



PSCANTARES



**VENETO BANKA**

GRUPPO VENETO BANCA

## **PROCJEMBENI ELABORAT NEKRETNINE**

**BROJ ELABORATA: 72-16/PSC**



**Nekretnina: Stan na prvom katu**

**Lokacija: Priko 28, Mali Lošinj**

**Naručitelj: VENETO BANKA d.d. za stranku ADRIATIKA NEKRETNINE d.o.o.,**

**Vlasnik: ADRIATIKA NEKRETNINE LOŠINJ D.O.O. MALI LOŠINJ, VLADIMIRA GORTANA 9**

**Pravni status: LEGALNA NEKRETNINA**

### **UTVRĐENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE**

**IZNOSI: 70.000,00 Eur**

**ODGOVORNO DRUŠTVO :** PSC ANTARES D.O.O. – KOSTRENA,

**IZVRŠITELJ:** ŽELJKO PANTELIĆ, DIPL.ING.GRAĐ., br. ovlaštenja  
4 Su-331/2012-5

**KOSTRENA, VELJAČA 2016**

Ovaj izvještaj se sastoji od ukupno 22 stranice, uključujući i priloge.

Elaborat je izrađen u jednom ovjerenom primjerku, kopiji i u elektronskom obliku skeniranom originalu koji se čuva u evidenciji procjenitelja.

Poštovani,

temeljem prihvaćene ponude dostavljamo Vam procjenu stana na prvom katu u stambeno-poslovnoj zgradi na adresi Priko 28, u Malom Lošinj (k.č. 1860, k.o. Mali Lošinj Grad).

**ZAKLJUČAK:**

Vrijednost nekretnine označena kao z.č.br. 1860; upisana u ZK uložak broj 1096, poduložak 492, k.o. Mali Lošinj Grad (k.č. br. 1860, k.o. Mali Lošinj Grad), kod Općinskog suda u Rijeci, ZK odjel Mali Lošinj, po vlasničkom listu:

**1.1. Zgrada MALI LOŠINJ, PRIKO 28, sagrađena na katastarskoj čestici: 1860**

**1.1. Stan na I katu zgrade, koji se sastoji od dnevnog boravka, dvije sobe i kuhinje u ukupnoj površini od 42,69 m<sup>2</sup>.**

iznosi sveukupno:

**70.000,00 Eur**

BERISLAV CUCULIĆ, dipl.ing.  
PSC Antares d.o.o.

Željko Pantelić dipl.ing.građ.,  
stalni sudski vještak graditeljske struke



## S A D R Ź A J

<b>1</b>	<b>OVLAŠTENJE.....</b>	<b>5</b>
1.1	PRESLIKA RJEŠENJA O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM GRADITELJSKE STRUKE, BROJ 4 SU-331/2012-5, OD 16. TRAVNJA 2013.GODINE, .....	5
1.2	POTVRDA TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI BROJ 4 SU-4/15, OD 25. SVIBNJA 2015.GODINE – OVLAŠTENJE ZA OBAVLJANJE USLUGA VJEŠTAČENJA I PROCJENE NEKRETNINA .....	6
<b>2</b>	<b>OPĆE INFORMACIJE I ANALIZA STANJA NA TERENU .....</b>	<b>7</b>
2.1	PODACI O PREDMETU PROCJENE .....	7
2.2	PODACI O OČEVIDU.....	8
<b>3</b>	<b>OPĆI UVJETI I ANALIZA STANJA NA TERENU .....</b>	<b>8</b>
3.1	PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU .....	9
<b>4</b>	<b>OPĆE INFORMACIJE I ANALIZA STANJA NA TERENU .....</b>	<b>9</b>
4.1	POLOŽAJ NEKRETNINE .....	9
4.2	MAKROLOKACIJA.....	9
4.3	MIKROLOKACIJA .....	10
4.4	PRILAZ .....	10
4.5	VRSTA IZGRADNJE I KORIŠTENJE ZEMLJIŠTA U OKRUŽENJU PROCJENJIVANE NEKRETNINE .....	10
4.6	OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA).....	10
4.6.1	<i>Prometnice.....</i>	<i>10</i>
4.6.2	<i>Komunalna infrastruktura .....</i>	<i>11</i>
4.6.3	<i>Promet u mirovanju .....</i>	<i>11</i>
4.7	BUKA I ZAGAĐENJE .....	11
<b>5</b>	<b>OPIS, OBILJEŽJA I TEHNIČKE KARAKTERISTIKE NEKRETNINA.....</b>	<b>11</b>
5.1	OSNOVNE NAPOMENE O NEKRETNINI .....	11
5.2	OSNOVNA OBILJEŽJA NEKRETNINE.....	11
5.3	KONSTRUKCIJA, ZATVARANJE, ZAVRŠNI RADOVI, OPREMA, STANJE I OPREMANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE.....	11
5.3.1	<i>Konstrukcija i materijali.....</i>	<i>11</i>
5.3.2	<i>Instalacije nekretnine i ocjena stanja .....</i>	<i>12</i>
<b>6</b>	<b>ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI.....</b>	<b>13</b>
6.1	PODACI O NEKRETNINI.....	13
6.2	IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM .....	13
6.3	UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE .....	13
6.4	OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI I MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE .....	13
6.5	GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA .....	14
6.6	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE CIJENA .....	14
6.7	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE .....	15

6.8	KOEFICIJENT POVOLJNOSTI .....	15
6.9	STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN VRIJEDNOSTI.....	16
6.10	REKAPITULACIJA I ZAKLJUČAK TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNINE .....	16
<b>7</b>	<b>PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA .....</b>	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>IZJAVA PROCJENITELJA.....</b>	<b>17</b>
<b>9</b>	<b>PRILOZI .....</b>	<b>18</b>
9.1	IZVOD IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE.....	18
9.2	POSJEDOVNI LIST .....	20
9.3	ORTOFOTO PRIKAZ NA KOPIJI KATASTARSKOG PLANA.....	20
9.4	FOTODOKUMENTACIJA .....	21
<b>10</b>	<b>KORIŠTENI ZAKONI, PROPISI I LITERATURA .....</b>	<b>22</b>
10.1	GRAĐEVINSKI PROPISI .....	22
10.2	PROPISI I LITERATURE O VREDNOVANJU NEKRETNINA .....	22
10.3	PROPISI O VLASNIŠTVU .....	22
10.4	PROPISI IZ PODRUČJA ENERGETSKE UČINKOVITOSTI .....	22
10.5	PROPISI O VODNOM DOPRINOSU .....	22
10.6	OSTALI PROPISI I PUBLIKACIJE.....	22



## 1 OVLAŠTENJE

### 1.1 Preslika Rješenja o imenovanju stalnim sudskim vještakom graditeljske struke, broj 4 Su-331/2012-5, od 16. travnja 2013.godine,



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI  
Rijeka, Zadarska 1 i 3

#### URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-331/2012-5  
Rijeka, 16. travnja 2013.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima («N.N.» br. 28/13), odredbe članka 8. stavak 2. alineja 6. Sudskog poslovnika (N.N. br. 158/09, 3/11, 34/11, 123/11, 138/11, 38/12, 111/12 i 39/13), kao i odredbe članka 8. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («N.N.» 88/08, 8/09, 126/11 i 120/12), predsjednik Trgovačkog suda u Rijeci mr.sc. Miljenko Kurobasa, 16. travnja 2013. godine donosi sljedeće

### RJEŠENJE

I. **ŽELJKO PANTELIĆ, dipl.ing.grad. iz Matulja, Osojnaki 32**, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje **GRAĐEVINARSTVA** na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 16. travnja 2013. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

II. Imenovani će se unijeti u popis stalnih sudskih vještaka za obavljanje poslova sudskog vještačenja u Trgovačkom sudu u Rijeci.

#### Obrazloženje

ŽELJKO PANTELIĆ, dipl.ing.grad. iz Matulja, dostavio je 5. listopada 2012. godine ovom sudu zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje građevinske struke.

Na temelju odredbe članka 5. stavak 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima zahtjev Željka Pantelića upućen je Hrvatskom društvu sudskih vještaka radi utvrđivanja sposobnosti imenovanog za obavljanje poslova sudskog vještaka. Dopisom broj: So-1706/2013 od 25. ožujka 2013. godine Hrvatsko društvo sudskih vještaka obavijestilo je ovaj sud da je kandidat Željko Pantelić uspješno obavio obuku, te je predložilo da se Željka Pantelića, dipl.ing.grad. imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva.

Na temelju naprijed navedenoga ovaj sud je odlučio Željka Pantelića, dipl.ing.grad. uvrstiti u svoj popis stalnih sudskih vještaka za područje Trgovačkog suda u Rijeci, te je stoga odlučeno kao u izreci rješenja.



PREDSEDNIK SUDA  
mr.sc. Miljenko Kurobasa

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Rijeci u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske.

**1.2 Potvrda Trgovačkog suda u Rijeci broj 4 Su-4/15, od 25. svibnja 2015.godine – OVLAŠTENJE  
za obavljanje usluga vještačenja i procjene nekretnina**



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI  
Rijeka, Zadarska 1 i 3

Broj: 49 Su-4/15  
Rijeka, 25. svibnja 2015.

PSC ANTARES d.o.o.  
KOSTRENA

**POTVRDA**

kojom se potvrđuje da PSC ANTARES d.o.o. KOSTRENA, Žuknica 2, ima registriranu djelatnost obavljanja usluge vještačenja i procjene nekretnina na Trgovačkom sudu u Rijeci.



SUDAČ OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE  
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Ika Mohorović

## 2 OPĆE INFORMACIJE I ANALIZA STANJA NA TERENU

### 2.1 Podaci o predmetu procjene

Vrsta nekretnine:	Stan na prvom katu
Adresa nekretnine:	Priko 28, Mali Lošinj
Podaci iz zemljišne knjige:	Općinski sud u Rijeci, Zemljišno-knjižni odjel Mali Lošinj, z.k.ul. 1096, poduložak 492
Podaci iz posjedovnog lista:	Podaci Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Rijeka, Odjel/Ispostava Mali Lošinj-Grad

Tablica 1.- prikaz podataka iz zemljišno knjižnog uložka/poduloška

ZK UL 1096  
BR. PODULOŠKA 492

A  
Pipisni list  
A I

Redni broj	Opis nekretnine	Primjedbe
1.1	Zgrada-MALI LOŠINJ, PRIKO 28, sagrađena na katastarskoj čestici: 1860	

A II

Redni broj	Opis nekretnine	Primjedbe
1.1	Stan na I katu zgrade, koji se sastoji od dnevnog boravka, dvije sobe i kuhinje u ukupnoj površini od 42,69 m <sup>2</sup> .	

B

Vlasnički list

Redni broj	Upisi	Razmjer	Primjedbe
1.	ADRIATIKA NEKRETNINE LOŠINJ D.O.O. MALI LOŠINJ, VLADIMIRA GORTANA 9 OIB: 66343764424	1/1	

Tablica 2.- prikaz podataka Državne geodetske uprave

POSJEDOVNI LIST BROJ 2105

DIO	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	OIB
1/4	GAGULIĆ JADRANKA, ZAGREB, TRNSKO 40/B	
1/4	GAGULIĆ ANTUN, MALI LOŠINJ, PRIKO 28	
1/2	GRAD MALI LOŠINJ, MALI LOŠINJ, RIVA LOŠINJSKIH KAPETANA 7	

Podaci o katastarskim česticama

ZGR	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice (naziv rudine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina /m <sup>2</sup>	Broj D.L
		1860	PRIKO	KUĆA	38	
Ukupna površina katastarskih čestica upisanih u posjedovni list:					38	

## 2.2 Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti:	26. veljače 2016. godine
Datum procjene kvalitete:	26. veljače 2016. godine
Datum očevida:	26. veljače 2016. godine
Opseg obilaska:	Izvršen je vanjski i unutarnji pregled nekretnina. Za dijelove nekretnina koji nisu vizualno pristupačni (instalacije, izolacija i dr.) stečeni se dojam tijekom obilaska prenosi i na te dijelove, te se pretpostavlja da ne postoje nedostaci i štete.
Na očevidu prisutni:	predstavnik vlasnika nekretnine Željko Pantelić, stalni sudski vještak
Korištena dokumentacija:	Izvod iz zemljišne knjige Posjedovni list

## 3 OPĆI UVJETI I ANALIZA STANJA NA TERENU

Temeljem Ugovora o poslovnoj suradnji na poslovima organizacije Procjene tržišne vrijednosti nekretnina i izrade Mišljenja opravdanosti ulaganja u projektna financiranja za potrebe Veneto Banke d.d., za stranku Adriatika nekretnine Lošinj d.o.o., temeljem očevida na terenu izvršenog u veljači 2016. godine, osobnog iskustva i pravila struke te konzultirajući dokumentaciju iz točke 10. naslova "Korišteni zakoni, propisi i literatura", izvršena je Procjena tržišne vrijednosti nekretnine u Malom Lošinj, a što u stvarnosti predstavlja stan na prvom katu stambeno-poslovne zgrade, sagrađen evidencijom po zemljišnoj izmjeri na zk.č.br. 1860, k.o. Mali Lošinj Grad ( k.č. br. 1860, k.o. Mali Lošinj Grad), upisane u Općinskom sudu u Rijeci, zemljišno knjižni odjel mali Lošinj, z.k. uložak broj 1096, poduložak 492.

Predmetni stan nalazi se na prvom katu stambeno-poslovne građevine.

Predmet procjene evidencijom zemljišnoknjižnog odjela ima slijedeću vlasničku strukturu.

ZK.UL. 1096,  
PODULOŽAK 492

- ADRIATIKA NEKRETNINE LOŠINJ D.O.O. MALI LOŠINJ, VLADIMIRA GORTANA 9, 1/1

Izmjerom na terenu prigodom očevida, vizualnom percepcijom, uporabom metode iskustvenih vrijednosti te nakon prikupljanja podataka o stanju i prostorno-planskih mogućnosti daljnjeg korištenja nekretnine, izrađen je ovaj Elaborat kao procjena stanja i tržišne vrijednosti nekretnine.

Predmet ovog Elaborata nije provjera prava vlasništva niti provjera s upravno pravnog naslova.

Komunalni doprinos reguliran je Odlukom o komunalnom doprinosu lokalne samouprave, Podatkom o prosječnim troškovima gradnje m3 etalonske građevine u RH (NN 59/10), Pravilnikom o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, NN 111/10, 55/12) te Pravilnikom o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, NN 135/10, NN 14/11 i NN 55/12).



Vodni doprinos reguliran je Zakonom o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14 i 119/15), Pravilnikom o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/14) te Uredbom o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, NN 76/11, NN 19/12, NN 151/13 i NN 83/15).

### 3.1 PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU

Predmetni zgrada koja se nalazi stan vidljiva je na HOK karti DGU, čime se potvrđuje da je građena prije 15.02.1968.g.

**ZAKLJUČAK: LEGALNA NEKRETNINA**

**Tereti: UPISANI TERET U KORIST VENETO BANKE**

**NAPOMENA:** ovaj elaborat izrađen je na temelju podataka dobivenih od strane Veneto banke, podataka dostupnih putem interneta – e izvadak, katastar.hr. Elborat je izrađen bez ulaska u nekretninu. Podaci o nekretnini su preuzeti iz stare procjene, smatrajući da se nije stanje nekretnine značajno promjenilo od zadnjeg uviđaja, uvažavajući podatke HNB-a o kretanju Hedonističkog indeksa cijena nekretnina.

## 4 OPĆE INFORMACIJE I ANALIZA STANJA NA TERENU

### 4.1 POLOŽAJ NEKRETNINE



### 4.2 MAKROLOKACIJA

Cresko-lošinjsko otočje zvalo se u antikno doba zajedničkim imenom Apsyrtides. Ime je vezano uz legendu o mitskom junaku Apsyrtu. Otoci Cres i Lošinj su u svojoj davnoj prošlosti činili cjelinu, ali su zbog potreba trgovine i Jantarskog puta razdvojeni umjetno prokopanim kanalom kod Osora.

Najstarija naselja na otocima (Lubenice, Osor, Beli) pamte povijest dužu od 4000 godina, a rimski grad Osor bio je sjedište biskupije u IX. stoljeću.

Gotovo nenastanjen do sredine 13. stoljeća, Lošinj se do 19. stoljeća razvio u jednu od vodećih regionalnih pomorskih sila, a grad Mali Lošinj, iza Trsta, u drugu najvažniju luku na Jadranu. Lošinjani su bili cijenjeni po svojoj vještini izrade jedrenjaka, ali i kao najbolji pomorci na Mediteranu. Upravo u tom razdoblju definiran je arhitektonski izgled centra Malog Lošinja koji je gotovo nepromijenjen ostao i do danas. Mjesto Mali Lošinj imalo je u 19. stoljeću šest brodogradilišta. Zahvaljujući njima, Mali Lošinj postao je europska brodograđevna i brodarska sila – brojem izgrađenih jedrenjaka duge plovidbe uzdigao se jedno vrijeme u austro-ugarskoj brodogradnji na drugo mjesto. Lošinjsko brodarstvo imalo je u drugoj polovini 19. stoljeća gotovo 150 jedrenjaka, što je više od cijele susjedne Istre. Plovidba na jedra dostigla je vrhunac između 1855. i 1870., kada na lošinjskim jedrenjacima plovi 1.400 kapetana i mornara. Među najpoznatijim su lošinjskim brodograditeljima i brodarima obitelji Katarinich, Tarabochia i Cosulich (budući osnivači brodogradilišta u Monfalconeu).

Počeci turizma sežu u 1885. godinu kada se kao prvotni oblik turizma na otoku pojavio zdravstveni turizam. 21. siječnja 1885. godine registriran je prvi turist ovog otoka. Prvi hotel u Malom Lošinj zvaao se Vindobona, a izgrađen je 1887. Zahvaljujući izuzetnim karakteristikama klime Lošinj je 1892. proglašen klimatskim lječilištem, ukazom Ministarstva zdravstva Austro-ugarske monarhije. Lošinj je postao jedno od omiljenih odmorišnih destinacija Austro – ugarske aristokracije koja je na otoku izgradila brojne vile i ljetnikovce koje ga i danas krasi. I danas je Lošinj poznat kao klimatsko lječilište u liječenju bolesti dišnih putova i alergija.

#### **4.3 MIKROLOKACIJA**

Grad Mali Lošinj administrativno je središte zapadnog dijela Kvarnera ukupne površine 223 km<sup>2</sup>, a obuhvaća južni dio otoka Cresa, od zaljeva Koromačno i Ustrina, te otok Lošinj i skupinu manjih otoka: Uniye, Ilovik, Susak, Male Srakane, Vele Srakane i niz nenaseljenih otočića.

Mali Lošinj najveće je naselje na otoku i najveće naselje na svim Jadranskim otocima. Mali Lošinj je priobalno naselje, smješteno u dnu uvala, točnije luke Mali Lošinj. Okrenut je moru sa sjeverozapadne strane. Za nautički turizam vrlo važna luka jer je smještena na plovnom putu između Istre i Dalmacije.

Najvažnije gospodarske grane su turizam i ugostiteljstvo, trgovina, brodarstvo i brodogradnja te ribarstvo. Na otoku djeluje i niz manjih obrta – pratećih djelatnosti koje su u funkciji razvitka i cjelogodišnjeg života na otoku.

Prema popisu stanovništva iz 2011. godine Grad Mali Lošinj ima 8.244 stanovnika.

#### **4.4 PRILAZ**

Prilaz do ulaza u zgradu je riješen sa mjesne prometnice koja prolazi neposredno uz samu zgradu.

#### **4.5 VRSTA IZGRADNJE I KORIŠTENJE ZEMLJIŠTA U OKRUŽENJU PROCJENJIVANE NEKRETNINE**

U neposrednom okruženju predmetne nekretnine nalaze se stambene, višestambene, stambeno poslovne i poslovne zgrade pretežito uslužne i javne namjene ( restorani, caffè barovi, trgovine, suvenirnice, restorani..).

#### **4.6 OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)**

##### **4.6.1 Prometnice**

Prilazna cesta je mjesna prometnica primjerena obavljanju jednosmjernog prometa opremljena komunalnom infrastrukturom.

Zgrada sa nalazi u samom centru Malog Lošinja

Udaljenost od trajektnog pristaništa Merag – cca 72,0 km

#### 4.6.2 Komunalna infrastruktura

Vizualnim pregledom utvrđeno je da je stambena-poslovna zgrada u kojoj se nalazi predmetni stan priključena na svu komunalnu infrastrukturu.

#### 4.6.3 Promet u mirovanju

Promet u mirovanju riješen je na javnim parkirnim površinama.

### 4.7 BUKA I ZAGAĐENJE

Na predmetnoj lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi.

Na predmetnoj lokaciji nema izvora zagađenja zraka ili tla koji bi bili općepoznati ili uočljivi. Testiranje na eventualna zagađenja ne podrazumijeva se ovom izvještaju i ne spada pod ovlasti niti su predmet prilikom izrade ovog elaborata.

## 5 OPIS, OBILJEŽJA I TEHNIČKE KARAKTERISTIKE NEKRETNINA

### 5.1 OSNOVNE NAPOMENE O NEKRETNINI

Sva saznanja o predmetnim nekretninama su u okvirima obilaska terena i provjere izvedenog stanja zgrada sa priloženom dokumentacijom. Opis zgrada načinjen je u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o vrijednosti zgrade. Za sve dijelove objekata koji su zatvoreni i nepristupačni (instalacije, izolacije podne ploče, fasade i krova i sl.) procjenjuje se na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe i funkcionalno ispravni.

### 5.2 OSNOVNA OBILJEŽJA NEKRETNINE

Vrsta:	stan
Godina izgradnje:	starije od 100 godina
Energetski certifikat:	nije predodčen
Vanjski izgled:	uređen okoliš,
Uporabne jedinice:	1

### 5.3 KONSTRUKCIJA, ZATVARANJE, ZAVRŠNI RADOVI, OPREMA, STANJE I OPREMANJE ZAJEDNIČKIH DIJELOVA ZGRADE

#### 5.3.1 Konstrukcija i materijali

NKP:	42,69 m <sup>2</sup>
BRP:	57,00 m <sup>2</sup>
BRV:	171,00 m <sup>3</sup>
KATNOST:	P+1
KONSTRUKCIJA:	

- temelji – kameni
- nosivi zidovi – kamen i opeka
- pregradni zidovi – opeka i kanuf,
- međukatna konstrukcija –polumontažna ab ploča, dijelom drveni grednici
- krovšte – betonsko, dvostrešno sa pokrovom od crijepa

<b>PROČELJE:</b>	fina žbuka sa završnim vodo odbojnim premazom,
<b>LIMARIJA:</b>	izvedena, pocinčana,
<b>OBRADA ZIDOVA:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• gruba i fina žbuka, oličeno,</li><li>• u sanitarijama keramika,</li></ul>
<b>OBRADA PODOVA:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• keramika, parket, daske</li></ul>
<b>VRATA I PROZORI:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• ulazna vrata -drvena ,</li><li>• vanjska stolarija – drvena</li><li>• zaštita od insolacije – drvene grilje,</li><li>• unutarnja stolarija – drvena,</li></ul>
<b>SANITARNA OPREMA:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• starije, prosječne kvalitetne,</li></ul>
<b>VLAŽNOST:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• nije primijećena,</li></ul>
<b>VANJSKO UREĐENJE:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• uređen okoliš,</li></ul>
<b>OCJENA STANJA:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• stan u dobrom stanju.</li></ul>

### 5.3.2 Instalacije nekretnine i ocjena stanja

<b>VODOVODNE INSTALACIJE:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• centralna opskrba vodom preko priključka na javnu mrežu pitke vode,</li></ul>
<b>ELEKTRIČNE INSTALACIJE:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• prosječna opremljenost,</li></ul>
<b>KANALIZACIJSKI SUSTAV:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• priključen na mjesni kolektor kanalizacije</li></ul>
<b>SUSTAV GRIJANJA:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• električna energija, mogućnost grijanja na kruta goriva</li></ul>
<b>VENTILACIJSKI SUSTAV:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• prirodnim putem, posredstvom otvora,</li></ul>
<b>OCJENA STANJA:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• stanje dobro.</li></ul>

## **6 ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

### **6.1 Podaci o nekretnini**

Svrha ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine – u naravi stan na prvom katu, u Malom Lošinj, na adresi Priko 28.

### **6.2 Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem**

Predmetna nekretnina može se procijeniti poredbenom metodom, gdje se referentna prodajna cijena računa po €/m<sup>2</sup>, te se obavlja procjena vrijednosti na temelju poredbenih cijena iz kupoprodajnih cijena koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno čl. 19 Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina (N.N. 79/2014, NN 105/2015).

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 (čl. 35, 36, 37 i 38 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

Obzirom da na procjenjivanom području ne postoji uređena baza podataka sa zbirkom cijena iz kupoprodajnih ugovora, korišteni su podaci dobiveni iz baze podataka APIS.HR. – eNEKRETNINE.

### **6.3 Utvrđivanje vrijednosti nekretnine**

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine primijeniti će se sukladno čl. 23. Stavak 1 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina **POREDBENA METODA**.

Usporedivim postupkom se tržišna vrijednost, u pravilu, određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina, realizirane unatrag četiri godine. U ovom slučaju u poredbenoj metodi koristit će se tri kupoprodajne cijene koje su bile dostupne i radi se o sličnim nekretninama koje se nalaze na istom području i posjeduju slična podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

### **6.4 Opći vrijednosni odnosi i međuvremensko izjednačenje**

Budući da se opći vrijednosni odnosi na tržištu mijenjaju kroz vrijeme i da su od izbijanja krize i recesije u 2008. godini trendovi negativni, na cijene dobivene u nacrtu izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena provesti će se međuvremensko izjednačenje na temelju službeno objavljenog hedonističkog indeksa HNB-a.

Indeksni nizovi iskoristiti će se za diskontiranje vrijednosti koje su ugovorene u drugom vremensko trenutku na dan vrednovanja.



Tablica 3: Hedonistički indeks cijena nekretnina

Godina	Trimestar	Bazni indeksi, 2010. = 100			Godišnje stope promjene			Stope promjene u odnosu na prethodno tromjesečje		
		Hrvatska	Zagreb	Jadran	Hrvatska	Zagreb	Jadran	Hrvatska	Zagreb	Jadran
2000.		60,4	68,0	38,0	-0,0	-1,5	-4,7	---	---	---
2001.		61,5	65,5	49,9	1,9	-3,7	31,2	---	---	---
2002.		64,9	67,9	56,2	5,6	3,7	12,7	---	---	---
2003.		67,0	70,8	56,0	3,2	4,2	-0,5	---	---	---
2004.		74,5	78,0	64,3	11,2	10,2	14,8	---	---	---
2005.		82,9	85,5	75,0	11,2	9,7	16,7	---	---	---
2006.		97,5	101,7	85,2	17,7	18,9	13,7	---	---	---
2007.		109,2	112,7	99,1	12,0	10,8	16,3	---	---	---
2008.		113,0	115,7	105,3	3,5	2,6	6,2	---	---	---
2009.		108,8	108,5	106,9	-3,8	-5,3	1,5	---	---	---
2010.		100,0	100,0	100,0	-8,1	-8,6	-0,4	---	---	---
2011.		96,3	94,9	99,5	-3,7	-5,1	-0,5	---	---	---
2012.		97,3	97,0	97,9	1,0	2,2	-1,6	---	---	---
2013.		81,2	82,5	78,4	-16,5	-14,9	-19,9	---	---	---
2014.		79,3	80,1	77,8	-2,3	-2,9	-0,8	---	---	---
2014.	1. tr.	77,4	81,2	69,2	-8,7	-8,0	-13,2	-2,8	2,1	-13,2
	2. tr.	77,9	79,3	74,8	-2,8	-2,9	-2,4	0,6	-2,3	8,0
	3. tr.	81,6	80,2	84,5	2,6	-0,3	9,1	4,8	1,1	13,1
	4. tr.	80,5	79,5	82,6	1,2	0,0	3,6	-1,3	-0,8	-2,3
2015.	1. tr.	78,3	81,3	72,5	1,2	0,1	4,7	-2,7	2,2	-12,3
	2. tr.	80,2	81,2	78,1	3,0	2,4	4,5	2,4	0,0	7,9

Tablica 3: Hedonistički indeks cijena nekretnina (izvor HNB bilten br.217)

## 6.5 Grubo čišćenje izvatka

"GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA" - Članak 4. stavak 3. prva rečenica							
Redni broj transakcije	Adresa	Vrsta nekretnine	Namjena	Ukupna površina	Etaža	Kupoprodajna cijena po NKP-u	Nadnevak sklapanja ugovora
1	k.č. 1933; k.o. Mali Lošinj Grad	ST	STAMBENA	41,08	-	12.113,36	05.01.2015.
2	k.č. 1768; k.o. Mali Lošinj Grad	ST	STAMBENA	43,40	-	12.487,42	30.12.2013.
3	k.č. 1193; k.o. Mali Lošinj Grad	ST	STAMBENA	56,08	-	14.747,03	31.07.2012.

Transakcija br.	Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:
	Neadekvatna površina za usporedbu:
	Neadekvatna cijena za usporedbu:

Tablica 4: Grubo čišćenje izvatka kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina (izvor baza kupoprodajnih cijena eNEKERTNINE)

## 6.6 Međuvremensko izjednačenje cijena

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)								
Članak 6. i 7. Pravilnika								
Redni broj transakcije	Adresa	Vrsta nekretnine	Kupoprodajna cijena Kn/m²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 26.02.2016. (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena Kn/m²
1	k.č. 1933; k.o. Mali Lošinj Grad	ST	12.113,36	05.01.2015.	72,5	78,1	1,08	13.049,01
2	k.č. 1768; k.o. Mali Lošinj Grad	ST	12.487,42	30.12.2013.	79,7	78,1	0,98	12.236,73
3	k.č. 1193; k.o. Mali Lošinj Grad	ST	14.747,03	31.07.2012.	94,00	78,1	0,83	12.252,59

Tablica 5: Međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina (izvor HNB bilten br.220)

## 6.7 Interkvalitativno izjednačenje

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti (čl. 19. Pravilnika)

Položajna obilježja koja utječu na vrijednost nekretnina su prometna povezanost, položaj stambenih i poslovnih zgrada i drugi utjecaji okoliša ukoliko već nisu uzeti u obzir kod utvrđivanja obilježja nekretnine.

## 6.8 Koeficijent povoljnosti

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

$$K_p = ax_k + bx_k + cx_{k_{gps}} + dx_{k_{uo}} + ex_{k_{sks}}$$

Postoci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu  $K_p$ :

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

Preporučeni izraz za izračun koeficijenta povoljnosti za višestambene zgrade bez posebnih i značajnih obilježja:

$$K_p = 0,28x_k + 0,09x_k + 0,22x_{k_{gps}} + 0,27x_{k_{uo}} + 0,14x_{k_{sks}}$$

etaža	podrum	prizemlje	zadnja etaža	I kat – predzadnja etaža
$k_k$	0,84	0,92	1,00	1,08

$k_o$  = KOEFICIJENT ORIJENTACIJE  $k_k$  = KOEFICIJENT KATNOSTI STANA

orijentacija stana	jednostrano	ugaono-dvostrano	dvostrano-poprečno
$k_o$	0,92	1,00	1,08

$k_{gps}$  = KOEFICIJENT GEOGRAFSKOG POLOŽAJA STANA (dnevnog boravka)

položaj stana	sjever, sjeverozapad ili sjeveroistok	istok ili zapad	jug, jugozapad ili jugoistok
$k_{gps}$	0,92	1,00	1,08

$k_{uo}$  = KOEFICIJENT UTJECAJA OKOLIŠA (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

položaj stana	ispod standarda	prosječni standard	optimalni standard
$k_{uo}$	0,92	1,00	1,08

$k_{sks}$  = KOEFICIJENT UTJECAJA SMANJENOG KOMFORA STANOVANJA (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

položaj stana	pod utjecajem	nije pod utjecajem
$k_{sks}$	0,50	1,00

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSTUPANJA U KAKVOĆI) Članci 8., 9., 10., 11., 14., 19. i 20. Pravilnika; Prilog br. 5 Pravilnika									
Redni broj transakcije	Adresa	Međuvremenski izjednačena cijena Kn/m <sup>2</sup>	Koeficijent katnosti $k_k$	Koeficijent orijentacije $k_o$	Koeficijent geografskog položaja $k_{gop}$	Koeficijent utjecaja okoliša $k_{uo}$	Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja $k_{sk}$	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena Kn/m <sup>2</sup>
1	k.č. 1933; k.o. Mali Lošinj Grad	13.049,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	13.049,01
2	k.č. 1768; k.o. Mali Lošinj Grad	12.236,73	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	12.236,73
3	k.č. 1193; k.o. Mali Lošinj Grad	12.252,59	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	12.252,59

Tablica 6: Interkvalitativno izjednačenje

## 6.9 Statistička obrada i izračun vrijednosti

### STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN - Članak 4. stavak 3. druga rečenica Pravilnika

Redni broj transakcije	Adresa	Namjena	Ukupna površina	Nadnevnik sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena Kn/m <sup>2</sup>	Međuvremenski izjednačena cijena Kn/m <sup>2</sup>	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena Kn/m <sup>2</sup>	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	k.č. 1933; k.o. Mali Lošinj Grad	ST	41,08	05.01.2015.	12.113,36	13.049,01	13.049,01	-4,29%	-536,24	287.549,11
2	k.č. 1768; k.o. Mali Lošinj Grad	ST	43,40	30.12.2013.	12.487,42	12.236,73	12.236,73	2,21%	276,05	76.200,87
3	k.č. 1193; k.o. Mali Lošinj Grad	ST	56,08	31.07.2012.	14.747,03	12.252,59	12.252,59	2,08%	260,19	67.699,36

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine	
Površina (m <sup>2</sup> ):	42,69
Lokacija:	Priko 28, Mali Lošinj
Namjena:	stambena
Godina izgradnje:	prije 1968
Katnost zgrade:	P+1
Dan vrednovanja:	26.02.2016.

Prosjeak (medijan):	12.512,78	431.449,35
Standardno odstupanje (±):	464,46	3,71%
Pravilo dva-sigma (±):	928,92	
Tržišna vrijednost =	534.200,00 Kn	
1 € na dan 26.02.2016.=	7,63 Kn	
Tržišna vrijednost nekretnine =	70.000,00 €	
Tržišna vrijednost €/m <sup>2</sup> =	1.639,94 €	

Tablica 7: statistička obrada i izračun vrijednosti

## 6.10 Rekapitulacija i zaključak tržišne vrijednosti predmetne nekretnine

S obzirom na prethodno navedeno u dijelu o legalnosti objekta utvrđujemo da je tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan 06.02.2016.godine:

**534.200,00 kn 70.000,00 eur (1.639,94 eur/m<sup>2</sup>)**

*Pantelić*



## **7 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA**

Usluga pružena od strane poduzeća PSC Antares d.o.o. je izvršena u skladu sa pozitivnim propisima RH. Mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.

Ne snosimo odgovornost za stvari pravne prirode. Nismo istraživali i ne snosimo odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove i naručiteljeve tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti.

Prema našim saznanjima svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Preslike dobivene dokumentacije koje su korištene prilikom izrade ovog elaborata dobiveni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili ovlaštene osobe.

Nisu naručene niti napravljene nikakve studije o u utjecaju na okoliš. Pretpostavljeno je da postoji potpuno pridržavanje državnih i lokalnih propisa ukoliko nije drugačije navedeno. Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog elaborata, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu.

Naša procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane Vas ili trećih osoba je nevažeće. Zadržavamo pravo uključivanja Vašeg poduzeća u našu listu klijenata. Mi ćemo po pravnoj obvezi smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene nam dokumente te naše izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

## **8 IZJAVA PROCJENITELJA**

- Usluga pružena od strane poduzeća PSC Antares d.o.o. je izvršena u skladu sa pozitivnim propisima RH.
- Kod procjene smo djelovali kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
- Nismo osobno zainteresirani za predmet procjene.
- Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
- Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podatka koji su nam predloženi.
- Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima.

## 9 PRILOZI

### 9.1 IZVOD IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Prikaz k.p.u. poduloška - neslužbena kopija			
<b>REPUBLIKA HRVATSKA</b> <b>OPĆINSKI SUD U RIJECI</b> <b>ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL MALI</b> <b>LOŠINJ</b> <b>Stanje na dan: 25.02.2016.</b>			
Katastarska općina: <b>MALI LOŠINJ-GRAD</b>		Broj poduloška: <b>492</b> / zk. uložak: 1096	
Broj zadnjeg dnevnika: Z-2185/2015			
Aktivne plombe:			
<b>ZK poduložak je verificiran</b>			
<b>A</b> Popisni list <b>A I</b>			
<b>Redni broj</b>	<b>Opis nekretnine</b>	<b>Primjedbe</b>	
1.1	Zgrada - MALI LOŠINJ, PRIKO 28, sagrađena na katastarskoj čestici: 1860		
<b>A II</b>			
<b>Redni broj</b>	<b>Opis nekretnine</b>	<b>Primjedbe</b>	
1.1	Stan na I katu zgrade, koji se sastoji od dnevnog boravka, dvije sobe i kuhinje u ukupnoj površini od 42,69 m2.		
<b>B</b> Vlasnički list			
<b>Redni broj</b>	<b>Upisi</b>	<b>Razmjer</b>	<b>Primjedbe</b>
1.	ADRIATIKA NEKRETNINE LOŠINJ D.O.O. MALI LOŠINJ, VLADIMIRA GORTANA 9 OIB: 66343764424	1/1	
<b>C</b> Teretni list			
<b>Redni broj</b>	<b>Upisi</b>	<b>Iznos tereta</b>	<b>Primjedbe</b>
1.1.	Primljeno: 05. veljače 2009. g. Z-352/09 Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine sklopljenom dana 19. prosinca 2008. godine, a solemniziranog kod javnog bilježnika Bože Markovića iz Malog Lošinja pod brojem: OV-8870/2008 dana 30. prosinca 2008. godine, na stanu opisanom u odjeljku AII u vlasništvu Gagulić Antuna, upisuje se založno pravo u iznosu u od 644.000,00 kn uvećano za ugovorenu kamatu, zakonske zatezne kamate za zakašnjenje u plaćanju, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate sudske ili izvan sudske prirode u korist i na ime:	644.000,00 KN	
1.	VENETO BANKA D.D. ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58 OIB: 81712716992		



<p>2.1. Zaprimljeno 26.09.2012. broj Z-3309/12</p> <p>Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine sklopljenom dana 04. rujna 2012. godine, solemniziranog kod javnog bilježnika Marije Grozdanić-Dekleva iz Rijeke, pod brojem: OV-9633/2012 dana 12. rujna 2012. godine, upisuje se založno pravo na stanu поближе opisanom u odjeljku AII (dva), u vlasništvu ADRIATIKA NEKRETNINE Lošinj, d.o.o. Mali Lošinj, Vladimira Gortana 9, u iznosu od 644.000,00 kn uvećano za ugovorenu kamatu, zakonske zatezne kamate za zakašnjenje u plaćanju, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate sudske ili izvan sudske prirode u korist:</p>	644.000,00 KN
<p>1. VENETO BANKA D.D. ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 58 OIB: 81712716992</p>	
<p>3.1. Zaprimljeno 11.09.2015. broj Z-2185/15</p> <p>Na temelju Ugovora o najmu od 24.08.2015.g. ovjerenog kod javnog bilježnika Vesne Švegović iz Rijeke pod br.OV-558/15 dana 24.08.2015.g., upisuje se najam na stanu поближе opisanom u odjeljku A II, u vlasništvu ADRIATIKA NEKRETNINE LOŠINJ d.o.o., Mali Lošinj, Vladimira Gortana 9, OIB: 66343764424, u korist i na ime:</p>	
<p>1. DONNA GABRIELLA ITALIJA, TRST, VIA DEI BIDISCHINI 2/02 OIB: 30459371774</p>	

## 9.2 POSJEDOVNI LIST

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
Područni ured za katastar RIJEKA  
Odjel / Ispostava MALI LOŠINJ  
Katastarska općina Mali Lošinj-grad / MBR 302384

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

### Posjedovni list broj 2105

Stanje podataka na dan 25.02.2016

#### Upisane osobe

DIO	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv upisane osobe Prebivalište odnosno sjedište, ulica i kućni broj upisane osobe	Osobni identifikacijski broj
1/4	GAGULIĆ JADRANKA, ZAGREB, TRNSKO 40/B	
1/4	GAGULIĆ ANTUN, MALI LOŠINJ, PRIKO 28	
1/2	GRAD MALI LOŠINJ, MALI LOŠINJ, RIVA LOŠINJSKIH KAPETANA 7	

#### Podaci o katastarskim česticama

ZGR	DIO	Broj katastar. čestice	Broj D.I kat. plana	Adresa katastarske čestice (naziv ručine, ulice, trga i sl.)	Način uporabe katastarske čestice / Način uporabe zgrade, kućni brojevi zgrade, naziv zgrade	Površina stavke / m2	Posebni pravni režim	Primjedba
		1860	11	PRIKO	KUĆA	38		
		Ukupna površina katastarskih čestica upisanih u posjedovni list				38		

#### Napomene

"ZGR" je oznaka katastarskih čestica koje se vode kao zgradne

"D" je oznaka koja dolazi uz katastarske čestice koje su evidentirane u više posjedovnih listova

©2012 Državna geodetska uprava. Sva prava pridržana.

## 9.3 ORTOFOTO PRIKAZ NA KOPIJI KATASTARSKOG PLANA



#### 9.4 FOTODOKUMENTACIJA



## **10 KORIŠTENI ZAKONI, PROPISI I LITERATURA**

### **10.1 Građevinski propisi**

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13),
- Zakon o gradnji (NN 153/13),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, NN 143/13),

### **10.2 Propisi i literature o vrednovanju nekretnina**

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnine (NN 78/15),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m<sup>3</sup> etalonske građevine u RH (NN 59/10),
- Načela procjene tržišne vrijednost nekretnina, Vladimir Krtalić, svibanj. 2007.godine,
- Sustavi planiranja korištenja zemljišta, Povijesni prikaz, Postojeće stanje, Prijedlog mogućeg oblikovanja hrvatskog sustava planiranja korištenja zemljišta, Vladimir Krtalić, Zagreb 2004.godine,
- Procjenjivost stvari (nekretnina) obzirom na cijenu kao bitan sastojak ugovora o kupoprodaji. Zbornik radova, II stručno savjetovanje HDSV, Procjena nekretnina, Vlado Belaj, Zagreb 2005.godine,
- Procjena vrijednosti građevinskih objekata i nekretnina, Zbornik radova II, Petar Đukan, Saša Đukan, Zagreb 2005.godine,
- Uređenje i opremanje građevinskog zemljišta, Informator broj 5067, Ines Čengiđ, Vladimir Krtalić, Zagreb rujan 2002.godine,

### **10.3 Propisi o vlasništvu**

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, NN 68/98, NN 137/99, NN 22/00, NN 73/00, NN 114/2001, NN 79/2006 i NN 141/2006),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, NN 68/98, NN 137/99, NN 114/01, NN 100/04, NN 107/07, NN 152/08, NN 126/10, NN 55/13, NN 60/13),

### **10.4 Propisi iz područja energetske učinkovitosti**

- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 48/14., 150/14.)
- Pravilnik o sustavnom gospodarenju energijom u javnom sektoru (NN 18/15),
- Pravilnik o uvjetima i mjerilima za osobe koje provode energetske preglede građevina i energetske certificiranje zgrada (NN 81/12., 64/13.)

### **10.5 Propisi o vodnom doprinosu**

- Uredba o visini vodnog doprinosa od 28.05.2010.godine,
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa od 26.08.2014.godine,

### **10.6 Ostali propisi i publikacije**

- Priručnik za građevinsko poduzetništvo i normativi građevinskih radova, G.Bučar, I.C.G. Omišalj 1999.godine,
- Prodaja nekretnina, Hrvatska gospodarska komora, Zagreb, listopad 2012.godine,
- Pravilnik o amortizaciji, Tablica godišnjih amortizacijskih stopa, NN 91/94,
- Bilten standardnih kalkulacija radova u visokogradnji IGH Zagreb, rujan 2012.godine,
- Važeći Zakoni, građevinski propisi i normativi RH,
- Podaci iz glasila o posredovanju i prometu nekretnina na području Primorsko-goranske županije (siječanj/ veljača 2016. godine)
- Informacije s web stranica oglasnika za posredovanje u prometu nekretnina, recentno.