - dopuna

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

- DOSTAVITI:
1. Naslovu
2. Pismohrana – ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD MALI LOŠINJ
Gradonačelnik

KLASA: 932-09/24-01/11
URBROJ: 2170-10-01-24-7
Mali Lošinj, 22. listopada 2024. godine

Gradonačelnica Grada Malog Lošinja, temeljem članka 47. Statuta Grada Malog Lošinja ("Sl. novine" PGŽ br. 26/09, 32/09, 10/13, 24/17, 9/18 i 9/21), dana 22. listopada 2024. godine sljedeći:

ZAKLJUČAK

Utvrđuje se Prijedlog Odluke za raspisivanje javnog natječaja za prodaju nekretnine u vlasništvu Grada Malog Lošinja za trosobni stan koji se nalazi u prizemlju s pripadajućim spremištem u podrumu na adresi Mate Vidulića 57 Cu Malom Lošinj, zk.ul.br. 1258, zk.č.br. 2681, k.o. Mali Lošinj-gradiprosljeđuje se Gradskom Vijeću na razmatranje i usvajanje.

Gradonačelnica
Ana Kučić, mag.oec.

Dostaviti:
1. Gradsko vijeće
2. Evidencija
3. Pismohrana



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD MALI LOŠINJ
Gradsko Vijeće

KLASA: 932-09/24-01/11

URBROJ: 2170-10-01-24-

Mali Lošinj, . listopad 2024. godine

Gradsko Vijeće Grada Malog Lošinja, temeljem čl. 32. Statuta Grada Malog Lošinja ("Sl. novine" PGŽ br. 26/09, 32/09, 10/13, 24/17, 9/18 i 9/21), 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, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), čl. 8. st.1. t. 2. Odluke o prodaji stanova u vlasništvu Grada Malog Lošinja ("Službene novine" PGŽ br. 32/14, 35/15, 10/20 i 34/24), 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 i 94/17) i na sjednici održanoj _____ 2024. godine, donijelo je sljedeću:

ODLUKU

I. Grad Mali Lošinj raspisat će javni natječaj za prodaju nekretnine u vlasništvu Grada Malog Lošinja za trosobni stan koji se nalazi u prizemlju s pripadajućim spremištem na adresi Mate Vidulića 57C u Malom Lošinju, zk.ul.br. 1258, zk.č.br. 2681, k.o. Mali Lošinj-grad, u vlasništvu GRAD MALI LOŠINJ, OIB: 72167903884, Riva lošinjskih kapetana 7, Mali Lošinj. Stan se sastoji od hodnika, kupaonice, dvije sobe, dnevnog boravka, kuhinje i blagovaonice, izba i loggia, ukupne korisne površine 49,97 m² i spremišta ukupne korisne površine 1,93 m², sveukupno korisne površine 51,90 m². Početna cijena iznosi ukupno 115.000,00 EUR.

II. Obavijest o javnom natječaju objavit će se u dnevnom glasilu „Novi list“, a cjelokupni tekst natječaja objavit će se na web stranici Grada Malog Lošinja i na oglasnoj ploči Grada Malog Lošinja i isti biti će otvoren najmanje 15 dana prije održavanja natječaja.

III. Nekretnina se prodaje u stanju u kojem se nalazi, a rok za sklapanje ugovora je najkasnije 30 dana od dana donošenja Odluke gradonačelnice o izboru najpovoljnijeg ponuditelja nakon provedenog javnog natječaja. Plaćanje kupoprodajne cijene stana vrši se jednokratno. Rok za plaćanje kupoprodajne cijene je 30 dana od dana sklapanja ugovora. Jamčevina za sudjelovanje u natječaju za prodaju nekretnina iznosi 10% od početne kupoprodajne cijene nekretnine.

IV. Grad Mali Lošinj pridržava pravo poništenja cijelog ili dijela javnog natječaja, te da ne prihvati niti jednu od prispjelih ponuda.

V. Ukoliko najpovoljnijim ponuditeljem za kupoprodaju stana ne bude utvrđen najmoprimac stana koji je predmet natječaja, odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja gradonačelnica će donijeti ako je najmoprimac dao pisanu suglasnost na prijenos ugovora o najmu s Gradom Malim Lošinjem na najpovoljnijeg ponuditelja.

GRADSKO VIJEĆE
GRADA MALI LOŠINJ
PREDSJEDNIK
Dubravko Devčić, dr.med.vet.,v.r.

Obrazloženje

Grad Mali Lošinj vlasnik je trosobnog stana koji se nalazi u prizemlju s pripadajućim spremištem u podrumu na adresi Mate Vidulića 57C u Malom Lošinj, zk.ul.br. 1258, zk.č.br. 2681, k.o. Mali Lošinj-grad, u vlasništvu GRAD MALI LOŠINJ, OIB: 72167903884, Riva lošinjskih kapetana 7, Mali Lošinj. Stan se sastoji od hodnika, kupaonice, dvije sobe, dnevnog boravka, kuhinje i blagovaonice, izba i loggia, ukupne korisne površine 49,97 m² i spremišta ukupne korisne površine 1,93 m², sveukupno korisne površine 51,90 m².

Stan je predmet Ugovora o najmu, a najmoprimac Branko Lakner (OIB:20480370815) je ujedno i podnositelj zahtjeva za kupnju. Od strane sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Hrvoje Balija, dipl. ing., izvršena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine te je utvrđeno da ista iznosi ukupno 115.000,00 EUR.

Obzirom 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 2024. godinu ta vrijednost iznosi 65.478,75 EUR), Gradsko vijeće Grada Malog Lošinja donosi Odluku.

Branko Lakner, dr. med.

Mate Vidulića 57c

Mali Lošinj

Mob: 0995227788

NIMORSKU-GOH
GRAD MALI LOŠINJ
29-01-2024

Primljena:		
Klasifikacija:		akt. n. jed.
Urudžbeni broj	04-4	0

Grad Mali Lošinj

Jedinstveni upravni odjel

Riva lošinjskih kapetana 5

Predmet: Iskazivanje namjere za otkup gradskog stana

Poštovani, ovim putem iskazujem namjeru za otkup gradskog stana od 50 m² na gornjoj adresi. Korisnik sam gradskog stana već 14 godina. Prvih deset sam koristio stan na adresi Riva lošinjskih kapetana 31, a nakon toga na sadašnjoj adresi sa suprugom koja također radi u zdravstvu. Stan sam koristio kao djelatnik Doma zdravlja i imam namjeru još i dalje raditi dokle god mi okolnosti budu dozvoljavale. Bio sam koordinator ispostave Doma zdravlja ukupno 14 godina, a u zdravstvu Lošinja radim od 1987.g. Učesnik sam domovinskog rata sa 330 dana borbenog sektora i nositelj spomenice domovinskog rata 90-92.

Nadam se da će ova namjera biti pozitivno riješena.

S štovanjem

U Malom Lošinj, 25.01.2024.

Branko Lakner

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

Predmet: TROSOBNI STAN U PRIZEMLJU S PRIPADAJUĆIM SPREMIŠTEM U PODRUMU I VANJSKIM PARKIRNIM MJESTOM U DVORIŠTU ZGRADE
Mali Lošinj, Mate Vidulića 57C

Identifikacija: k.o. Mali Lošinj-grad
zk.ul.br. 1258
zk.č.br. 2681

Površina: KVP ukupno = 56,09 m²

Svrha procjene: interne potrebe Naručitelja elaborata

PRIMORSKO-GORANSKA ZUPANIJA
GRAD MALI LOŠINJ

Primljeno:	Organ. jed.
Klasifikacijska oznaka 932-09/2024/11	02
Uredžbeni broj	Pril. Vrij.
26-	-

Nalaz i mišljenje
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U III/2024.G.



Tržišna vrijednost: 108.000,00 EUR

Suradnik:

TIN VEDRIŠ, mag.ing.aedif.



Izradio:

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

Zagreb, 15.03.2024. g.



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

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

R J E Š E N J E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijske (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),

r i j e š i o j e

Hrvoje Balijske, 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 Balijske, 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 Balijske
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine - trosobni stan u prizemlju s pripadajućim spremištem u podrumu i vanjskim parkirnim mjestom u dvorištu stambene zgrade izgrađene na zemljištu oznake:

Identifikacija nekretnine:	k.o.	Mali Lošinj-grad
	zk.ul.br.	1258
	zk.č.br.	2681
nekretnina:		TROSOBNI STAN U PRIZEMLJU S PRIPADAJUĆIM SPREMIŠTEM U PODRUMU I VANJSKIM PARKIRNIM MJESTOM U DVORIŠTU ZGRADE
na lokaciji:		Mali Lošinj, Mate Vidulića 57C
Dan vrednovanja:		15.03.2024.
Dan kakvoće:		15.02.2024.
Datum očevida:		15.02.2024.
Očevid nekretnine:		izvršen u nazočnosti predstavnika korisnika nekretnine

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

- **Stambena zgrada u kojoj je locirana predmetna nekretnina - trosobni stan u prizemlju s pripadajućim spremištem u podrumu i vanjskim parkirnim mjestom u dvorištu nije etažirana. Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je isključivo glede usmene izjave predstavnika vlasnika nekretnine.**

1.4. Opći uvjeti

- **Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predočenih 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 svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.

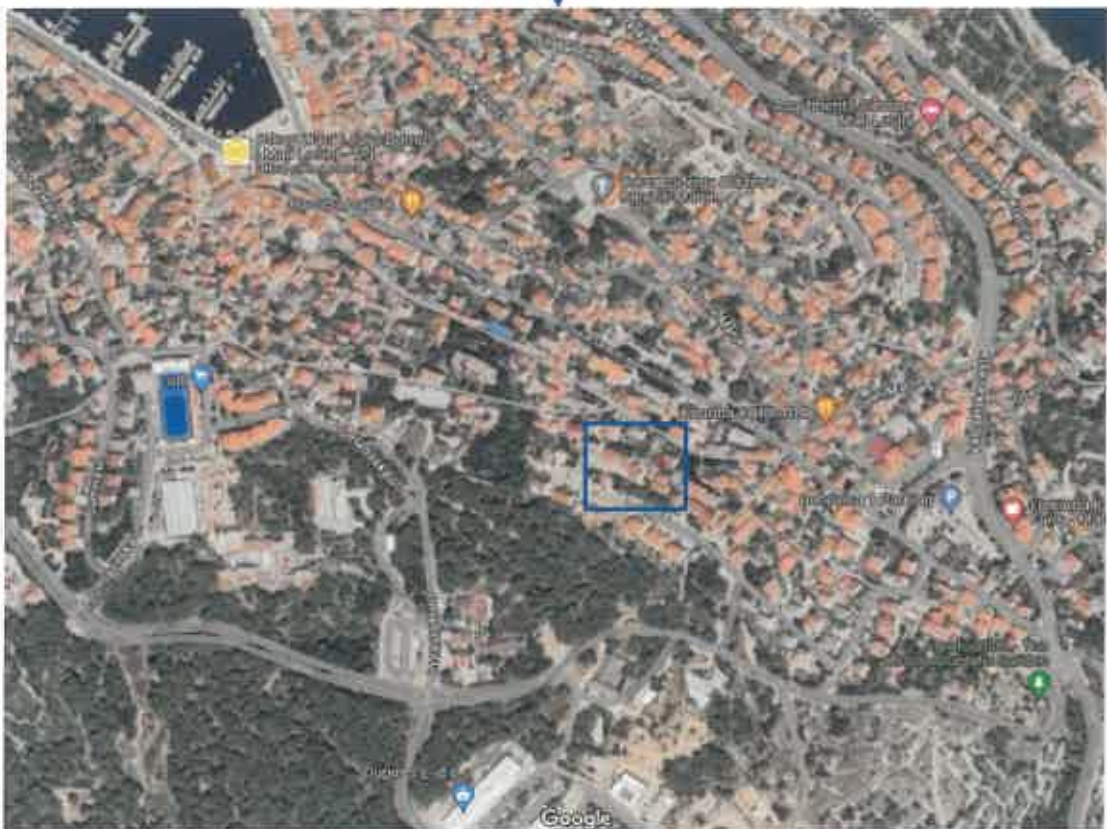


Izradio:

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



ZEMLJOPISNA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

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

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu zk. uložka iskazano je:

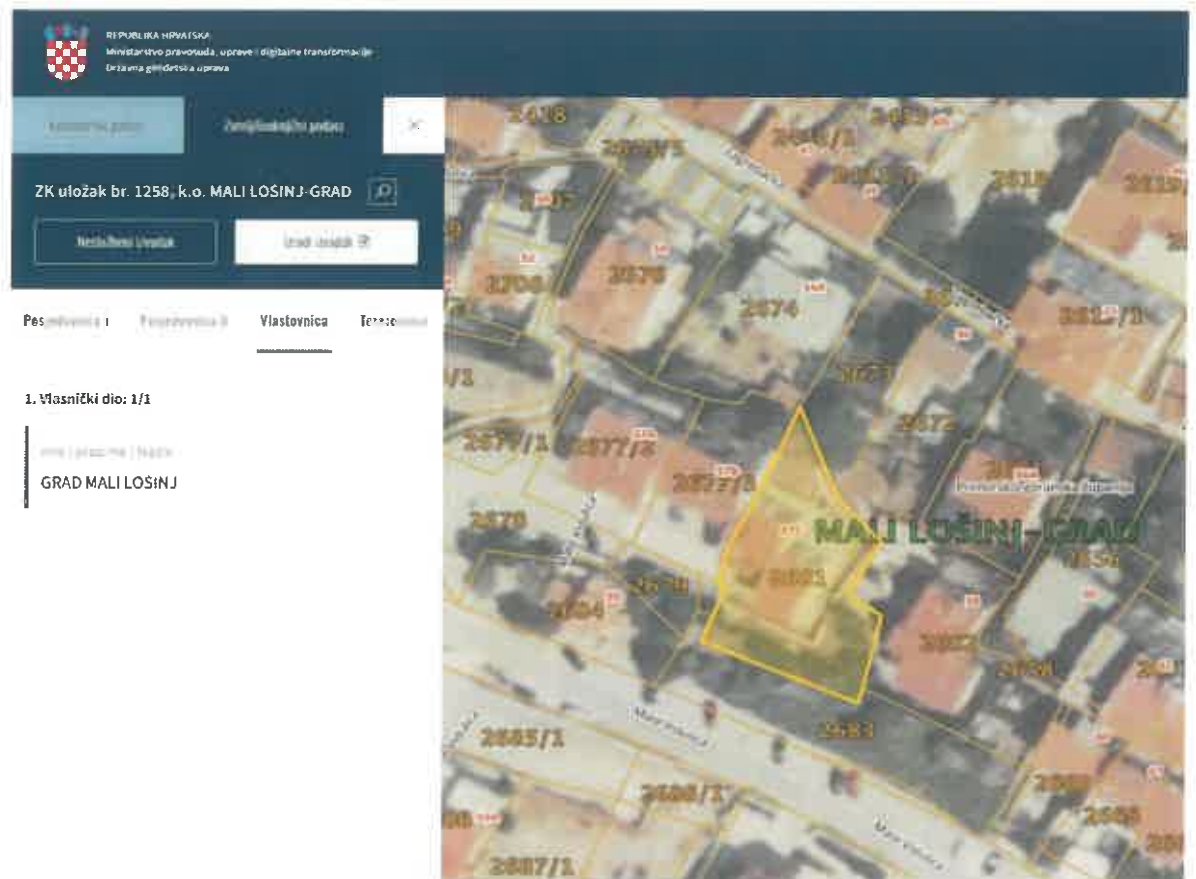
k.o.	Mali Lošinj-grad		
zk.ul.br.	1258		
zk.č.br.	2681	dvorište	457 m2
		stambena zgrada	134 m2
Ukupno:			591 m2

Vlasnik: **GRAD MALI LOŠINJ**

b. Katastarsko stanje

k.o.	Mali Lošinj-grad		
p.l.br.	1162		
k.č.br.	2681	dvorište	457 m2
		stambena zgrada	134 m2
Ukupno:			591 m2

Za neslužbenu identifikaciju čestica zemljišta u z-k. i katastarskom operatu korišteni su servisi na web stranici Zagrebačkog geoportala: <https://geoportal.zagreb.hr/Karta> i Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave: <https://oss.uredjenazemlja.hr>



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

2.2. Opisi

2.2.1. Lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se na južnom dijelu grada Malog Lošinja, na lokalnom predjelu naziva Kalvarija, locirana sjeverno od ulice Dražica, južne glavne gradske prometnice. Nekretnina je smještena cca 400 m od centra grada, gdje se nalaze brojni objekti javnog, društvenog i komercijalnog sadržaja. Teren na lokaciji je u blagom padu. Javne ulice na predmetnoj lokaciji su asfaltirane i komunlano uređene. U koridoru pristupnih ulica položena je sljedeća gradska komunalna infrastruktura: niskonaponska elektro-mreža, vodoopskrba, odvodnja i telefonija.

2.2.2. Stambena zgrada

Stambena zgrada u kojoj je locirana predmetna nekretnina izgrađena je cca 2019. godine, katnosti podrum + prizemlje + potkrovlje. Temelji su armiranobetonski trakasti. Nosiva konstrukcija je zidana od blok opeke, ojačana armiranobetonskim horizontalnim i vertikalnim serklažima. Pročelje je ožbuano termožbukom sa završnim premazom. Međukatne konstrukcije čine polumontažni "fert" sustav. Stubište je unutarnje, armiranobetonsko, završno obrađeno, s ugrađenom metalnom ogradom. Krovište je koso, višestrešno, izvedeno iz polumontažnog sustava, završno obloženo crijepom, s izvedenom građevinskom limarijom. Zgrada je priključena na sljedeće gradske komunalne sisteme: vodovod, električna, kanalizacija i telefonija.

2.2.3. Stan

Predmetni stan se nalazi u prizemlju stambene zgrade. Ulazna vrata stana su drvena, puna. Podovi su završno obloženi sukladno namjeni prostora - parketom i keramičkim pločicama. Zidovi su ožbukani, gletani i obojeni, u kupaonici i kuhinji djelomično obloženi keramičkim pločicama. Vanjska stolarija je plastificirana, ostakljena izo staklom, opskrbljena griljama. Na pragovima i parapetima su ugrađene kamene klupčice. Unutarnja vrata u stanu su drvena, puna, s ugrađenim drvenim dovratnicima. Grijanje je izvedeno lokalno putem električnih grijalica, a priprema PTV je ostvareno pomoću električnog bojlera. U stanu je ugrađen klimatizacijski uređaj tipa split sistem. Instalacije su položene podžbučno. Stan ima vlastito brojilo za potrošnju električne energije.

2.2.4. Spremište

Predmetnom stanu pripada spremište u podrumu stambene zgrade. Ulaz u spremište je iz zajedničkog hodnika, a ulazna vrata istog su sačinjena od drvenih letvica. Zidovi i strop spremišta su završno gletani i obojeni, a pod je završno zaglađen cementnom glazurom. U prostoru spremišta izvedena je instalacija elektrike.

2.2.5. Vanjsko parkirno mjesto

Predmetnom stanu pripada vanjsko parkirno mjesto, nenatkriveno. Isto je završno betonirano, označeno bez numeracije.

2.3. Površine

Površine se utvrđuju glede izmjere u naravi.

2.3.1. Stan

Prostorije	h = 2,58 m	NGP m ²	k	KVP m ²
Hodnik		3,19	1,00	3,19
Kupaonica		4,02	1,00	4,02
Soba 1		9,18	1,00	9,18
Soba 2		8,76	1,00	8,76
Dnevni boravak, kuhinja i blagovaonica		19,86	1,00	19,86
Izba		1,83	1,00	1,83
Loggia		4,18	0,75	3,13
Ukupno:		51,00		49,97

2.3.2. Spremište

Prostorije	h = 2,52 m	NGP m ²	k	KVP m ²
Spremište		3,87	0,50	1,93
Ukupno:		3,87		1,93

2.3.3. Vanjsko parkirno mjesto

Prostorije	NGP m ²	k	KVP m ²
Vanjsko parkirno mjesto	20,96	0,20	4,19
Ukupno:	20,96		4,19

2.3.4. Rekapitulacija površina stana s pripacima

Nekretnina	NGP m ²	KVP m ²
Stan	51,00	49,97
Spremište	3,87	1,93
Vanjsko parkirno mjesto	20,96	4,19
Sveukupno:	75,83	56,09

2.4. Legalitet

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

- Vještaku nisu predloženi akti za građevni uporabu predmetne stambene zgrade, kao ni akt ozakonjenja ukoliko je za istu eventualno proveden postupak ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada temeljem Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19).

Glede prethodno navedenog, potpisani vještak ne može utvrditi legalitet predmetne stambene zgrade. Vještak izrađuje ovaj elaborat uz pretpostavku da je predmetna stambena zgrada 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, 67/23).

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>

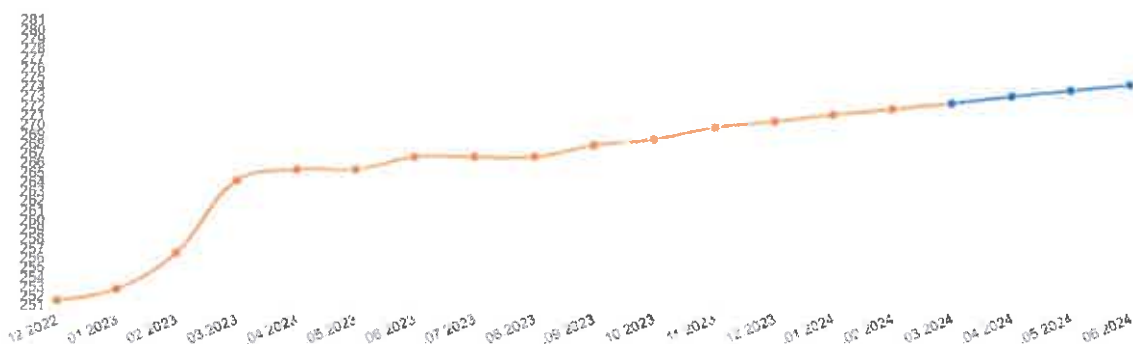
Tržište nekretnina

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 reditstatveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks Q3/2024

272,3

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,23%

Promjena u odnosu na godinu dana

3,10%

U odnosu na početak godine

0,70%

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 građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. 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 nekretnine, te raspoložive podatke iskazane u izvratku realiziranih kupoprodajnih cijena pribaljenog od strane stručnih službi Primorsko-goranske županije, potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

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 stana i apartmana Primorsko-goranske županije od 12.03.2024.g. 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.	Vrijednost nekretnine (EUR)	Etaža (Kat)	Površina u prometu (m2)	Jedin. cijena (EUR)
1.	Mali Lošinj-Grad	1460/2	26.01.2021.	138.000,00	-	66,77	2.066,80
2.	Mali Lošinj-Grad	3026/3	14.08.2020.	45.000,00	1.	41,01	1.097,29
3.	Mali Lošinj-Grad	2657/3	17.06.2022.	130.275,02	1.	107,51	1.211,75
4.	Mali Lošinj-Grad	2491/2	01.10.2021.	61.000,00	1.	27,05	2.255,08
5.	Mali Lošinj-Grad	2532/2	16.3.2021.	65.000,00	Pr	49,98	1.300,52
6.	Mali Lošinj-Grad	2720/2	04.11.2020.	70.620,80	1.	56,24	1.255,70
7.	Mali Lošinj-Grad	2620/1	15.06.2020.	97.000,00	2.	65,57	1.479,34
8.	Mali Lošinj-Grad	2657/3	22.02.2023.	110.000,00	2.	70,00	1.571,43



Upravne pristojbe: ¹	Prijemni štambilj:	
ZAHTEJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak 58 stavak 3 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)</small> POREDBENE KUPOPRODAJNE CIJENE ZA STANOVE I APARTMANE		
I. ZADATAK		
1.1. Vrsta/opis nekretnine:	Stanovi u zgradi	
1.2. Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	k.č.br. 2909 k.o. Mali Lošinj-Grad	
1.3. Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	zk.č.br. 2909 k.o. Mali Lošinj-Grad	
1.4. Grad/Općina:	Grad Mali Lošinj	
1.5. Naselje:	Mali Lošinj	
1.6. Ulica/trg i kućni broj:	Stjepana Radića 22	
1.7. Dan vrednovanja:	06.02.2024.	
1.8. Dan kakvoće:	31.01.2024.	
2. SVRHA¹		
2.1. Vrsta pravnog posla:	procjena tržišne vrijednosti nekretnine	
3. DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE – STAN/APARTMAN		
3.1. Površina:	ca. 50 - 100 m ²	
3.2. Etaža (kat):	Suteren, Prizemlje i Kat	
3.3. Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	Po+Su+Pr+2	
3.4. Sobnost stana:	1-3	
3.5. Godina građenja:	ca 2008.godina	
3.6. Pripadci (vrsta i površina):	Vrsta	Površina
	LOGGIA (m ²)	ca. 5-50 m ²
	BALKON (m ²)	nema
	TERASA (m ²)	nema
	TAVAN (m ²)	nema
	SPREMIŠTE (m ²)	ca. 4-6 m ²
	VANJSKO-PARKIRNO MJESTO (m ²)	ca. 12-13 m ²
	PARKIRNO-GARAŽNO MJESTO (m ²)	nema
	GARAŽA (m ²)	nema
VRT/DVORIŠTE (m ²)	ca. 50-60 m ²	

¹ Upravna pristojba u iznosu od 2,65 € na zahtjev (Tar.br.1) i 23,89 € po izdanom izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena (Tar.br.19) uplaćuje se na račun Primorsko-goranske županije IBAN: HR7424020061800008095, model HR68, uz poziv na broi odobrenja 5363-01B-2. Primjerice kupoprodajni ugovor, ugovor o kreditu, ugovor o zakupu najmu, izvlaštenje, denacionalizacija i sl.



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



4. NAPOMENA (primjerice: oznaka parcel ili geod. elaborata, lokac ili grad. dozvole ili posebna obilježja nekretnine, oznaka cjenovnog bloka za dohvat podataka, te li potrebno dostaviti i na adresu elektroničke pošte i sl.)

Stambena zgrada sa pripadcima (otvorena parkirna mjesta, spremišta u podrumu), ista je u prosječnom stanju uz evidentirana manja oštećenja od vlage, uslijiva, u korištenju.

5. OVLAŠTENJE³ (Čl. 58 st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015)

5.1. Dan izdavanja:	13.07.2022. g.
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. g.

6. KONTAKTNI PODATCI

6.1. Ime i prezime:	Hrvoje Balića
6.2. Adresa:	Zagreb, Šestinski dol 57
6.3. Telefon:	099 341 0425
6.4. e-mail:	cenzus1@gmail.com
Ovlašteni korisnik – podnositelj zahtjeva:	Datum i vrijeme podnošenja zahtjeva:
Hrvoje Balića	06.02.2024. u 12:50

³ Ispunjavaju samo ovlašteni sudski vještaci za procjenu nekretnina i ovlašteni sudski procjenitelji

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA STANA I APARTMANA

Zatražilo/la: HRVOJE BALIJA (35114636609)

ID Izvotka: 46100

1	2	3	4	5	6		
1	2	3	4	5	6		
1	2	3	4	5	6		
1	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	
3	ADRESA	ČREŠKA 42, MALI LOŠINJ	SVE TI MARTIN BA, MALI LOŠINJ	ŽAGREBAČKA 62, MALI LOŠINJ	SVE TE MARJE 16, MALI LOŠINJ	KAŠTI 42, MALI LOŠINJ	VIDUČICA MATE 596, MALI LOŠINJ
4	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	ST	ST	
5	K.Č.	1460/2	3026/3	2857/3	2492/2	2532/2	2720/2
6	K.O.	MALI LOŠINJ GRAD	MALI LOŠINJ GRAD	MALI LOŠINJ GRAD	MALI LOŠINJ GRAD	MALI LOŠINJ GRAD	MALI LOŠINJ GRAD
7	K.Č.	1460/2	3026/3	2857/3	2492/2	2532/2	2720/2
8	K.O.	MALI LOŠINJ GRAD	MALI LOŠINJ GRAD	MALI LOŠINJ GRAD	MALI LOŠINJ GRAD	MALI LOŠINJ GRAD	MALI LOŠINJ GRAD
9	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	66,77	41,01	107,51	27,05	49,98	56,24
10	SUVLASNIČKI UDIJELI U PROMETU						
11	STAN (m ²)	66,77	41,01	107,51	27,05	49,98	56,24
12	VRSTA PRIPADKA – POVRŠINA (m ²)	SP 0	V - D T - 4,34				VPM 13,75 SP 6,13
13	GODINA IZGRADNJE	1989	1900	1900	1900	1900	
14	BRIGADIRSKI RAZRED PREMA OZG (m ² /m ²)	C	D				
15	BRIGADIRSKI RAZRED PREMA OZG (m ² /m ²)						
16	STAJA						
17	STAJA						
18	BROJ NADZEMNIH STAJA ZGRADE	0	1	0	3	0	0
19	STAJA (SAT)		1	1	1	PR	1
20	SOBNOST STANA	2 SOBNI	3 SOBNI	3 SOBNI	3 SOBNI	3 SOBNI	3 SOBNI
21	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	138.000,00	45.000,00	130.275,02	61.000,00	65.000,00	70.620,80
22	PODLEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
23	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
24	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	26.03.2021	14.08.2020	17.06.2022	01.10.2021	16.03.2021	04.11.2020
25	STANOVNI SLOK	MALI LOŠINJ IZGRADENO	MALI LOŠINJ IZGRADENO	MALI LOŠINJ IZGRADENO	MALI LOŠINJ IZGRADENO	MALI LOŠINJ IZGRADENO	MALI LOŠINJ IZGRADENO
26	STATUS PODATKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	RBR NEKRETNINE	7	8
2	VISTA UGOVORA	RP	RP
3	ADRESA	BRACE L I S. VODUJICA 42, MALI LOŠINJ	ZAGREBAČKA 62, MALI LOŠINJ
4	VISTA NEKRETNINE	ST	ST
5	K.C.	2620/1	2657/3
6	K.M.	MALI LOŠINJ GRAD	MALI LOŠINJ GRAD
7	K.C.	2620/1	2657/3
8	K.O.	MALI LOŠINJ GRAD	MALI LOŠINJ GRAD
9	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	65,57	70
10	SLAPLASNIČKI UDILO KOBI JE U PROMETU		1263/3880
11	STAN (m ²)	65,57	70
12	VISTA PRIPADKA - POVRŠINA (m ²)	SP 0	SP 3 B - 6
13	GDODINA IZGRADNJE	1964	1900
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA EN10177/1(m ²)		
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA EN10177/2(m ²)		
16	AZBB		
17	BIBBB		
18	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	0	0
19	ETAŽA (KAT)	2	2
20	SOBNOST STANA	3-SOBNI	4-SOBNI
21	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	97.000,00	110.000,00
22	PODLEŽE NAPLATI PDV	NE	NE
22	UKLJUČEN PDV	NE	NE
23	DATUM SIKLAPANJA UGOVORA	15.06.2020	22.02.2023
24	CIJEVNI BLOK	MALI LOŠINJ IZGRADENO	MALI LOŠINJ IZGRADENO
25	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

Sl. br. nekretnosti	Adresa	Napomena
1	CRNSKA 47, MALI LOŠINJ	ZGRADNA KULE ETAŽIRANA STAN BR. 3 5+DB
2	SVETI MARTIN BA, MALI LOŠINJ	(E-1) STAN NA PRVOM ZGRADI KOJI SE SASTOJI OD KUHINJE S DNEVNIM BORAVKOM, DVIJE SOBE, KUPAONICE I HODNIKA, UKUPNE PLOŠTINE 41,01 M ² , SPOREDNI DIO NA KOJE SE PROTEŽE VLASNIŠTVO KAO PRIPADAK POSEBNOG DUELA TERASA PLOŠTINE 4,34 M ² (NKP 1,00 M ²), SVEUKUPNE PLOŠTINE 45,35 M ² , TE KUHINJE VRTI PLOŠTINE 15,40 (NKP 15,00 M ²)
3	ZAGREBAČKA 62, MALI LOŠINJ	STAN SE SASTOJI OD 3 SOBE, KUHINJE, WC, PREDSOBLJA, HODNIKA I BALKONA, UKUPNE PLOŠTINE 107,51 M ² . STANU PRIPADA KONOBNA U PRIZEMLJU ZGRADI NA 435 ŽUK 1755 MALI LOŠINJ-GRAD U 85/100 DUELA
4	SVETE MARJE 16, MALI LOŠINJ	(E-2) STAN NA 1. KATU OZNAKE "K1" KOJI SE SASTOJI OD KUHINJE S BORAVKOM, KUPAONICE I DVIJE SOBE UKUPNE PLOŠTINE 27,05 M ²
5	KAŠTEL 42, MALI LOŠINJ	(E-1) STAN U PRIZEMLJU KOJI SE SASTOJI OD KUHINJE, BORAVKA, BLAGOVAONICE, DVIJE SOBE, DVIJE KUPAONICE I ULAZNOG TRUPELA SA STUBIŠTEM, UKUPNE PLOŠTINE OD 49,98 M ² .
6	VIDULICA MATE 59B, MALI LOŠINJ	(E-3) STAN NA PRVOM KATU STAMBENE ZGRADE KOJI SE SASTOJI OD ULAZA, KUHINJE S BLAGOVAONICOM, DNEVNOG BORAVKA, DVIJE SOBE, OSTAVE, KUPAONICE I LOCIJE, UKUPNE PLOŠTINE 57,15 M ² (NKP 56,24 M ²), A SASTAVNI DIO STANA SU I PRIPADCI - SPREMIŠTE U PODRUMU ZGRADE, PLOŠTINE 4,13 M ² (NKP 3,07 M ²) I PARKIRNO Mjesto, PLOŠTINE 11,75 M ² (NKP 2,75 M ²), SVEUKUPNE PLOŠTINE 77,03 M ² (NKP 62,06 M ²).
7	BRACE I I.S. VIDULICA 42, MALI LOŠINJ	(E-6) STAN NA 2. KATU KOJI SE SASTOJI OD TRI SOBE, KUHINJE, KUPAONICE, PREDSOBLJA, HODNIKA I TERASE, U UKUPNOJ PLOŠTINI OD 66,57 M ² , STANU PRIPADA DRVARNICA U SUTERENU ZGRADE.
8	ZAGREBAČKA 62, MALI LOŠINJ	PRODAJE SE SUVLASNIČKI U DIO U NARAVI KUHINJA, KUPAONA, HODNIK, TRI SOBE, BALKON I DRVARNICA, PRIKLOŽEN NACRT

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi STJEPANA RADIĆA 22 odnosno na k.č. 2909 k.o. MALI LOŠINJ-GRAD, MALI LOŠINJ.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku MALI LOŠINJ-IZGRADENO.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka 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, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/24-02/55

URBROJ: 2170-03-01/20-24-3

IZRADIO/IZRADILA:
INES CIMAŠ

ODOBRIO/ODOBRILA:

RIJEKA, 12.3.2024.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

VRSTA NEKRETNINE: PZ - poljoprivredno zemljište, GZ - građevinsko zemljište, ŠZ - šumsko zemljište, PNZ - prirodno neplodno zemljište, ST - stan/apartman, G - garaža, PGM - parkirno garažno mjesto, VPM - vanjsko parkirno mjesto, OK - stambena zgrada obiteljska kuća, KP8 - stambena zgrada kuća za povremeni boravak, PP - poslovni prostor, GGZ - gospodarska zgrada, PZG - poslovna zgrada, VZG - višestambena zgrada, SKL - skladište, SP - spremište, RN - različite nekretnine, OS - ostalo, RU - ruševine

ETAŽA (KAT): PD - podrum; pretežitko ukopana, S - suterena, PR - prizemlje, razzemlje, nisko i visoko prizemlje, MK - međukat, polukat, mezanin, UK - uvuženi kat, PK - potkrovlje, mansarda,avan, galerija, VE - više etaža

PRIPADAK: L - LOGGIA, B - BALKON, T - TERASA, TV - TAVAN, SP - SPREMIŠTE, VPM - VANJSKO PARKIRNO Mjesto, PGM - PARKIRNO GARAŽNO Mjesto, G - GARAŽA, V - VRT

Određivanje jedinične cijene stana

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

- 2., 3. i 8. raspon jediničnih cijena stana u izvotku kreće se od 1.097,29 EUR/m² do 2.255,08 EUR/m². Potpisani vještak smatra da je donji dio cjenovnog raspona pod utjecajem okolnosti neuobičajeno niskih jediničnih cijena, a da srednji i gornji 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 dijelu cjenovnog raspona sadržanog u pribavljenom izvotku.

Iskaz podataka o odabranim poredbenim nekretninama:

R.br.	k.o.	k.č.br.	Datum kupopr.	Vrijednost nekretnine (EUR)	Etaža (Kat)	Površina u prometu (m ²)	Jedin. cijena (EUR)
1.	Mali Lošinj-Grad	1460/2	26.01.2021.	138.000,00	-	66,77	2.066,80
4.	Mali Lošinj-Grad	2491/2	01.10.2021.	61.000,00	1.	27,05	2.255,08
5.	Mali Lošinj-Grad	2532/2	16.03.2021.	65.000,00	Pr	49,98	1.300,52
6.	Mali Lošinj-Grad	2720/2	04.11.2020.	70.620,80	1.	56,24	1.255,70
7.	Mali Lošinj-Grad	2620/1	15.06.2020.	97.000,00	2.	65,57	1.479,34

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (EUR/m ²)	kupopr.	DZS		c1 (EUR/m ²)	+/- avg. (%)
				sada	k		
1.	26.01.2021.	2.066,80	132,80	168,50	1,2688	2.622,40	24,0%
4.	01.10.2021.	2.255,08	142,51	168,50	1,1824	2.666,35	26,1%
5.	16.03.2021.	1.300,52	132,80	168,50	1,2688	1.650,13	-21,9%
6.	04.11.2020.	1.255,70	127,61	168,50	1,3204	1.658,07	-21,6%
7.	15.06.2020.	1.479,34	126,30	168,50	1,3341	1.973,62	-6,6%
Prosječna vrijednost:						2.114,11	

Godina	Kvartal	Indeks (2015 = 100)						Indeks (2015 = 100)					
		Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	
2018	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4
	Q2	120,50	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,8	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	2,8	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,54	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4
2019	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,8	1,2	0,7	6,0
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	2,0	3,1	3,1	0,6	5,4
2020	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,6	3,5	4,9	1,2	5,6
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	136,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4
	Q4	144,99	124,90	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4
2021	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	5,0	9,2	4,4	5,5	3,3	6,4
	Q2	157,94	137,86	162,01	175,12	151,52	140,90	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	145,19	4,7	3,1	5,0	6,4	3,3	4,7
2022	Q1	173,58	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22	2,0	0,9	2,2	-0,3	3,6	3,5
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78	3,5	5,3	3,2	3,2	2,5	7,5
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69	0,3	2,5	-0,1	2,4	-1,4	-1,9

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem parametara propisanih Pravilnikom u Prilozima 5 do 7.

a. Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u stambenoj zgradi

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u stambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = a * k_k + b * k_o + c * k_{gps} + d * k_{uo} + e * k_{sks}$$

k_k	koeficijent katnosti stana
k_o	koeficijent orijentacije stana
k_{gps}	koeficijent geografskog položaja (dnevnog boravka)
k_{uo}	koeficijent utjecaja okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)
k_{sks}	koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

pri čemu postotci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K_p iznose:

$$a + b + c + d + e = 1 \text{ (100\%)}$$

S obzirom da prema raspoloživim parametrima poredbenih i predmetne nekretnine vještak ne može izdvojiti neka posebna ili značajna obilježja, K_p se izračunava korištenjem preporučenog izraza u Prilogu 5 Pravilnika, kao što slijedi:

$$K_p = 0,28 * k_k + 0,09 * k_o + 0,22 * k_{gps} + 0,27 * k_{uo} + 0,14 * k_{sks}$$

Red.br.	k _k	k _o	k _{gps}	k _{uo}	k _{sks}	k _p
	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14	
PREDMETNI STAN:						
Stan	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,9776
POREDBENE NEKRETNINE:						
1.	1,00	1,00	1,00	1,00	0,50	0,9300
4.	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0224
5.	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,9776
6.	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0224
7.	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0224

Napomena:

Dio parametara poredbenih nekretnina potreban za izračun koeficijenta povoljnosti nije iskazan u pribavljenim podacima iz registra eNekretnine, niti ih je moguće utvrditi bez poduzimanja mjera koje značajno nadilaze zadatak ovog elaborata. Iz navedenog razloga potpisani vještak usvaja prosječnu vrijednost tih parametara, kako za poredbene nekretnine, tako i za predmetnu nekretninu.

b. Utjecaj buke na vrijednost nekretnine

Budući da su lokacija i prirodno okruženje predmetne i poredbenih nekretnina istovjetne, a temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, potpisani vještak usvaja da je utjecaj buke identičan za sve nekretnine:

$$K b = 0,00$$

c. Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine

Temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, potpisani vještak nije identificirao izvore zagađenja zraka koji bi mogli imati posebnog utjecaja na tržišnu vrijednost predmetne ili poredbenih nekretnina, pa se usvaja da je utjecaj zagađenja zraka identičan za sve nekretnine:

$$K zz = 0,00$$

d. Interkvalitativno izjednačenje

Izjednačene prosječne cijene stana za poredbene nekretnine izračunavaju se prema formuli:

$$c 2 = c 1 / K ukupno$$

Red.br.	c1 (EUR/m2)	K p	K b	K zz	K ukupno	c 2 (EUR/m2)
1.	2.622,40	0,9300	0,00	0,00	0,9300	2.819,78
4.	2.666,35	1,0224	0,00	0,00	1,0224	2.607,93
5.	1.650,13	0,9776	0,00	0,00	0,9776	1.687,94
6.	1.658,07	1,0224	0,00	0,00	1,0224	1.621,74
7.	1.973,62	1,0224	0,00	0,00	1,0224	1.930,38
PROSJEČNA CIJENA STANA:						2.133,56

4.2.2.3. 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 vrijedosti 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

Red.br.	c 2 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	2.819,78	32,2%
4.	2.607,93	22,2%
5.	1.687,94	-20,9%
6.	1.621,74	-24,0%
7.	1.930,38	-9,5%
2.133,56		

Ima značajnih odstupanja.

Red.br.	c 2 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
4.	2.607,93	22,2%
5.	1.687,94	-20,9%
6.	1.621,74	-24,0%
7.	1.930,38	-9,5%
1.962,00		

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 stana iznosi:

c = 1.962,00 EUR/m2 KVP

4.2.3. Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina

Izračun korekcijskog koeficijenta za predmetne stanove:

	K p	K b	K zz	K ukupno
Stan	0,9776	0,00	0,00	0,9776

4.2.3.1. Jedinična cijena predmetnog stana s pripatcima

$$c \text{ STAN} = K * c$$

pri čemu je:

K ukupni korekcijski koeficijent
c izjednačena prosječna cijena stana s pripatcima

Dakle, jedinična cijena predmetnog stana sa pripatcima iznosi:

$$c \text{ STAN} = 0,9776 * 1.962,00 = 1.918,05 \text{ EUR}$$

4.2.3.2. Tržišna vrijednost nekretnina

$$T_v = c \text{ STAN} * KVP$$

c STAN jedinična cijena predmetnog stana s pripatcima
KVP korisna vrijednost površine stana i pripadaka

Sukladno navedenom, izračunava se da tržišna vrijednost stana s pripatcima iznosi:

$$T_v = 1.918,05 \text{ EUR /m}^2 * 56,09 \text{ m}^2 = 107.583,42 \text{ EUR}$$

4.3. Tržišna vrijednost nekretnine prema stanju i vrijednostima u III/2024.g.

$$T_v = 108.000,00 \text{ EUR}$$

$$c = 1.925,48 \text{ EUR /m}^2 \text{ ukupne KVP}$$

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: **TROSOBNI STAN U PRIZEMLJU S PRIPADAJUĆIM SPREMIŠTEM U PODRUMU I VANJSKIM PARKIRNIM MJESTOM U DVORIŠTU ZGRADE**

na lokaciji: **Mali Lošinj, Mate Vidulića 57C**

k.o. **Mali Lošinj-grad**

zk.ul.br. **1258**

zk.č.br. **2681**

5.2. Vlasnik **GRAD MALI LOŠINJ**

5.3. Površina nekretnine

	NGP (m ²)	KVP (m ²)
Stan	51,00	49,97
Spremište	3,87	1,93
Vanjsko parkirno mjesto	20,96	4,19
Ukupno:	75,83	56,09

5.4. Tržišna vrijednost nekretnine prema stanju i vrijednostima u III/2024.g.

T_v = 108.000,00 EUR

c = 1.925,48 EUR /m² ukupne KVP

Zagreb, 15.03.2024. g.

Suradnik:



TIN VEDRIŠ, mag.ing.aedif.



Izradio:

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

6. GRAFIČKI PRILOZI



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL MALI LOŠINJ
Stanje na dan: 18.06.2024. 15:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302384, MALI LOŠINJ-GRAD

Broj ZK uložka: 1258

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6796/2024

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	996	ORANICA			64	
2.	1012	GRADILIŠTE			277	
3.	1052	ORANICA			154	
4.	1108	ORANICA			38	
5.	1179	PAŠNJAK			43	
6.	1330	ORANICA			146	
7.	1365/11	NEPLODNO			614	
8.	1365/14	CRESKA ULICA PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE			25	
9.	1397	CISTERNA			290	
10.	1470/2	PAŠNJAK			64	
11.	1470/3	PAŠNJAK			36	
12.	1470/4	PAŠNJAK			98	
13.	1492	ORANICA			502	
14.	1535	CISTERNA			16	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

18.06.2024. 15:17:21

Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 302384, MALI LOŠINJ-GRAD

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1258

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
15.	1540	ORANICA			98	
16.	1551	PAŠNJAK			36	
17.	1719	KUĆA			28	
18.	1828	ORANICA			93	
19.	1829	ORANICA			79	
20.	1865	ORANICA NEPLODNO			147 5	
21.	1868	ORANICA ZGRADA			169 7	
22.	1869	ZGRADA DVORIŠTE			25 93	
23.	1887	NEPLODNO			125	
24.	1889/3	ŠUMA NEPLODNO			160 89	
25.	1945	ŠUMA NEPLODNO			305 55	
26.	2029/1	ŠUMA, NEPLODNO			2668	
27.	2032	ŠUMA, NEPLODNO			609	
28.	2046	ŠUMA, NEPLODNO			7577	
29.	2050	ŠUMA, NEPLODNO			630	
30.	2086					

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 302384, MALI LOŠINJ-GRAD

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1258

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
		ŠUMA			380	
31.	2108/3	NEPLODNO			34	
32.	2112/4	ŠUMA			167	
33.	2116	PAŠNJAK			669	
34.	2162	VOČNJAK NEPLODNO			360 12	
35.	2169	PAŠNJAK, ŠUMA, NEPLODNO			1683	
36.	2171	PAŠNJAK			265	
37.	2261/1	BOČAC DVORIŠTE			133 133	
38.	2471	ZGRADA, PAŠNJAK			16	
39.	2506	ORANICA			93	
40.	2681	Mate Vidulića DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, Mali Lošinj, Mate Vidulića 57C			591 457 134	
41.	2767	PAŠNJAK NEPLODNO			477 609	
42.	2770	ŠUMA NEPLODNO			290 490	
43.	2775	NEPLODNO			596	
		UKUPNO:			1829	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 302384, MALI LOŠINJ-GRAD

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1258

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 09.10.2017.g. pod brojem Z-38955/2017	
20.1	ZABILJEŽBA, NEKRETNINA JE KULTURNO DOBRO, RJEŠENJE IZDANO OD MINISTARSTVA KULTURE, UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE, KLASA: UP/I-612-08/17-06/0120 URBROJ: 532-04-01-03-02/2-17-1 11.08.2017, na nekretnini k. č. br. 1108, 1179, 1330, 1397, 1535, 1540, 1551, 1719, 1828, 1829, 1865, 1868, 1869, 2261, 2471, 2506, 2681, 2767	Z-38955/2017
	Zaprimljeno 12.03.2024.g. pod brojem Z-6796/2024	
33.1	ZABILJEŽBA, Na temelju članka 149. stavak 1. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19), da je za stambena zgrada, Mali Lošinj, Mate Vidulića 57C od 134 m2 prijavljene na k. č. br. 2681 upisane u posjedovnici A I (jedan) za evidentiranje građevine u katastru, priložena Potvrda izdana od PGŽ Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša - ispostava Mali Lošinj, Klasa: 361-05/20-02/4 urbroj: 2170/1-03-05/1-20-2 od 27. 11. 2020. godine	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Vlasnički dio: 1/1 GRAD MALI LOŠINJ	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 20.01.2020.g. pod brojem Z-1970/2020 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 2171, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI U-PRAV.SLUŽ. KLASA: 944-17/17-01/13 URBROJ: 2213/01-01-17-4 OD 12. 12. 2017., BROJ: VIO-19/18-1/1-U, BROJ OVJERE OV-273/2018 22.01.2018, TABULARNA IZJAVA KLASA: 944-17/17-01/13 URBROJ: 2213/01-01-19-6. BROJ OVJERE OV-5355/2019 27.08.2019, radi izgradnje komunalne infrastrukture, u površini služnosti 10 m2, za korist: VODOOPSKRBA I ODVODNJA CRES LOŠINJ D.O.O., OIB: 55232800223, TURION 20A, 51557 CRES		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.06.2024.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 18.06.2024. 15:39

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MALI LOŠINJ-GRAD (Mbr. 302384)

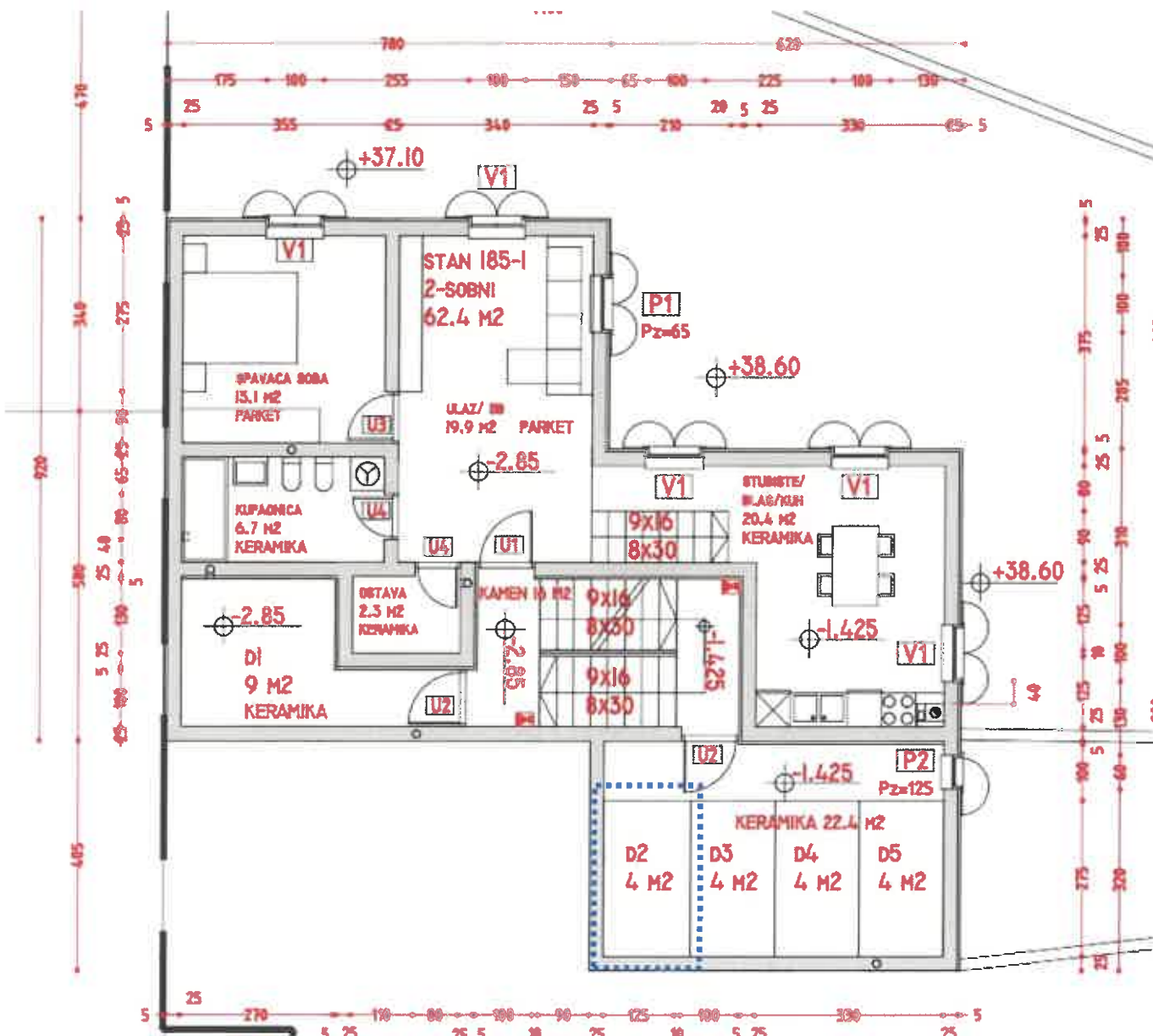
Posjedovni list: 1162

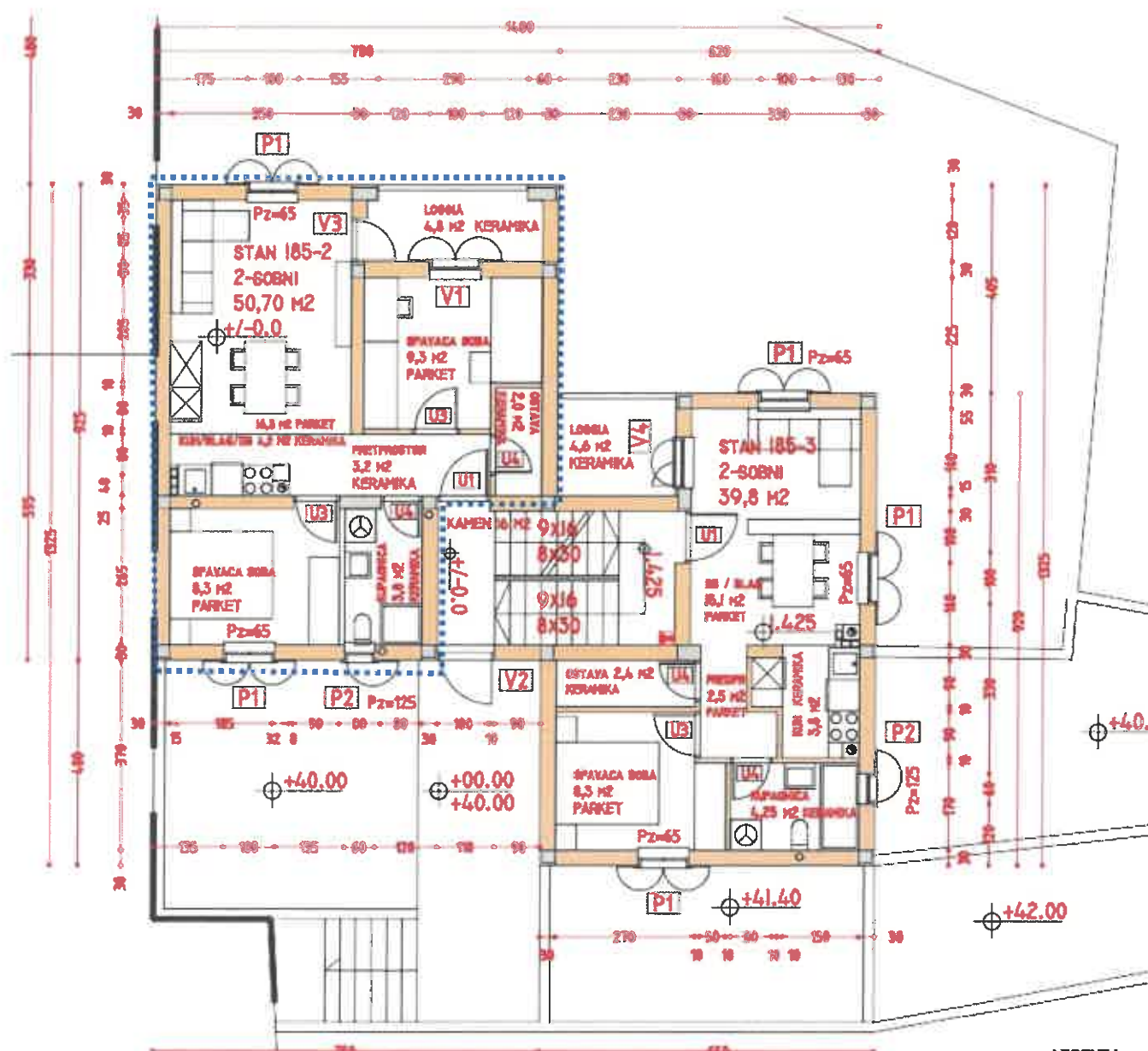
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD MALI LOŠINJ, RIVA LOŠINJSKIH KAPETANA 7. 51550 MALI LOŠINJ. HRVATSKA (VLASNIK)	72167903884

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1	PRIVLAKA	1054	1		
			PAŠNJAK	1054			
		6	PRIVLAKA	1870	1		
			ŠUMA	1870			
		7	PRIVLAKA	154	1		
			PAŠNJAK	154			
		13/5	PRIVLAKA	556	1		
			GRADILIŠTE	556			
		14/1	PRIVLAKA	115	1		
			ORANICA	115			
		14/2	PRIVLAKA	270	1		
			ORANICA	270			
		15/1	PRIVLAKA	855	1		
			PAŠNJAK	855			
		15/4	PRIVLAKA	57	3		
			PAŠNJAK	57			
		15/9	PRIVLAKA	2377	1		
			PAŠNJAK	2377			
		15/10	PRIVLAKA	911	1		
			GRADILIŠTE	911			
		17	PRIVLAKA	79	1		
			PAŠNJAK	79			
		18	PRIVLAKA	993	1		
			PAŠNJAK	974			
			ZGRADA	19			

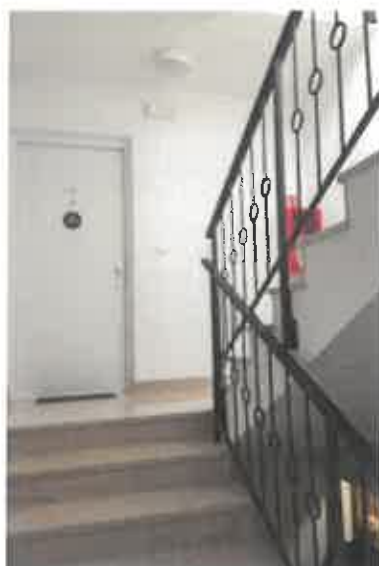
Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
			PAŠNJAK	12			
		2506	SV.MARIJE	93	14		
			ORANICA	93			
		2531	KAŠTEL	65	14		
			KUĆA I DVOR	65			
		2556	KAŠTEL	42	14		
			PAŠNJAK	42			
		2616/1	B.VIDULIĆA	1046	14		
			PARKIRALIŠTE	1046			
		2616/2	B.VIDULIĆA	142	14		
			PARKIRALIŠTE	142			
		2641	M. VIDULIĆA	189	14		
			VOĆNJAK	189			
		2681	Mate Vidulića	591	14		
			STAMBENA ZGRADA, Mali Lošinj, Mate Vidulića 57C	134			
			DVORIŠTE	457			
		2683	BRACE VIDULIĆA	507	14		
			NEPLODNO	38			
			ORANICA	469			
		2694	M. VIDULIĆA	56	14		
			PAŠNJAK	56			
		2696/1	KALVARIJA	552	14		
			NEPLODNO	283			
			PAŠNJAK	269			
		2696/2	KALVARIJA	5	14		
			NEPLODNO	5			
		2700	KALVARIJA	342	14		
			ŠUMA	265			
			NEPLODNO	77			
		2701	KALVARIJA	222	14		
			ŠUMA	142			
			NEPLODNO	80			
		2702	KALVARIJA	329	14		
			ŠUMA	231			
			NEPLODNO	98			
		2703	KALVARIJA	293	14		
			NEPLODNO	88			
			ŠUMA	205			
		2719/1	KALVARIJA	162	14		
			NEPLODNO	94			
			PAŠNJAK	68			
		2720/1	KALVARIJA	451	14		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	339			
			PAŠNJAK	112			







Mali Lošinj, Mate Vidulića 67C
Predmetna stambena zgrada



Uređenje zajedničkih dijelova
zgrade



Uređenje predmetnog stana

Uređenje predmetnog stana





Spremište u podrumu stambene zgrade koje pripada predmetnom stanu—fotografija lijevo

Vanjsko parkirno mjesto u dvorištu stambene zgrade koje pripada predmetnom stanu—fotografija desno



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO
UREĐENJE, GRADITELJSTVO I
ZAŠTITU OKOLIŠA

KLASA: 364-01/24-03/324
URBROJ: 2170-03-01/19-24-3
Rijeka, 10. listopada 2024.

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD MALI LOŠINJ

Primljeno:	16-10-2024	
Klasifikacijska oznaka	Organ. jed.	
932-09/24-01/11	01	
Uredbeni broj	Pri.	Vrij.
24-	-	-

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: Nalaz i mišljenje PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I VRIJEDNOSTIMA U III/2024.G. za predmet TROSOBNI STAN U PRIZEMLJU S PRIPADAJUĆIM SPREMIŠTEM U PODRUMU I VANJSKIM PARKIRNIM MJESTOM U DVORIŠTU ZGRADE Mali Lošinj, Mate Vidulića 57C, izrađenom 15.03.2024. godine
- dostavlja se

Veza: KLASA: 932-09/24-01/11

Poštovani,

povodom Vašeg zahtjeva za dostavu mišljenja o procjembenom elaboratu: Nalaz i mišljenje PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I VRIJEDNOSTIMA U III/2024.G. za predmet TROSOBNI STAN U PRIZEMLJU S PRIPADAJUĆIM SPREMIŠTEM U PODRUMU I VANJSKIM PARKIRNIM MJESTOM U DVORIŠTU ZGRADE Mali Lošinj, Mate Vidulića 57C, izrađenom 15.03.2024. 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:

- stan se procjenjuje poredbenom metodom
- stan nije etažiran
- površina stana KVP je 56,09 m²
- vrijednost nekretnine iznosi 108.000 eura

Procjeniteljsko povjerenstvo za procjenu vrijednosti nekretnina Primorsko-goranske županije je na 144. sjednici održanoj 10. listopada 2024. godine, nakon razmatranja elaborata utvrdilo da je isti izrađen sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15), te se može prihvatiti kao takav, uz napomenu da članica Povjerenstva iz reda posrednika u prometu nekretnina smatra da je dobivena cijena nerealno niska, te se prodajom po ovoj cijeni nanosi šteta prodavatelju.

S poštovanjem,

Savjetnica za procjenu vrijednosti nekretnina II



DOSTAVITI:

- Naslovu,
- U spis, ovdje

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

Predmet: TROSOBNI STAN U PRIZEMLJU S PRIPADAJUĆIM
SPREMIŠTEM U PODRUMU STAMBENE ZGRADE
Mali Lošinj, Mate Vidulića 57C

Identifikacija: k.o. Mali Lošinj-grad
zk.ul.br. 1258
zk.č.br. 2681

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD MALI LOŠINJ

Primljeno: 22-10-2024	
Klasifikacijska oznaka	Organ. Jed.
932-09/24-2/11	01
Uredžbeni broj 24-9	Pril. Vnj.

Površina: KVP ukupno = 51,90 m²

Svrha procjene: interne potrebe Naručitelja elaborata

DOPUNA 1

Nalaz i mišljenje

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I VRIJEDNOSTIMA U III/2024.G.



Tržišna vrijednost: 115.000,00 EUR

Suradnik:

TIN VEDRIŠ, mag.ing.aedif.



Izradio:

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

Zagreb, 22.10.2024. 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 15.03.2024. godine sljedeći elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine:

Nalaz i mišljenje
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U III/2024.G.

Vještak je dobio zadatak da izradi dopunu prethodno navedene procjene tržišne vrijednosti nekretnine na način da iz iste izuzme vanjsko parkirno mjesto, budući da se isto ne nalazi na predmetnoj čestici zemljišta oznake:

Identifikacija nekretnine:	k.o. zk.ul.br. zk.č.br.	Mali Lošinj-grad 1258 2681
nekretnina:		TROSOBNI STAN U PRIZEMLJU S PRIPADAJUĆIM SPREMIŠTEM U PODRUMU STAMBENE ZGRADE
na lokaciji:		Mali Lošinj, Mate Vidulića 57C
Dan vrednovanja:		22.10.2024.
Dan kakvoće:		15.02.2024.
Datum očevida:		15.02.2024.
Očevid nekretnine:		izvršen u nazočnosti predstavnika korisnika nekretnine

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

- **Stambena zgrada u kojoj je locirana predmetna nekretnina - trosobni stan u prizemlju s pripadajućim spremištem u podrumu nije etažirana. Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je isključivo glede usmene izjave predstavnika vlasnika nekretnine.**

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.

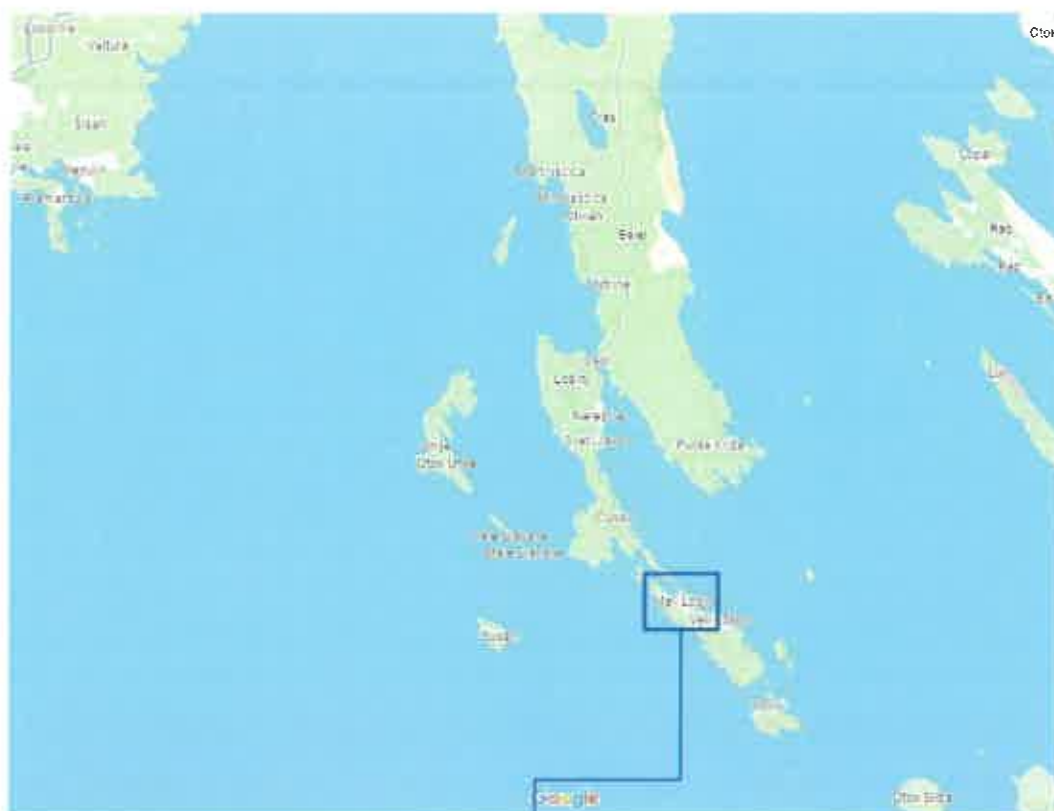
1.5. Izjava o nepristranosti

- 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 nekretnine

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

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu zk. uložka iskazano je:

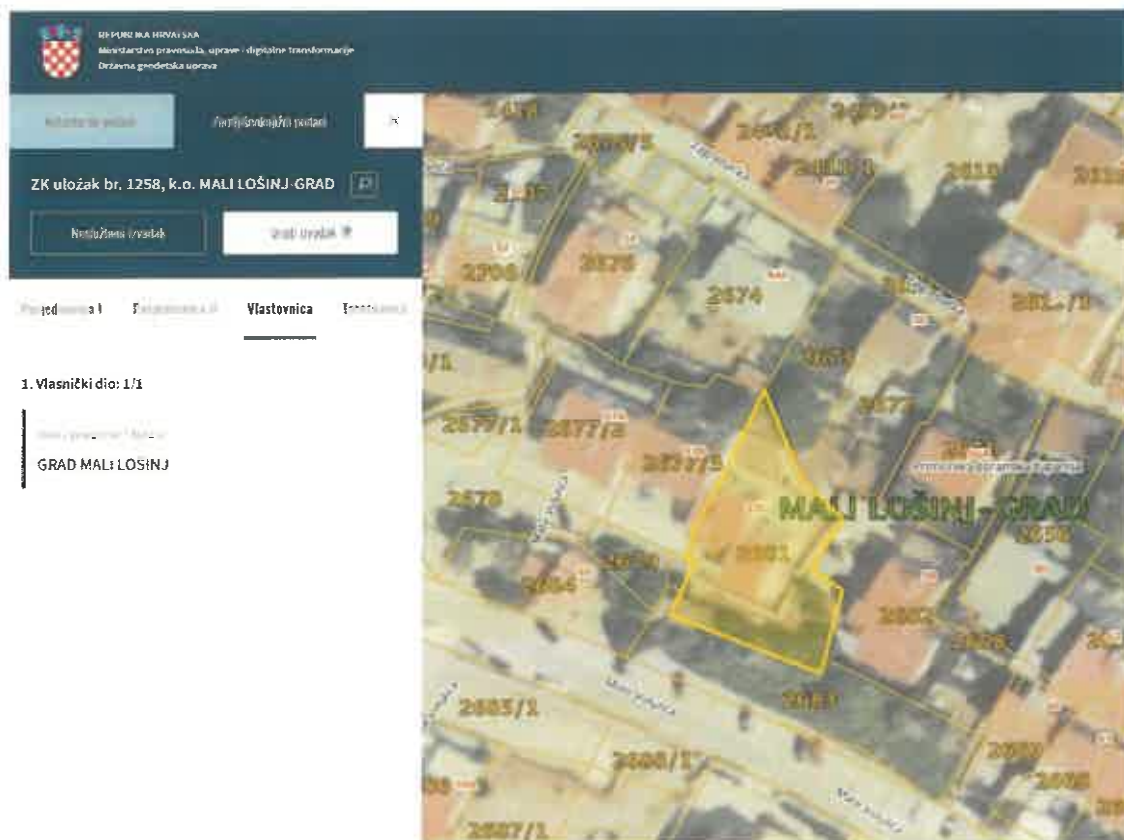
k.o.	Mali Lošinj-grad		
zk.ul.br.	1258		
zk.č.br.	2681	dvorište	457 m ²
		stambena zgrada	134 m ²
Ukupno:			591 m²

Vlasnik: **GRAD MALI LOŠINJ**

b. Katastarsko stanje

k.o.	Mali Lošinj-grad		
p.l.br.	1162		
k.č.br.	2681	dvorište	457 m ²
		stambena zgrada	134 m ²
Ukupno:			591 m²

Za neslužbenu identifikaciju čestica zemljišta u z-k. i katastarskom operatu korišteni su servisi na web stranici Zagrebačkog geoportala: <https://geoportal.zagreb.hr/Karta> i Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave: <https://oss.uredjenazemlja.hr>



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

2.2. Opisi

2.2.1. Lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se na južnom dijelu grada Malog Lošinja, na lokalnom predjelu naziva Kalvarija, locirana sjeverno od ulice Dražica, južne glavne gradske prometnice. Nekretnina je smještena cca 400 m od centra grada, gdje se nalaze brojni objekti javnog, društvenog i komercijalnog sadržaja. Teren na lokaciji je u blagom padu. Javne ulice na predmetnoj lokaciji su asfaltirane i komunalno uređene. U koridoru pristupnih ulica položena je sljedeća gradska komunalna infrastruktura: niskonaponska elektro-mreža, vodoopskrba, odvodnja i telefonija.

2.2.2. Stambena zgrada

Stambena zgrada u kojoj je locirana predmetna nekretnina izgrađena je cca 2019. godine, katnosti podrum + prizemlje + potkrovlje. Temelji su armiranobetonski trakasti. Nosiva konstrukcija je zidana od blok opeke, ojačana armiranobetonskim horizontalnim i vertikalnim serklažima. Pročelje je ožbukano termožbukom sa završnim premazom. Međukatne konstrukcije čine polumontažni "fert" sustav. Stubište je unutarnje, armiranobetonsko, završno obrađeno, s ugrađenom metalnom ogradom. Krovište je koso, višestrešno, izvedeno iz polumontažnog sustava, završno obloženo crijepom, s izvedenom građevinskom limarijom. Zgrada je priključena na sljedeće gradske komunalne sisteme: vodovod, električna, kanalizacija i telefonija.

2.2.3. Stan

Predmetni stan se nalazi u prizemlju stambene zgrade. Ulazna vrata stana su drvena, puna. Podovi su završno obloženi sukladno namjeni prostora - parketom i keramičkim pločicama. Zidovi su ožbukani, gletani i obojeni, u kupaonici i kuhinji djelomično obloženi keramičkim pločicama. Vanjska stolarija je plastificirana, ostakljena izo staklom, opskrbljena griljama. Na pragovima i parapetima su ugrađene kamene klupčice. Unutarnja vrata u stanu su drvena, puna, s ugrađenim drvenim dovratnicima. Grijanje je izvedeno lokalno putem električnih grijalica, a priprema PTV je ostvareno pomoću električnog bojlera. U stanu je ugrađen klimatizacijski uređaj tipa split sistem. Instalacije su položene podžbučno. Stan ima vlastito brojilo za potrošnju električne energije.

2.2.4. Spremište

Predmetnom stanu pripada spremište u podrumu stambene zgrade. Ulaz u spremište je iz zajedničkog hodnika, a ulazna vrata istog su sačinjena od drvenih letvica. Zidovi i strop spremišta su završno gletani i obojeni, a pod je završno zaglađen cementnom glazurom. U prostoru spremišta izvedena je instalacija elektrike.

2.3. Površine

Površine se utvrđuju glede izmjere u naravi.

2.3.1. Stan

Prostorije	h = 2,58 m	NGP m ²	k	KVP m ²
Hodnik		3,19	1,00	3,19
Kupaonica		4,02	1,00	4,02
Soba 1		9,18	1,00	9,18
Soba 2		8,76	1,00	8,76
Dnevni boravak, kuhinja i blagovaonica		19,86	1,00	19,86
Izba		1,83	1,00	1,83
Loggia		4,18	0,75	3,13
Ukupno:		51,00		49,97

2.3.2. Spremište

Prostorije	h = 2,52 m	NGP m ²	k	KVP m ²
Spremište		3,87	0,50	1,93
Ukupno:		3,87		1,93

2.3.3. Rekapitulacija površina stana s pripacima

Nekretnina	NGP m ²	KVP m ²
Stan	51,00	49,97
Spremište	3,87	1,93
Sveukupno:	54,87	51,90

2.4. Legalitet

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

- Vještaku nisu predloženi akti za građenju uporabu predmetne stambene zgrade, kao ni akt ozakonjenja ukoliko je za istu eventualno proveden postupak ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada temeljem Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19).

Glede prethodno navedenog, potpisani vještak ne može utvrditi legalitet predmetne stambene zgrade. Vještak izrađuje ovaj elaborat uz pretpostavku da je predmetna stambena zgrada legalana 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, 67/23).

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>

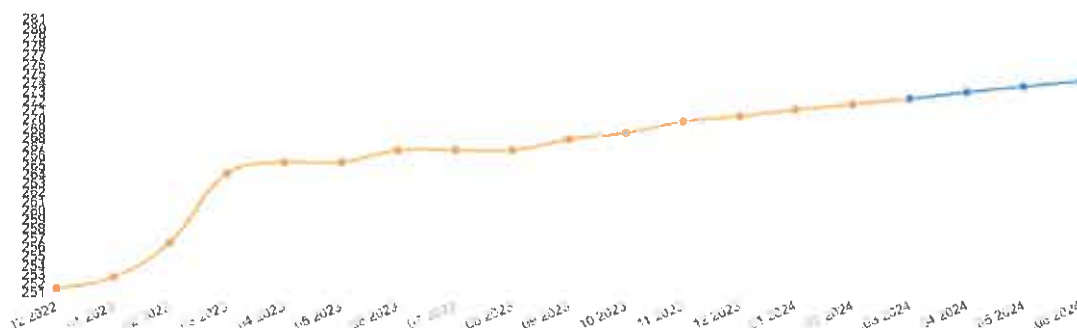
Tržište nekretnina

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 agregatni indeks koji prikazuje kretanja cijena i količina u odnosu na početnu razinu. Podaci se prikazuju u odnosu na početnu razinu od 100 u prvom tromjesečju 2022. godine. Izvor: Burza nekretnina, BN indeks, 03. 2024.



BN indeks 03/2024

272,1

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,23%

Promjena u odnosu na godinu dana

3,10%

U odnosu na početak godine

0,70%

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 građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. 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 nekretnine, te raspoložive podatke iskazane u izvratku realiziranih kupoprodajnih cijena pribaljenog od strane stručnih službi Primorsko-goranske županije, potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

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 stana i apartmana Primorsko-goranske županije od 12.03.2024.g. 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.	Vrijednost nekretnine (EUR)	Etaža (Kat)	Površina u prometu (m2)	Jedin. cijena (EUR)
1.	Mali Lošinj-Grad	1460/2	26.01.2021.	138.000,00	-	66,77	2.066,80
2.	Mali Lošinj-Grad	3026/3	14.08.2020.	45.000,00	1.	41,01	1.097,29
3.	Mali Lošinj-Grad	2657/3	17.06.2022.	130.275,02	1.	107,51	1.211,75
4.	Mali Lošinj-Grad	2491/2	01.10.2021.	61.000,00	1.	27,05	2.255,08
5.	Mali Lošinj-Grad	2532/2	16.3.2021.	65.000,00	Pr	49,98	1.300,52
6.	Mali Lošinj-Grad	2720/2	04.11.2020.	70.620,80	1.	56,24	1.255,70
7.	Mali Lošinj-Grad	2620/1	15.06.2020.	97.000,00	2.	65,57	1.479,34
8.	Mali Lošinj-Grad	2657/3	22.02.2023.	110.000,00	2.	70,00	1.571,43



Upravne pristojbe:¹	Prijemni štambilj:	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak 58 stavak 3 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)</small> POREDBENE KUPOPRODAJNE CIJENE ZA STANOVE I APARTMANE		
1. ZADATAK		
1.1. Vrsta/opis nekretnine:	Stanovi u zgradi	
1.2. Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	k.č.br. 2909 k.o. Mali Lošinj-Grad	
1.3. Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	zk.č.br. 2909 k.o. Mali Lošinj-Grad	
1.4. Grad/Općina:	Grad Mali Lošinj	
1.5. Naselje:	Mali Lošinj	
1.6. Ulica/trg i kućni broj:	Stjepana Radića 22	
1.7. Dan vrednovanja:	06.02.2024.	
1.8. Dan kakvoće:	31.01.2024.	
2. SVRHA²		
2.1. Vrsta pravnog posla:	procjena tržišne vrijednosti nekretnine	
3. DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE – STAN/APARTMAN		
3.1. Površina:	ca. 50 - 100 m ²	
3.2. Etaža (kat):	Suteren, Prizemlje i Kat	
3.3. Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	Po+Su+Pr+2	
3.4. Sobnost stana:	1-3	
3.5. Godina gradnja:	ca 2008.godina	
3.6. Prilanci (vrsta i površina):	Vrsta	Površina
	LOGGIA (m ²)	ca. 5-50 m ²
	BALKON (m ²)	nema
	TERASA (m ²)	nema
	TAVAN (m ²)	nema
	SPREMIŠTE (m ²)	ca. 4-6 m ²
	VANJSKO-PARKIRNO MJESTO (m ²)	ca. 12-13 m ²
	PARKIRNO-GARAŽNO MJESTO (m ²)	nema
	GARAŽA (m ²)	nema
VRT/DVORIŠTE (m ²)	ca. 50-60 m ²	

¹ Upravna pristojba u iznosu od 2,65 € na zahtjev (Tar.br.11) i 23,89 € po izdarcem izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena (Tar.br.19) uplaćuje se na račun Primorsko-goranske županije IBAN: HR7424020661800008005, model: HR68, uz poziv na broj odozbrojenja 5363-OJB-2
² Primjerice kupoprodajni ugovor, ugovor o kreditu, ugovor o zakupu najmu, izvlaštenje, denacionalizacija i sl.



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



4. NAPOMENA (primjerice: oznaka parcel ili geod. elaborat, 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.)

Stambena zgrada sa pripacima (otvorena parkirna mjesta, spremišta u podrumu), ista je u prosječnom stanju uz evidentirana manja oštećenja od vlage, uslijiva, u korištenju.

5. OVLAŠTENJE³ (Čl. 58 st. 1 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015)

5.1. Dan izdavanja:	13.07.2022. g.
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. g.

6. KONTAKTNI PODATCI

6.1. Ime i prezime:	Hrvoje Balića
6.2. Adresa:	Zagreb, Šestinski dol 57
6.3. Telefon:	099 341 0425
6.4. e-mail:	cenzus1@gmail.com
Ovlašteni korisnik – podnositelj zahtjeva:	Datum i vrijeme podnošenja zahtjeva:
Hrvoje Balića	06.02.2024; u 12:50

³ Ispunjavaju samo ovlašteni sudski vještaci za procjenu nekretnina i ovlašteni sudski procjenitelji

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA STANA I APARTMANA

Zatražio/la: HRVOJE BALIJA (35114636609)

ID izvataka: 46100

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	CRESKA 47, MALI LOŠINJ	SV. IL. MARTIN BA, MALI LOŠINJ	ZAGREBAČKA 42, MALI LOŠINJ	ŠVEBI ŠABURJE 16, MALI LOŠINJ	KAŠTEL 42, MALI LOŠINJ	VIDUJKOVA MAJE 59B, MALI LOŠINJ
4	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	ST	ST	ST
5	K.Č.	1460/2	3026/3	2657/3	2492/2	2532/2	2720/2
6	K.O.	MALI LOŠINJ GRAD	MALI LOŠINJ GRAD	MALI LOŠINJ GRAD	MALI LOŠINJ GRAD	MALI LOŠINJ GRAD	MALI LOŠINJ GRAD
7	K.Č.	1460/2	3026/3	2657/3	2492/2	2532/2	2720/2
8	K.O.	MALI LOŠINJ GRAD	MALI LOŠINJ GRAD	MALI LOŠINJ GRAD	MALI LOŠINJ GRAD	MALI LOŠINJ GRAD	MALI LOŠINJ GRAD
9	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	66,77	41,01	107,51	27,05	49,98	56,24
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
11	STAN (m ²)	66,77	41,01	107,51	27,05	49,98	56,24
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)	SP 0	V D T 4,34				VPK 13,75 SP 6,13
13	GODINA IZGRADNJE	1989	1900	1900	1900	1900	
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA G ₁₀ (kWh/m ² o)	C	D				
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA G ₁₀₀ (kWh/m ² o)						
16	KULIS						
17	KLIMING						
18	BROJ NAOZNAJNIH ETAZA ZGRADE	0	1	0	3	0	0
19	ETAŽA BIP		1	1	1	PR	1
20	SOBNOST STANA	2 SOBNI	3 SOBNI	3 SOBNI	3 SOBNI	3 SOBNI	3 SOBNI
21	UREDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	138.200,00	45.000,00	130.275,02	61.000,00	65.200,00	70.620,00
22	PODULJE NAPLATE PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKUPAN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
23	DATUM SIKAPANJA UGOVORA	24.01.2021	14.08.2020	17.06.2022	05.10.2021	16.03.2021	04.11.2020
24	ČESTINSKI RUDK	MALI LOŠINJ IZGRADNO	MALI LOŠINJ IZGRADNO	MALI LOŠINJ IZGRADNO	MALI LOŠINJ IZGRADNO	MALI LOŠINJ IZGRADNO	MALI LOŠINJ IZGRADNO
25	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.B.R. NEKRETNINE	7	8
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP
3	ADRESA	BRAČE L.I.S. VIDULICA 42, MALI LOŠINJ	ZAGREBAČKA 62, MALI LOŠINJ
4	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST
5	K.Č.	2620/1	2657/3
6	K.O.	MALI LOŠINJ GRAD	MALI LOŠINJ GRAD
7	K.Č.	2620/1	2657/3
8	K.O.	MALI LOŠINJ GRAD	MALI LOŠINJ GRAD
9	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	65,57	70
10	SUPLASNIKI UDIO KOD JK U PROMETU		1269/3040
11	STAN (m ²)	65,57	70
12	VRSTA PRIPADNA – POVRŠINA (m ²)	SP 0	SP 3 8 6
13	GDOPNA IZGRADNJE	1964	1900
14	ENEBGR 150 KAZNE PREMA $Q_{150} [kW/(m^2 \cdot h)]$		
15	ENEBGR 250 KAZNE PREMA $Q_{250} [kW/(m^2 \cdot h)]$		
16	n250		
17	Držito		
18	BRÓI NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	2	2
19	ETAŽA (KAT)	2	2
20	SOBNOST STANA	3-SOBNI	4-SOBNI
21	VINJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	97.000,00	110.000,00
22	PODLIŽJE NAPLATI PDV	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE
23	DATUM SHELAPANJA UGOVORA	15.06.2020	22.02.2023
24	CENOVNI BLOK	MALI LOŠINJ IZGRADENO	MALI LOŠINJ IZGRADENO
25	STATUS PODATKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

BR. NEKRETNINE	ADRESA	NAPOVJENJE
1	OPREŠKA 47, MALI LOŠINJ	ZGRADA NINE ERAŽBRANA STAN BR. 3 S+DB
2	SVETI MARTIN 8A, MALI LOŠINJ	(E-3) STAN NA PRVOM ZRADI KOJI SE SASTOJI OD KUHINJE S DNEVNOG BORAVKOM, DVAH SOBE, KUPAONICE I HODNIKA, UKUPNE PLOŠTINE 41,01 M ² . SPREDNJE DIO NA KOJE SE PROTEŽE VLAŠNOSTI KAO PRIPADAK POSI BANOJ DUELA TERASA PLOŠTINE 4,34 M ² (INP 1,00 M ²), SVUKUPNE PLOŠTINE 45,35 M ² . TE KUHINJE VRT PLOŠTINE 15,00 (INP 15,00 M ²)
3	ZAGREBAČKA 62, MALI LOŠINJ	STAN SE SASTOJI OD 3 SOBE, KUHINJE, KUPA, PREDSOBLA, HODNIKA I BALKONA, UKUPNE PLOŠTINE 107,51 M ² . STANU PRIPADA KUHINJA U PRIZEMLJU ZGRADE BR.435 IZULI 1798 MALI LOŠINJ-GRAD U 185/100 DRUŠA
4	SVIETE MARIE 16, MALI LOŠINJ	(E-2) STAN NA I KATU OZNAKE "K" KOJI SE SASTOJI OD KUHINJE S BORAVKOM, KUPAONICE I DVAH SOBE UKUPNE PLOŠTINE 27,05 M ²
5	KAŠTEL 42, MALI LOŠINJ	(E-1) STAN U PRVOM KATU KOJI SE SASTOJI OD KUHINJE, BORAVKA, KUPAONICE, DVAH SOBE, DVAH KUPAONICE I ULAZNOG TRAVNIKA SA STUBIŠTEM, UKUPNE PLOŠTINE OD 49,98 M ² .
6	VIDUČICA MAJE 59B, MALI LOŠINJ	(E-3) STAN NA PRVOM KATU STAVBENE ZGRADE KOJI SE SASTOJI OD ULAZA, KUHINJE S INAGVOVAONICOM, DNEVNOG BORAVKA, DVAH SOBE, OSTAVI, KUPAONICE I HODNIKA, UKUPNE PLOŠTINE 57,15 M ² (INP 56,24 M ²), A SASTAVNI DIO STANA SU I PRIPADCI SPREMNIŠTE U PODRUMU ZGRADE, PLOŠTINE 6,13 M ² (INP 3,07 M ²) I PARKIRNO MJEŠTO, PLOŠTINE 13,75 M ² (INP 2,75 M ²), SVUKUPNE PLOŠTINE 77,03 M ² (INP 62,06 M ²).
7	BRACE I I.S. VIDUČICA 42, MALI LOŠINJ	(E-6) STAN NA 2. KATU, KOJI SE SASTOJI OD 178 SOBE, KUHINJE, KUPAONICE, PREDSOBLA, HODNIKA I TERASE, U UKUPNOJ PLOŠTINI OD 66,57 M ² , STANU PRIPADA DRVARNICA U SUŠTINI NAJ ZGRADE.
8	ZAGREBAČKA 62, MALI LOŠINJ	PRODAJE SE SUKLASNIČKI DIO, U NARAVI KUHINJA, KUPAONICA, HODNIK, TRI SOBE, BALKON I DRVARNICA, PRILICEN MACRT

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi STJEPANA RADIČA 22 odnosno na k.č. 2909 k.o. MALI LOŠINJ-GRAD, MALI LOŠINJ.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku MALI LOŠINJ-IZGRADENO.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka 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, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/24-02/55

URBROJ: 2170-03-01/20-24-3

IZRADIO/IZRADILA:
INES CIMAŠ

ODOBRIO/ODOBRILA:

RIJEKA, 12.3.2024.

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 NEKRETNINE: PZ - poloprivredno zemljište, GZ - građevinsko zemljište, SZ - župsko zemljište, PNZ - prirodno neplodno zemljište, ST - stan/apartman, G - garaža, PGM - parkirno garažno mjesto, VPM - vanjsko parkirno mjesto, OK - stambena zgrada obiteljska kuća, KP8 - stambena zgrada kuća za povremeni boravak, PP - poslovni prostor, GZG - gospodarska zgrada, P/B - poslovna zgrada, VZG - višestambena zgrada, SKI - skladište, SP - spremište, RN - različite nekretnine, OS - ostalo, RU - ruševine

ETAŽA (KAT): PO - podrum; pretežitio ukopana, S - suterren, PZ - prizemlje, razliemlje, nisko i visoko prizemlje, MK - međukat, podkati, mezanin, UK - uvučeni kat, PK - potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, V: - više etaža

PRIPADAK: LOGG A, B - BALKON, T - TERASA, TV - TAVAN, SP - SPREMNIŠTE, VPM - VANJSKO PARKIRNO MJEŠTO, PGM - PARKIRNO GARAZNO MJEŠTO, G - GARAZA, V - VRT

Određivanje jedinične cijene stana

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

- 2., 3., 6. i raspon jediničnih cijena stana u izvotku kreće se od 1.097,29 EUR/m² do 8. 2.255,08 EUR/m². Potpisani vještak smatra da je donji dio cjenovnog raspona pod utjecajem okolnosti neuobičajeno niskih jediničnih cijena, a da srednji i gornji 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 dijelu cjenovnog raspona sadržanog u pribavljenom izvotku.

Iskaz podataka o odabranim poredbenim nekretninama:

R.br.	k.o.	k.č.br.	Datum kupopr.	Vrijednost nekretnine (EUR)	Etaža (Kat)	Površina u prometu (m ²)	Jedin. cijena (EUR)
1.	Mali Lošinj-Grad	1460/2	26.01.2021.	138.000,00	-	66,77	2.066,80
4.	Mali Lošinj-Grad	2491/2	01.10.2021.	61.000,00	1.	27,05	2.255,08
5.	Mali Lošinj-Grad	2532/2	16.03.2021.	65.000,00	Pr	49,98	1.300,52
7.	Mali Lošinj-Grad	2620/1	15.06.2020.	97.000,00	2.	65,57	1.479,34

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (EUR/m ²)	DZS			c1 (EUR/m ²)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	26.01.2021.	2.066,80	132,80	168,50	1,2688	2.622,40	17,7%
4.	01.10.2021.	2.255,08	142,51	168,50	1,1824	2.666,35	19,7%
5.	16.03.2021.	1.300,52	132,80	168,50	1,2688	1.650,13	-25,9%
7.	15.06.2020.	1.479,34	126,30	168,50	1,3341	1.973,62	-11,4%
Prosječna vrijednost:						2.228,13	

Godina	Trimestar	Indeks cijena nekretnina (cijena po m ²)				Indeks cijena nekretnina (cijena po m ²)				Indeks cijena nekretnina (cijena po m ²)			
		Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks
2018.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,3	0,5	1,6
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,68	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	108,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4
2019.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	128,30	115,90	1,8	-3,4	1,6	1,2	0,7	6,0
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	128,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2
	Q4	132,86	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4
2020.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,6	0,0	4,1	-3,1
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,5	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6
	Q3	141,44	120,30	146,56	154,80	138,18	122,82	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4
	Q4	144,09	124,99	148,97	158,32	142,51	124,37	2,8	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4
2021.	Q1	152,25	136,43	155,53	166,83	147,28	132,32	9,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80	3,7	0,9	4,2	3,8	2,8	6,4
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,60	139,85	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,67	146,18	4,7	3,1	5,0	6,4	3,3	4,7
2022.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	156,65	154,22	3,9	0,8	2,2	-0,3	3,6	5,5
	Q2	178,63	154,70	184,58	199,82	170,66	165,78	3,3	5,3	3,2	3,2	2,5	7,5
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69	0,3	2,5	-0,1	2,4	-1,4	-1,9

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem parametara propisanih Pravilnikom u Prilozima 5 do 7.

a. Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u stambenoj zgradi

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u stambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = a * k_k + b * k_o + c * k_{gps} + d * k_{uo} + e * k_{sks}$$

k_k	koeficijent katnosti stana
k_o	koeficijent orijentacije stana
k_{gps}	koeficijent geografskog položaja (dnevnog boravka)
k_{uo}	koeficijent utjecaja okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)
k_{sks}	koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

pri čemu postotci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K_p iznose:

$$a + b + c + d + e = 1 (100\%)$$

S obzirom da prema raspoloživim parametrima poredbenih i predmetne nekretnine vještak ne može izdvojiti neka posebna ili značajna obilježja, K_p se izračunava korištenjem preporučenog izraza u Prilogu 5 Pravilnika, kao što slijedi:

$$K_p = 0,28 * k_k + 0,09 * k_o + 0,22 * k_{gps} + 0,27 * k_{uo} + 0,14 * k_{sks}$$

Red.br.	k _k	k _o	k _{gps}	k _{uo}	k _{sks}	k _p
	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14	
PREDMETNI STAN:						
Stan	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,9776
POREDBENE NEKRETNINE:						
1.	1,00	1,00	1,00	1,00	0,50	0,9300
4.	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0224
5.	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,9776
7.	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0224

Napomena:

Dio parametara poredbenih nekretnina potreban za izračun koeficijenta povoljnosti nije iskazan u pribavljenim podacima iz registra eNekretnine, niti ih je moguće utvrditi bez poduzimanja mjera koje značajno nadilaze zadatak ovog elaborata. Iz navedenog razloga potpisani vještak usvaja prosječnu vrijednost tih parametara, kako za poredbene nekretnine, tako i za predmetnu nekretninu.

b. Utjecaj buke na vrijednost nekretnine

Budući da su lokacija i prirodno okruženje predmetne i poredbenih nekretnina istovjetne, a temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, potpisani vještak usvaja da je utjecaj buke identičan za sve nekretnine:

$$K_b = 0,00$$

c. Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine

Temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, potpisani vještak nije identificirao izvore zagađenja zraka koji bi mogli imati posebnog utjecaja na tržišnu vrijednost predmetne ili poredbenih nekretnina, pa se usvaja da je utjecaj zagađenja zraka identičan za sve nekretnine:

$$K_{zz} = 0,00$$

d. Interkvalitativno izjednačenje

Izjednačene prosječne cijene stana za poredbene nekretnine izračunavaju se prema formuli:

$$c_2 = c_1 / K_{\text{ukupno}}$$

Red.br.	c1 (EUR/m2)	K _p	K _b	K _{zz}	K _{ukupno}	c 2 (EUR/m2)
1.	2.622,40	0,9300	0,00	0,00	0,9300	2.819,78
4.	2.666,35	1,0224	0,00	0,00	1,0224	2.607,93
5.	1.650,13	0,9776	0,00	0,00	0,9776	1.687,94
7.	1.973,62	1,0224	0,00	0,00	1,0224	1.930,38
PROSJEČNA CIJENA STANA:						2.261,51

4.2.2.3. 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 vrijedosti 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

Red.br.	c 2 (EUR/m ²)	+/- avg. (%)
1.	2.819,78	24,7%
4.	2.607,93	15,3%
5.	1.687,94	-25,4%
7.	1.930,38	-14,6%
2.261,51		

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 stana iznosi:

$$c = 2.261,51 \text{ EUR/m}^2 \text{ KVP}$$

4.2.3. Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina

Izračun korekcijskog koeficijenta za predmetne stanove:

	K p	K b	K zz	K ukupno
Stan	0,9776	0,00	0,00	0,9776

4.2.3.1. Jedinična cijena predmetnog stana s pripalcima

$$c \text{ STAN} = K * c$$

pri čemu je:

K ukupni korekcijski koeficijent
c izjednačena prosječna cijena stana s pripalcima

Dakle, jedinična cijena predmetnog stana sa pripalcima iznosi:

$$c \text{ STAN} = 0,9776 * 2.261,51 = 2.210,85 \text{ EUR}$$

4.2.3.2. Tržišna vrijednost nekretnina

$$T_v = c \text{ STAN} * KVP$$

c STAN jedinična cijena predmetnog stana s pripalcima
KVP korisna vrijednost površine stana i pripadaka

Sukladno navedenom, izračunava se da tržišna vrijednost stana s pripalcima iznosi:

$$T_v = 2.210,85 \text{ EUR /m}^2 * 51,90 \text{ m}^2 = 114.743,12 \text{ EUR}$$

4.3. Tržišna vrijednost nekretnine prema stanju i vrijednostima u III/2024.g.

$$T_v = 115.000,00 \text{ EUR}$$

$$c = 2.215,80 \text{ EUR /m}^2 \text{ ukupne KVP}$$

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: **TROSOBNI STAN U PRIZEMLJU S PRIPADAJUĆIM SPREMIŠTEM U PODRUMU STAMBENE ZGRADE**
na lokaciji: **Mali Lošinj, Mate Vidulića 57C**

k.o. **Mali Lošinj-grad**
zk.ul.br. **1258**
zk.č.br. **2681**

5.2. Vlasnik **GRAD MALI LOŠINJ**

5.3. Površina nekretnine

	NGP (m ²)	KVP (m ²)
Stan	51,00	49,97
Spremište	3,87	1,93

Ukupno:	54,87	51,90
----------------	--------------	--------------

5.4. Tržišna vrijednost nekretnine prema stanju i vrijednostima u III/2024.g.

T_v = 115.000,00 EUR

c = 2.215,80 EUR /m² ukupne KVP

Zagreb, 22.10.2024. 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: 18.06.2024. 15:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302384, MALI LOŠINJ-GRAD

Broj ZK uložka: 1258

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6796/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	996	ORANICA			64	
2.	1012	GRADILIŠTE			277	
3.	1052	ORANICA			154	
4.	1108	ORANICA			38	
5.	1179	PAŠNJAK			43	
6.	1330	ORANICA			146	
7.	1365/11	NEPLODNO			614	
					614	
8.	1365/14	CRESKA ULICA			25	
		PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE			25	
9.	1397	CISTERNA			290	
10.	1470/2	PAŠNJAK			64	
11.	1470/3	PAŠNJAK			36	
12.	1470/4	PAŠNJAK			98	
13.	1492	ORANICA			502	
14.	1535	CISTERNA			16	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

18.06.2024. 15:17:21

Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 302384, MALI LOŠINJ-GRAD

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1258

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
15.	1540	ORANICA			98	
16.	1551	PAŠNJAK			36	
17.	1719	KUĆA			28	
18.	1828	ORANICA			93	
19.	1829	ORANICA			79	
20.	1865	ORANICA NEPLODNO			147 5	
21.	1868	ORANICA ZGRADA			169 7	
22.	1869	ZGRADA DVORIŠTE			25 93	
23.	1887	NEPLODNO			125	
24.	1889/3	ŠUMA NEPLODNO			160 89	
25.	1945	ŠUMA NEPLODNO			305 55	
26.	2029/1	ŠUMA, NEPLODNO			2668	
27.	2032	ŠUMA, NEPLODNO			609	
28.	2046	ŠUMA, NEPLODNO			7577	
29.	2050	ŠUMA, NEPLODNO			630	
30.	2086					

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 302384, MALI LOŠINJ-GRAD

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1258

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
		ŠUMA			380	
31.	2108/3	NEPLODNO			34	
32.	2112/4	ŠUMA			167	
33.	2116	PAŠNJAK			669	
34.	2162	VOČNJAK NEPLODNO			360 12	
35.	2169	PAŠNJAK, ŠUMA, NEPLODNO			1683	
36.	2171	PAŠNJAK			265	
37.	2261/1	BOČAC DVORIŠTE			133 133	
38.	2471	ZGRADA, PAŠNJAK			16	
39.	2506	ORANICA			93	
40.	2681	Mate Vidulića DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, Mali Lošinj, Mate Vidulića 57C			591 457 134	
41.	2767	PAŠNJAK NEPLODNO			477 609	
42.	2770	ŠUMA NEPLODNO			290 490	
43.	2775	NEPLODNO			596	
		UKUPNO:			1829	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 302384, MALI LOŠINJ-GRAD

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1258

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 09.10.2017.g. pod brojem Z-38955/2017	
20.1	ZABILJEŽBA, NEKRETNINA JE KULTURNO DOBRO, RJEŠENJE IZDANO OD MINISTARSTVA KULTURE, UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE, KLASA: UP/I-612-08/17-06/0120 URBROJ: 532-04-01-03-02/2-17-1 11.08.2017, na nekretnini k. č. br. 1108, 1179, 1330, 1397, 1535, 1540, 1551, 1719, 1828, 1829, 1865, 1868, 1869, 2261, 2471, 2506, 2681, 2767	Z-38955/2017
	Zaprimljeno 12.03.2024.g. pod brojem Z-6796/2024	
33.1	ZABILJEŽBA, Na temelju članka 149. stavak 1. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19), da je za stambena zgrada, Mali Lošinj, Mate Vidulića 57C od 134 m2 prijavljene na k. č. br. 2681 upisane u posjedovnici A I (jedan) za evidentiranje građevine u katastru, priložena Potvrda izdana od PGŽ Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša - Ispostava Mali Lošinj, Klasa: 361-05/20-02/4 urbroj: 2170/1-03-05/1-20-2 od 27. 11. 2020. godine	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD MALI LOŠINJ	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 20.01.2020.g. pod brojem Z-1970/2020 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 2171, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI U-PRAV.SLUŽ. KLASA: 944-17/17-01/13 URBROJ: 2213/01-01-17-4 OD 12. 12. 2017., BROJ: VIO-19/18-1/1-U, BROJ OVJERE OV-273/2018 22.01.2018, TABULARNA IZJAVA KLASA: 944-17/17-01/13 URBROJ: 2213/01-01-19-6, BROJ OVJERE OV-5355/2019 27.08.2019, radi izgradnje komunalne infrastrukture, u površini služnosti 10 m2, za korist: VODOOPSKRBA I ODVODNJA CRES LOŠINJ D.O.O., OIB: 55232800223, TURION 20A, 51557 CRES		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.06.2024.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 18.06.2024. 15:39

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MALI LOŠINJ-GRAD (Mbr. 302384)

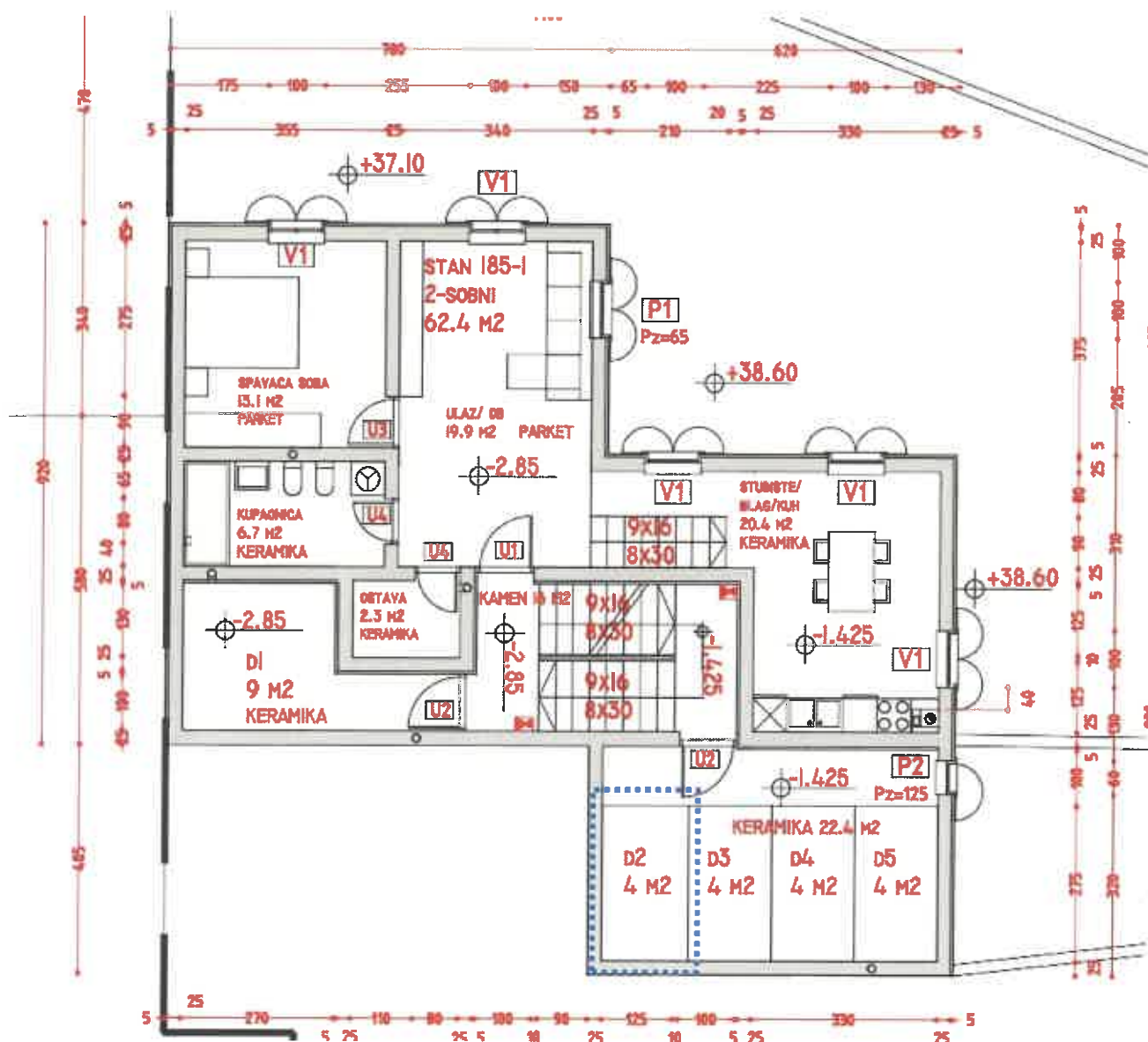
Posjedovni list: 1162

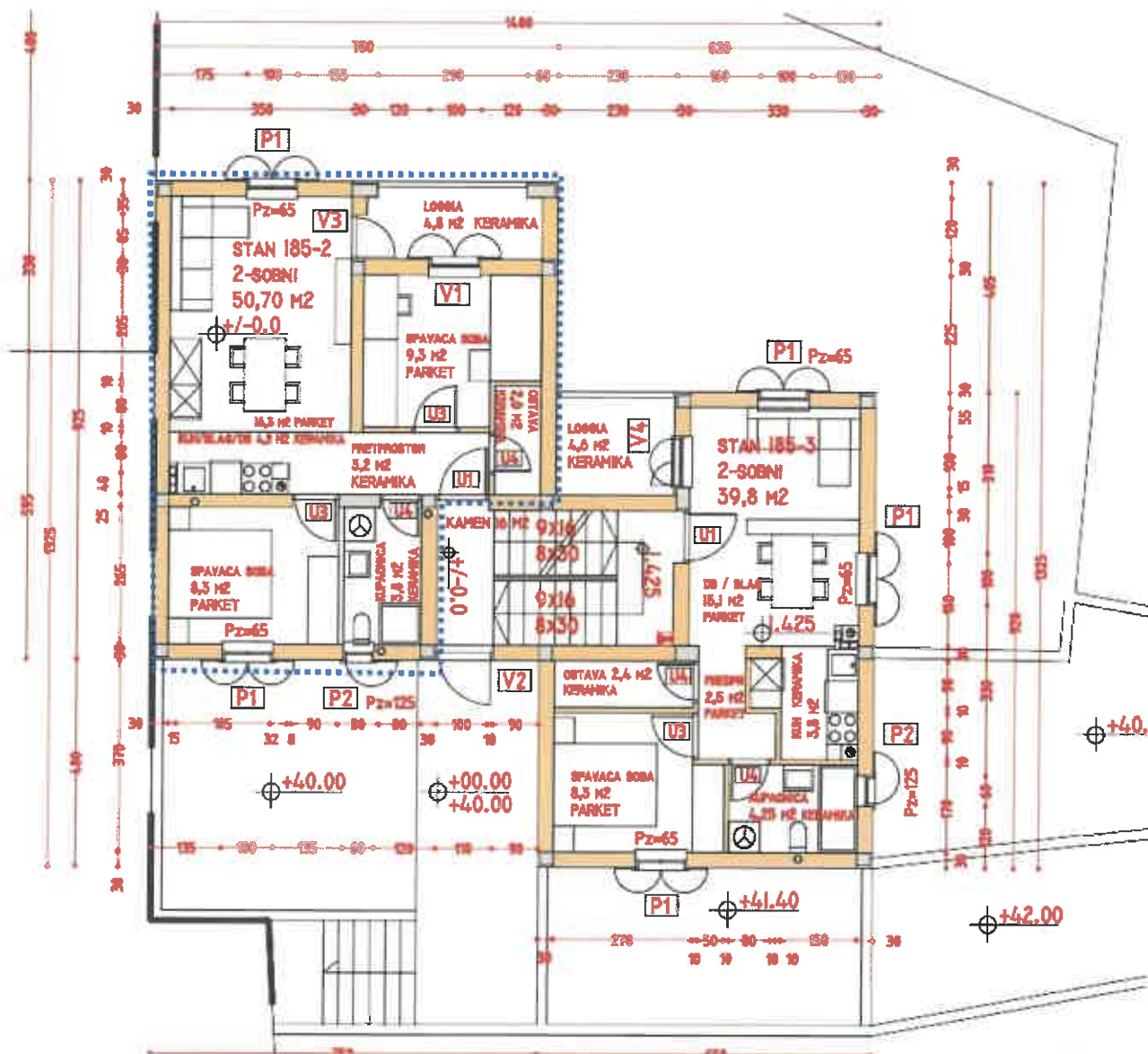
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD MALI LOŠINJ, RIVA LOŠINJSKIH KAPETANA 7, 51550 MALI LOŠINJ, HRVATSKA (VLASNIK)	72167903884

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
		1	PRIVLAKA	1054	1		
			PAŠNJAK	1054			
		6	PRIVLAKA	1870	1		
			ŠUMA	1870			
		7	PRIVLAKA	154	1		
			PAŠNJAK	154			
		13/5	PRIVLAKA	556	1		
			GRADILIŠTE	556			
		14/1	PRIVLAKA	115	1		
			ORANICA	115			
		14/2	PRIVLAKA	270	1		
			ORANICA	270			
		15/1	PRIVLAKA	855	1		
			PAŠNJAK	855			
		15/4	PRIVLAKA	57	3		
			PAŠNJAK	57			
		15/9	PRIVLAKA	2377	1		
			PAŠNJAK	2377			
		15/10	PRIVLAKA	911	1		
			GRADILIŠTE	911			
		17	PRIVLAKA	79	1		
			PAŠNJAK	79			
		18	PRIVLAKA	993	1		
			PAŠNJAK	974			
			ZGRADA	19			

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
			PAŠNJAK	12			
		2506	SV.MARIJE	93	14		
			ORANICA	93			
		2531	KAŠTEL	65	14		
			KUĆA I DVOR	65			
		2556	KAŠTEL	42	14		
			PAŠNJAK	42			
		2616/1	B.VIDULIĆA	1046	14		
			PARKIRALIŠTE	1046			
		2616/2	B.VIDULIĆA	142	14		
			PARKIRALIŠTE	142			
		2641	M. VIDULIĆA	189	14		
			VOČNJAK	189			
		2681	Mate Vidulića	591	14		
			STAMBENA ZGRADA, Mali Lošinj, Mate Vidulića 57C	134			
			DVORIŠTE	457			
		2683	BRACE VIDULICA	507	14		
			NEPLODNO	38			
			ORANICA	469			
		2694	M. VIDULIĆA	56	14		
			PAŠNJAK	56			
		2696/1	KALVARIJA	552	14		
			NEPLODNO	283			
			PAŠNJAK	269			
		2696/2	KALVARIJA	5	14		
			NEPLODNO	5			
		2700	KALVARIJA	342	14		
			ŠUMA	265			
			NEPLODNO	77			
		2701	KALVARIJA	222	14		
			ŠUMA	142			
			NEPLODNO	80			
		2702	KALVARIJA	329	14		
			ŠUMA	231			
			NEPLODNO	98			
		2703	KALVARIJA	293	14		
			NEPLODNO	88			
			ŠUMA	205			
		2719/1	KALVARIJA	162	14		
			NEPLODNO	94			
			PAŠNJAK	68			
		2720/1	KALVARIJA	451	14		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	339			
			PAŠNJAK	112			







Mali Lošinj, Mate Vidulića 67C

Predmetna stambena zgrada



Uređenje zajedničkih dijelova zgrade



Uređenje predmetnog stana

Uređenje predmetnog stana





Spremište u podrumu
stambene zgrade koje pripada
predmetnom stanu