



PROCJEMBENI ELABORAT

SVRHA: utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine upisana u zk.ul. 2359 k.o. Potok označena sa k.č.br. 209/5, građevinsko zemljište površine 3643 m² i nekretnina upisana u zk.ul. 2221 i to k.č.br. 209/6 k.o. Potok, građevinsko zemljište površine 122 m² i makadam parkiralište

PREDMET: Ovršni

OVRHOVODITELJ: Robert Stepanić, Zagreb, Gradišćanska ulica 30

OVRŠENIK: Andrei Ptičar, Palih boraca 23, Malinska

LOKACIJA: Potok, Mišička 14, k.č.br. 209/5 i 209/6 k.o. Potok

BROJ ELABORATA: 3-2/2026.

NARUČITELJ: Općinski sud u Kutini, Poslovni broj: Ovr-19/2026

Kutina, 5. 4. 2026.

Sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina:
Ivan Čarapar, ing. građ.

SAŽETAK PROCJEMBENOG ELABORATA

NEKRETNINA:	Upisana u zk.ul. 2359 k.o. Potok označena sa k.č.br. 209/5, građevinsko zemljište površine 3643 m ² i nekretnina upisana u zk.ul. 2221 i to k.č.br. 209/6 k.o. Potok , građevinsko zemljište površine 122 m ² sa makadam parkiralištem
SVRHA:	Utvrđivanje vrijednosti nekretnine
PREDMET:	Ovršni
NARUČITELJ	Općinski sud u Kutini, Poslovni broj: Ovr-19/2026.
DAN OČEVIDA	23. 4. 2026.
DAN VREDNOVANJA	23. 4. 2026.
DAN KAKVOĆE	23. 4. 2026.
PROCIJENJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:	30.800,00 EUR-a.
PROCJENITELJ	Stalni sudski vještak za područje građevinarstva : Ivan Čarapar, ing. građ.

SADRŽAJ:

SADRŽAJ	
1.	RJEŠENJE O IMENOVANJU
2.	POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENJE STRUČNE LITERATURE
3.	ZADATAK
4.	OPIS PROCJENJIVANIH NEKRTENINA
4.1.	PLANSKI STATUS
4.2.	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA
5.	OČEVID I OPIS NEKRTENINA
6.	PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
7.	ODABIR METODE
8.	POREDBENE NEKRETNINE
9.	ANALIZA POREDBENIH NEKRETNINA
10.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRTENINA
11.	VANJSKO UREĐENJE
12.	ZAKLJUČAK
13.	IZJAVA PROCJENITELJA
14.	PRILOG

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/527
URBROJ: 514-03-04-02/02-25-06

Zagreb, 24. siječnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Ivana Čarapara, inženjera građevinarstva iz Kutine, Vinogradska 64, OIB: 15927390301, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Ivan Čarapar, inženjer građevinarstva iz Kutine, Vinogradska 64, OIB: 15927390301, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva s danom 24. siječnja 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ivan Čarapar, inženjer građevinarstva iz Kutine, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, uvjerenje o položenom stručnom ispitu, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, uvjerenje o zdravstvenoj sposobnosti radnika, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenja.

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



514|UP1710032401527|6

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

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljaniin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Sisku.

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

1. Ivan Čarapar, Kutina, Vinogradska 64
2. Pismohrana-ovdje



514/UP1710032401527/6

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENJE STRUČNE LITERATURE

ZAKONI	
Zakon o prostornom uređenju	(NN 153/13, NN 65/17, NN 114/18, NN 39/19, NN 98/19 i NN 67/23
Zakon i gradnji	NN 153/13, NN 20/17, NN 39/19, NN 125/19 i NN 145/24;
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	NN 78/15
PRAVILNICI	
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	NN 105/15
POPIS OSTALIH PRIMJENJIVIH PROPISA	
Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (autor Vladimir Krtalić, izdavač. Hrvatsko društvo sudskih vještaka)	
Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina-Uhlir, Majčica	
Prostorni plan uređenja Grada Popovače	Službene novine Grada Popovače broj: 06/02, 07/03, 07/04, 08/06, 06/09, 5/12, 3/15, 2/16, 2/18, 3/22, 8/24
Web-geoportal.dgu	

3.ZADATAK

Od strane Općinskog suda u Kutini, Poslovni broj: Ovr-19/2026., u ovršnom predmetu ovrhovoditelja Roberta Stepanića, Zagreb, protiv ovršenika Andrea Ptičara iz Malinske, Palih boraca 23, određen sam vještakom građevinske struke radi utvrđivanja vrijednosti utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine upisana u zk.ul. 2359 k.o. Potok označena sa k.č.br. 209/5, građevinsko zemljište površine 3643 m² i nekretnina upisana u zk.ul. 2221 i to k.č.br. 209/6 k.o. Potok, građevinsko zemljište površine 122 m²

Dan vrednovanja: 23. 4. 2026. . god.

Dan kakvoće : 23. 4. 2026. god.

4.OPIS PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

Građevinsko zemljište

Zemljište označeno sa k.č.br. 209/6 i k.č.br. 209/5 k.o. Potok nalazi se u naselju Potok, uz državnu cestu Kutina-Sisak, sa južne strane.

Komunalna opremljenost:

- Asfaltirana prometnica,
- Vodovodna mreža
- Kanalizacijska mreža
- Niskonaponska elektro mreža
- Plinska mreža i
- telefon

Zemljište se nalazi u granicama obuhvata Prostornog plana uređenja Grada Popovače (u daljnjem tekstu: PPUG Popovača)- građevinsko zemljište.

U naravi zemljište je djelomično nasuto, makadam parkiralište.

GEOMETRIJSKI PODACI

Preuzimaju se iz Izvatka iz zemljišne knjige i BZP-a

Redni broj	Broj katastarske čestice	Površina u m ²	Suvlasnički dio ovršenika	Površina u suvlasništvu ovršenika u m ²	Namjena zemljišta
1.	209/5	3643	1/1	3643	građevinsko
2.	209/6	122	1/1	122	građevinsko
UKUPNO		3765		3765	



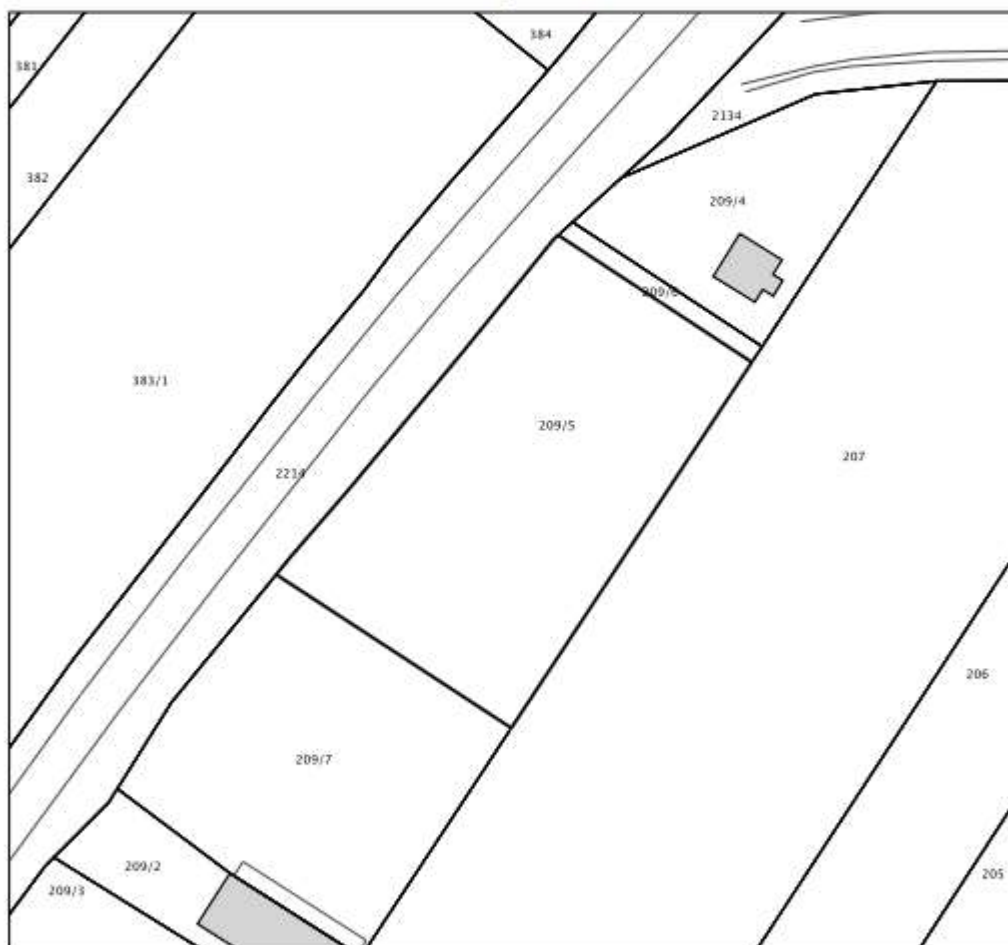
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI KUTINA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. POTOK
k.č.br.: 209/5

Stanje na dan: 29.04.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000



Izvor; uređena zemlja.hr

Mikrolokacija



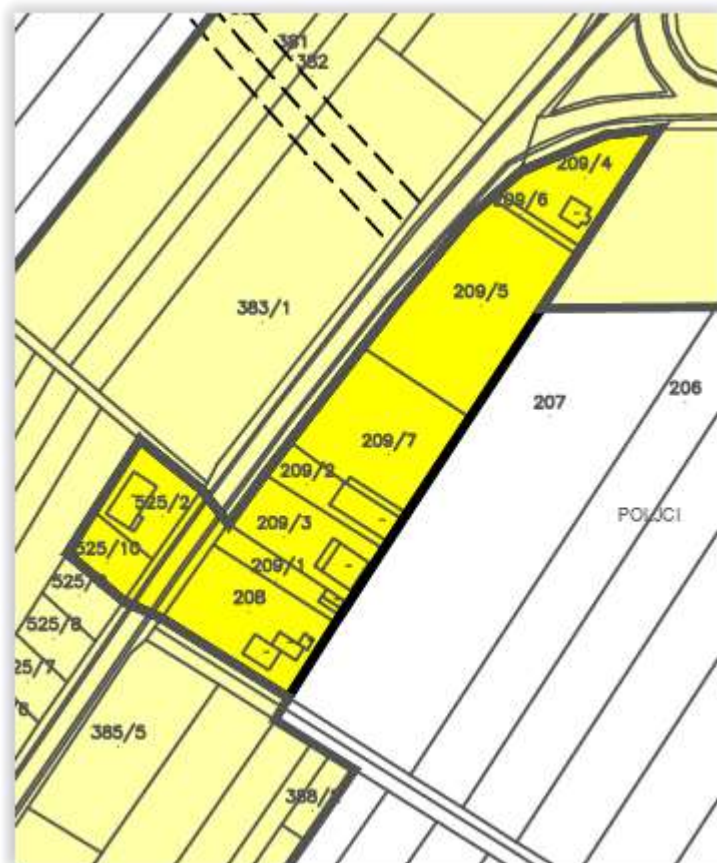
Položaj procenjivane nekretnine na područje naselja



4.1. PLANSKI STATUS

Zemljište se nalazi u granicama obuhvata Prostornog plana uređenja grada Popovače (Službene novine Grada Popovače broj: 06/02, 07/03, 07/04, 08/06, 06/09, 5/12, 3/15, 2/16, 2/18, 3/22, 8/24) – izgrađeno građevinsko zemljište.

Prema Kartografskom prikazu broj 5.8. X. Izmjena i dopuna Prostornog plana Uređenja Grada Popovače (Sl. novine Grada Popovače broj 8/24) zemljište se nalazi u izgrađenom građevinskom području.



Izvor: Prostorni plan uređenja Grada Popovače

Izgrađeni dio	neizgrađeni dio	POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE
		GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA
		GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA - NEIZGRAĐENI, NEUREĐENI DIO
		IZDVOJENO GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA NAMJENE M3

Županija:	SISAČKO-MOSLAVČKA	Grad:	POPOVAČA
Naziv prostornog plana: X. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA POPOVAČE			
Naziv kartografskog prikaza: GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA			
Broj kartografskog prikaza:	5,8,	Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 5 000
Odluka o izradi plana: Službene novine Grada Popovače br. 13/23		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: Službene novine Grada Popovače br. 8 /24	
Javna rasprava (datum objave): 28. i 30. rujna 2024. 5. i 7. studenog 2024.		Javni uvid održan: od 3. do 17. rujna 2024. od 8. do 15. studenog 2024.	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: M.P.		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: IVKA NIKOLIĆ JEŽ, dipl.ing.geod.	
Suglasnost na plan: Mišljenje na konačni prijedlog plana JU Zavoda za prostorno uređenje Sisačko-moslavičke županije (Klasa: 350-02/21-01/02, Ubroj: 2176-117-03-22-8 od 9. prosinca 2024.)			
Pravna osoba koja je izradila plan: APE d.o.o. za arhitekturu, planiranje i ostale poslovne djelatnosti Ozaljska 61, 10000 Zagreb, tel/fax. 01/309-7572			
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:		Odgovorna osoba: MIRELA ČORDAŠ, dipl.ing.arch.	
Odgovorni voditelj izrade nacrtu prijedloga plana: MARIJANA ZLODRE UJDUR, mag.ing.arch.			
Stručni tim u izradi plana: MIRELA ČORDAŠ, dipl.ing.arch. SANDRA JAKOPEC, dipl.ing.arch. VLATKA ŽUNEC, mag.ing.arch.		NIKOLA FRANIĆ, mag.ing.arch. MARTA ŠKVORC, mag.ing.arch. ARDIJAN KARLO GASHI, mag.ing.arch.	
Pečat predstavničkog tijela: M.P.		Predsjednik predstavničkog tijela: SAŠA JAGARČEC Predsjednik Gradskog vijeća	

4.2. KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

Prema važećim X. Izmenama i dopunama Prostornog planu uređenja Grada Popovače propisana je minimalna širina građevinske parcele za gradnju slobodnostojećih građevina 14 m i minimalna površina 300 m².

Predmetne čestice imaju pristup na prometnu površinu te sukladno katastarskom pregledu nekretnine imaju povoljan položaj za gradnju.

U skladu s čl. 19. st. 1. toč.13. Zakona o prostornom uređenju (NN 155/2025.) građevinsko zemljište je zemljište unutar granica građevinskog područja te zemljište izvan građevinskog područja obuhvaćeno građevnom česticom na kojoj je izgrađena građevina

Predmetno zemljište nalazi se unutar granica građevinskog područja naselja stoga se utvrđuje kao građevinsko zemljište. Obzirom na izgrađenost, oblik i površinu čestice, zemljište ima obilježja zemljišta 1. kategorije koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Sukladno članku 9. i 10. Pravilnika kategorija zemljišta prikazana je u tablici ispod.

k.č.	209/5 i 209/6
Površina (m ²)	3765
PRISTUP PROMETNICI	DA
MINIMALNA POVRŠINA	DA
MINIMALNA ŠIRINA	DA
DONESEN PROSTORNI PLAN	DA
KATEGORIJA	1.

STANJE (KAKVOĆA) NEKRETNINE	
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. kategorija
POVRŠINA (m ²)	3765
VRSTA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA	
VRSTA ZEMLJIŠTA	građevinsko
NAMJENA	građevinsko zemljište
MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA	
KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI Kig	40%
KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI Kis	1,6
OSTALA OBILJEŽJA	
INFRASTRUKTURA	dobra
OGRANIČENJA	nema
PRAVA	nisu predmet procjene
TERETI	nisu predmet procjene
ZONA KOMUNALNOG DOPRINOSA	2.
POLOŽAJNA OBILJEŽJA	
PROMETNA POVEZANOST	dobra
UDALJENOST OD CENTRA GRADA	3 km
BLIZINA JAVNOG PROMETA	loša

PARKING	na parceli
UREĐENOST URBANE INFRASTRUKTURE	dobra

5. OČEVID I OPIS NEKRETNINE

Dana 23. 4. 2026. godine Sudska komisija izvršila je očevid na nekretnosti u naselju Potok, Ulica Mišička, na k.č.br. 209/5 i 209/6 k.o. Potok.

Predmet procjene je građevinsko zemljište i parkiralište.

Parkiralište je makadam izvedeno od slojeva šljunka.

Na očevidu i naknadno izvršen vizuelni pregled zemljišta i izvršeno fotografiranje.

Adresa:	naselje Potok, Ulica Mišička
Površina zemljišta	3765 m ²
Površina parkirališta	1500 m ²
Zk. uložak:	2359 i 2221
Katstarska općina:	Potok
katastrska čestica:	209/5 i 209/6

Fotodokumentacija





6.PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prema Izvješću o tržištu nekretnina Sisačko-moslavačke županije za 2025. godinu, u 2025. godini za područje svih naselja u obuhvatu Grada Popovače (osim k.o. Popovača), u 2025. godini evidentirane su 4 transakcije kupoprodaje građevinskog zemljišta. Prosječna cijena je 9,00 €/m² (6,32 €/m² u 2024. godini)

prosječna cijena €/m² 9,00

medijalna cijena €/m² 9,89

min/max €/m² 1,53 – 14,69

Grad Popovača



NASELJA: Ciglenica, Donja Gračenica, Donja Jelenska, Donja Vlahinička, Gornja Gračenica, Gornja Jelenska, Moslavačka Slatina, Osekovo, Podbrđe, Popovača, Potok, Stružec, Voloder

vrsta nekretnine	promet nekretnina ukupan broj				preuzeto od PU	provedena evaluacija	neučet. izloženosti	KP	Z	N	
	2022	2023	2024	2025				2025	2025	2025	
ST-A	stan/apartman	9	17	45	35	0	35	0	7 1.212,95	0	28 7,01
OK	obiteljska kuća naselja JLS	14	59	66	51	0	16	35	13 16,73	0	3 4,66
OK	obiteljska kuća k.o. Popovača	1	29	15	24	0	18	6	15 70,62	0	3 8,24
PZG	poslovna zgrada	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0
GZG	gospodarska zgrada	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PP	poslovni prostor	10	11	11	12	0	12	0	2 953,32	10 6,38	0
G	garaža	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
KPB	kuća za povremeni boravak	5	20	16	2	0	2	0	1 4,98	0	1 6,62
RN	različite nekretnine	19	4	3	0	0	0	0	0	0	0
GZ	građevinsko zemljište k.o. Popovača	7	26	11	6	0	6	0	6 12,06	0	0
GZ	građevinsko zemljište naselja JLS	18	21	14	4	0	4	0	4 9,00	0	0
PZ	poljoprivredno zemljište	40	136	124	51	0	31	20	31 0,95	0	0
ŠZ	šumsko zemljište	6	28	17	12	0	8	4	8 0,66	0	0
ukupno		130	355	322	197	0	132	65	87	10	35

podaci preuzeti iz JLS-a i PU-a, 2. ožujka 2026. godine

XX	broj evaluiranih podataka temeljem kojeg se došlo do prosječne cijene
€/m ²	prosječna cijena

Ispod tablice je navedeno da su podaci o broju transakcija preuzeti 2. ožujka 2026. godine, obzirom da se podaci o realiziranom prometu nekretnina preuzimaju svakodnevno iz Evidencije prometa nekretnina Ministarstva financija – Porezne uprave, odnosno svakodnevno mijenjaju/dopunjuju novima, iako se radi o prometu nekretnina u 2025. godini.

Kod kupoprodaje **OK** – stambene zgrade – obiteljske kuće i **KPB** – stambene zgrade – kuće za povremeni boravak, u obzir treba uzeti da se rijetko govori o kupoprodaji samog objekta, već se kod ove vrste nekretnine govori o kupoprodaji objekata s okućnicom i okolnim zemljištem (voćnjak, livada, vinograd...), a iz kupoprodajnog ugovora nije vidljivo koji se dio iznosa odnosi na objekt, a koji na popratno zemljište.

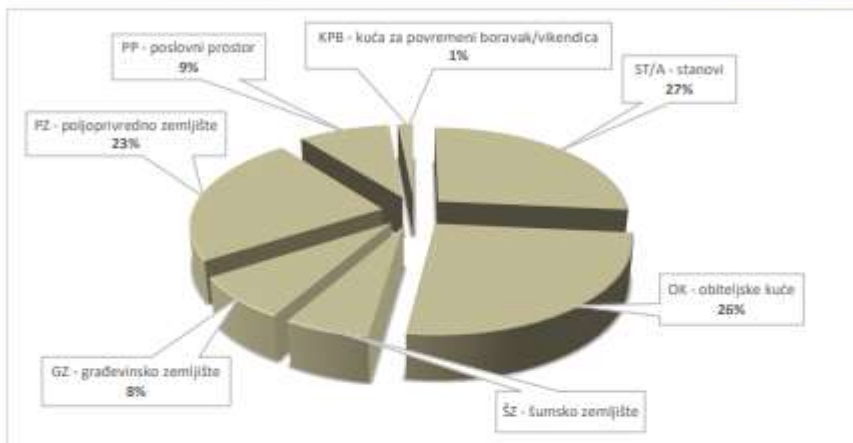
Isto tako treba napomenuti da se prosječna cijena iskazana u €/m² za pojedine vrste nekretnina odnosi samo na evaluirane podatke. Broj evaluiranih podataka temeljem kojeg se došlo do prosječne cijene, nalazi se iznad iskazanih iznosa **XX** u kolonama **KP - Z - N** za 2025. godinu. Ovdje se ne radi o tržišnim cijenama pojedinih vrsta nekretnina, već o prosječnoj cijeni izvađenoj iz baze ZKC (ovjereni ugovori), temeljem prometa u 2025. godini.

Prosječne cijene €/m² dobivene temeljem malog broja transakcija, ne mogu se smatrati relevantnim podatkom, ali služe kao informacija/pokazatelj o prometu i postignutim cijenama određenim nekretninama na pojedinom području.

ST/A/KP	Temeljem 7 podataka kupoprodaje stanova u 2025. godini, iskazana je prosječna vrijednost od 1.212,95 €/m² (1.103,02 €/m ² u 2024. godini). Cijene variraju vezano uz veličinu stana, katnost, lokaciju, godinu izgradnje i opremljenost same nekretnine.
	prosječna cijena €/m² 1.212,95
	medijalna cijena €/m² 1.239,26
	min/max €/m² 831,81 – 1.756,57
ST/A/N	U 2025. godini evidentirano je 28 najмова stanova. Prosječna cijena je 7,01 €/m² (4,83 €/m ² u 2024. godini). Kao i kod kupoprodaje stanova, cijene variraju vezano uz veličinu stana, katnost, lokaciju i opremljenost same nekretnine. Obzirom na veći broj poredbenih nekretnina, moguće je prikazati prosječne cijene najma za stanove u kućama (10) i stanove u višestambenim zgradama (18). Prosječna cijena najma za stanove u obiteljskim kućama je 8,73 €/m² , dok je prosječna cijena za stanove u višestambenim zgradama 6,05 €/m² .

	prosječna cijena €/m ² – POPOVAČA	7,01
	prosječna cijena €/m ² – stanovi u obiteljskim kućama	8,73
	medijalna cijena €/m ² – stanovi u obiteljskim kućama	7,50
	min/max €/m ² – stanovi u obiteljskim kućama	1,43 – 27,86
	prosječna cijena €/m ² – stanovi u višestambenim zgradama	6,05
	medijalna cijena €/m ² – stanovi u višestambenim zgradama	5,78
	min/max €/m ² – stanovi u višestambenim zgradama	2,27 – 10,94
OK/KP naselja JLS	<p>Temeljem 13 evaluiranih podataka kupoprodaje kuća na području svih naselja u obuhvatu Grada Popovače (osim k.o. Popovača), prosječna cijena iznosi 16,73 €/m² (39,27 €/m² u 2024. godini). Cijene variraju vezano uz lokaciju, opremljenost i legalnost objekta.</p> <p>Ovdje u obzir treba uzeti da se rijetko govori o kupoprodaji samog objekta, već se kod ove vrste nekretnine govori o kupoprodaji objekata s okućnicom i okolnim zemljištem (okućnica, voćnjak...), a iz kupoprodajnog ugovora nije vidljivo koji se dio iznosa odnosi na objekt, a koji na popratno zemljište.</p> <p>Tako su površine u prometu za KP/OK iskazane od 542 – 3.917 m².</p>	
	prosječna cijena €/m ²	16,73
	medijalna cijena €/m ²	16,43
	min/max €/m ²	10,15 – 31,04
OK/KP k.o. Popovača	<p>Temeljem 15 evaluiranih podataka kupoprodaje kuća na području katastarske općine Popovača, prosječna cijena iznosi 70,62 €/m² (61,26 €/m² u 2024. godini). Cijene variraju vezano uz lokaciju, opremljenost i legalnost objekta.</p> <p>Ovdje u obzir treba uzeti da se rijetko govori o kupoprodaji samog objekta, već se kod ove vrste nekretnine govori o kupoprodaji objekata s okućnicom i okolnim zemljištem (okućnica, voćnjak...), a iz kupoprodajnog ugovora nije vidljivo koji se dio iznosa odnosi na objekt, a koji na popratno zemljište.</p> <p>Tako su površine u prometu za KP/OK iskazane od 332 – 2.875 m².</p>	
	prosječna cijena €/m ²	70,62
	medijalna cijena €/m ²	68,56
	min/max €/m ²	27,06 – 180,72
OK/N naselja JLS	<p>U 2025. godini evidentirana su 3 najma obiteljskih kuća. Prosječna cijena najma je 4,66 €/m² (4,87 €/m² u 2024. godini). Kao i kod kupoprodaje obiteljskih kuća, cijene variraju vezano uz lokaciju i opremljenost same nekretnine.</p>	
	prosječna cijena €/m ²	4,66
	medijalna cijena €/m ²	4,27
	min/max €/m ²	2,00 – 6,00
OK/N k.o. Popovača	<p>U 2025. godini evidentirana su 3 najma obiteljskih kuća. Prosječna cijena najma je 8,24 €/m² (u 2024. godini nije bilo evidentiranih transakcija). Kao i kod kupoprodaje obiteljskih kuća, cijene variraju vezano uz lokaciju i opremljenost same nekretnine.</p>	
	prosječna cijena €/m ²	8,24
	medijalna cijena €/m ²	5,00
	min/max €/m ²	2,38 – 17,36
PP/KP	<p>Temeljem 2 podatka kupoprodaje poslovnih prostora u 2025. godini, iskazana je prosječna cijena u iznosu od 953,32 €/m² (nema podataka u 2024. godini).</p>	
	prosječna cijena €/m ²	953,32
	medijalna cijena €/m ²	953,32
	min/max €/m ²	364,79 – 1.541,85
PP/Z	<p>Temeljem 10 podataka zakupa poslovnih prostora u 2025. godini, iskazana je prosječna cijena u iznosu od 6,38 €/m² (23,75 €/m² u 2024. godini).</p> <p>Cijena varira vezano uz površinu, opremljenost ali i namjenu poslovnog prostora (trgovina, ugostiteljski objekt...).</p>	
	prosječna cijena €/m ²	6,38
	medijalna cijena €/m ²	6,09
	min/max €/m ²	1,25 – 11,36
KPB/KP	<p>U 2025. godini evidentirana je 1 kupoprodaja kuće za povremeni boravak – vikendice, po cijeni od 4,98 €/m² (9,43 €/m² u 2024. godini). Ovdje u obzir treba uzeti da se rijetko govori o kupoprodaji samog objekta, već se kod ove vrste nekretnine govori o kupoprodaji objekata s okućnicom i okolnim zemljištem (okućnica, vinograd...), a iz kupoprodajnog ugovora nije vidljivo koji se dio iznosa odnosi na objekt, a koji na popratno zemljište. Isto tako, evidentiran je i 1 najam kuće za povremeni boravak – vikendice po cijeni od 6,62 €/m² (nema podataka za 2024. godinu). Obzirom da se u oba slučaja radi o malom uzoru, isti podaci služe samo kao informacija.</p>	
	kupoprodaja €/m ²	4,98
	najam €/m ²	6,62
GZ/KP k.o. Popovača	<p>Za područje k.o. Popovača, u 2025. godini evidentirano je 6 transakcija kupoprodaje građevinskog zemljišta. Prosječna cijena je 12,06 €/m² (15,47 €/m² u 2024. godini).</p>	
	prosječna cijena €/m ²	12,06
	medijalna cijena €/m ²	6,63
	min/max €/m ²	2,78 – 36,96
GZ/KP naselja JLS	<p>Za područje svih naselja u obuhvatu Grada Popovače (osim k.o. Popovača), u 2025. godini evidentirane su 4 transakcije kupoprodaje građevinskog zemljišta.</p> <p>Prosječna cijena je 9,00 €/m² (6,32 €/m² u 2024. godini).</p>	
	prosječna cijena €/m ²	9,00
	medijalna cijena €/m ²	9,89
	min/max €/m ²	1,53 – 14,69

PZ/KP	Temeljem 31 evaluiranog podatka o kupoprodaji poljoprivrednog zemljišta u 2025. godini, iskazana je prosječna cijena u iznosu od 0,95 €/m² (1,24 €/m² u 2024. godini).		
	prosječna cijena €/m²		0,95
	medijalna cijena €/m²		0,98
	min/max €/m²		0,36 – 2,34
ŠZ/KP	Temeljem 8 evaluiranih podataka o kupoprodaji šumskog zemljišta u 2025. godini, iskazana je prosječna cijena u iznosu od 0,66 €/m² (0,37 €/m² u 2024. godini).		
	prosječna cijena €/m²		0,66
	medijalna cijena €/m²		0,67
	min/max €/m²		0,35 – 1,19



Ukupan promet po godinama



Usporedba prosječnih cijena (€/m²) u odnosu na prethodne godine (2021-2025)

	ST/KP	ST/N	OK/KP	OK/N	*OK/KP	*OK/N	PP/KP	PP/Z	GZ/KP	*GZ/KP	PZ/KP	ŠZ/KP
2021	600,12	2,02	14,52	1,33	21,22	-	-	5,23	6,39	10,21	0,18	0,14
2022	700,31	6,36	16,72	2,33	-	-	-	6,13	2,95	3,29	0,88	0,71
2023	735,90	4,61	27,98	3,43	49,61	2,78	-	8,82	2,69	4,04	1,15	0,39
2024	1.103,02	4,83	39,27	4,87	61,26	-	-	23,75	6,32	15,47	1,24	0,37
2025	1.212,95	7,01	16,73	4,66	70,62	8,24	953,32	6,38	9,00	12,06	0,95	0,66

ST/KP – stanovi/kupoprodaja, **ST/N** – stanovi/najam, **OK/KP** – obiteljske kuće/kupoprodaja, **OK/N** – obiteljske kuće/najam, ***OK/KP** – obiteljske kuće k.o. Popovača/kupoprodaja, ***OK/N** – obiteljske kuće k.o. Popovača/najam, **PP/KP** – poslovni prostor/kupoprodaja, **PP/Z** – poslovni prostor/zakup, **GZ/KP** – građevinsko zemljište/kupoprodaja, ***GZ/KP** – građevinsko zemljište k.o. Popovača/kupoprodaja, **PZ/KP** – poljoprivredno zemljište/kupoprodaja, **ŠZ/KP** – šumsko zemljište/kupoprodaja

7. ODABIR METODE

Za procjenu građevinskog zemljišta izabrana je poredbena metoda prema članku 23. i 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina te članka 40. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina . a procjena parkirališta troškovnom metodom.

Nekretnina koja je predmet procjene je građevinsko zemljište 1. kategorije. Isto tako buduće očekivano korištenje zemljišta u narednom periodu bilo bi iste namjene prema stanju prostorno planske dokumentacije i stanju sličnog zemljišta u okolini. Obzirom na takve karakteristike zemljišta odabrana je poredbena metoda sukladno članku 23. i 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za procjenu prema poredbenoj metodi pribavljeni su dostatni podaci provedenih transakcija na usporedivoj lokaciji sličnih obilježja koja će se međuvremenski i interkvalitativno izjednačiti sukladno članku 57., 58., i 59. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koji nisu stariji od 4 godine od dana vrednovanja nekretnine.

Obiteljska kuća -troškovna metoda

8. POREDBENE NEKRETNINE

Nakon utvrđivanja kakvoće procjenivane nekretnine zatraženi su Izvadci iz zbirke kupoprodajne cijene za zemljišta koje vodi Sisačko-moslavačka Sisačko-moslavačka županija, prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu Odsjek za prostorno uređenje, graditeljstvo i nekretnine.

9. ANALIZA POREDBENIH NEKRETNINA

Dana 24. 4. 2026. godine Sisačko-moslavačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu, Odsjek za prostorno uređenje, graditeljstvo i nekretnine Sisak, dostavio je Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena-kupoprodaja zemljišta, KLASA: 364-01/26-03/77, URBROJ: 2176-08/14-26-3 u kojem se nalazi 6 reliziranih procjena:

10. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA-GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Poredbene nekretnine - Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena								
r.b.	katastarska čestica	katastarska općina	datum transakcije	površina (m2)	koeficijent iskoristivosti (Kis)	namjena	kategorija zemljišta	kupoprodajna cijena (€/m2)
1	37	POTOK	08.03.2023.	1.611	1,20	GP_IZGR.	1. KTG	4,97
2	2216/3	GRABROV POTOK	24.11.2023.	3.289	1,20	GP_IZGR.	1. KTG	4,01
3	4978/3	VOLODER	28.06.2022.	1.280	1,60	GP_IZGR.	1. KTG	3,13
4	2833/1	VOLODER	30.12.2024.	929	1,60	GP_IZGR.	1. KTG	3,23
5	5495/3	VOLODER	09.05.2023.	2.132	1,60	GP_IZGR.	1. KTG	6,57
6	578	POTOK	31.10.2023.	4.851	1,20	GP_NEIZGR.	1. KTG	3,09

KLASA: 364-01/26-03/77

URBROJ: 2176-08/14-26-3

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjene građevinske čestice	
Površina:	3765 m ²
Vrsta:	građevinsko zemljište
Kategorija:	1.
Lokacija:	k.č.br. 209/5 i 209/6 k.o. Potok, Mišička 14
Dan vrednovanja:	23. 4. 2026.
Dan kakvoće:	23. 4. 2026.
Dan očevida :	23. 4. 2026.

A) - Međuvremensko izjednačenje								
r.b.	katastarska čestica	katastarska općina	datum transakcije	jedinična cijena (€/m ²)	bazni indeks na dan vrednovanj. (B)	bazni indeks na dan sklapanja ugovora (A)	korekcijski faktor (B/A)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
1	37	POTOK	08.03.2023.	4,97	231,87	205,74	1,13	5,60
2	2216/3	GRABROV POTOK	24.11.2023.	4,01		205,74	1,13	4,52
3	4978/3	VOLODER	28.06.2022.	3,13		195,51	1,19	3,71
4	2833/1	VOLODER	30.12.2024.	3,23		223,85	1,04	3,35
5	5495/3	VOLODER	09.05.2023.	6,57		205,74	1,13	7,40
6	578	POTOK	31.10.2023.	3,09		205,74	1,13	3,48

Interkvalitativno izjednačavanje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica , približnih vrijednosti zemljišta, odnosno poredbenih pokazatelja katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanje u kakvoći) pomoću koeficijenta za preračunavanje (čl. 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (N.N. 78/2015.).

B) - Interkvalitativno izjednačenje (odstupanje u kakvoći-mjeri građevinskog korištenja)								
r.b.	katastarska čestica	katastarska općina	međuvremenska izjednačena cijena (€/m2)	koeficijent iskoristivosti (Kis)	koeficijent preračunavanja (KP)	Faktor povećanja / umanjenja (Prilog 11.)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena zbog utjecaja A) i B) i mjere zemljišta (€/m2)	konačno izjednačena cijena (€/m2)
	procjenjivana nekretnina			1,20	1,10			
1	37	POTOK	5,60	1,20	1,10	1,0000	5,60	5,60

2	2216/3	GRABROV POTOK	4,52	1,20	1,10	1,0000	4,52	4,52
3	4978/3	VOLODER	3,71	1,60	1,28	0,8579	3,18	3,18
4	2833/1	VOLODER	3,35	1,60	1,28	0,8579	2,87	2,87
5	5495/3	VOLODER	7,40	1,60	1,28	0,8579	6,35	6,35
6	578	POTOK	3,48	1,20	1,10	1,0000	3,48	3,48
PROSJEK:								4,34

KONTROLA - STATISTIČKA OBRADA - 1. iteracija								
r.b.	katastarska čestica	katastarska općina	površina (m ²)	kupoprodajna cijena (€/m ²)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena zbog utjecaja A) i B) i mjere zemljišta (€/m ²)	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene (%)	Kontrola (+/- 30%)
1	37	POTOK	1.611	4,97	5,60	-1,27	29%	DA
2	2216/3	GRABROV POTOK	3.289	4,01	4,52	-0,18	4%	DA
3	4978/3	VOLODER	1.280	3,13	3,18	1,15	27%	DA
4	2833/1	VOLODER	929	3,23	2,87	1,46	34%	NE
5	5495/3	VOLODER	2.132	6,57	6,35	-2,02	47%	NE
6	578	POTOK	4.851	3,09	3,48	0,85	20%	DA
PROSJEK:					4,34			

Nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja isključuju se sljedeće transakcije:

Transakcija **4.** ♦ niska cijena - veće odstupanje od 30% od prosjeka

Transakcija **5.** ♦ visoka cijena - veće odstupanje od 30% od prosjeka

KONTROLA - STATISTIČKA OBRADA - 2. iteracija								
r.b.	katastarska čestica	katastarska općina	površina (m ²)	kupoprodajna cijena (€/m ²)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena zbog utjecaja A) i B) i mjere zemljišta (€/m ²)	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene (%)	Kontrola (+/- 30%)
1	37	POTOK	1.611	4,97	5,60	-1,40	33%	DA
2	2216/3	GRABROV POTOK	3.289	4,01	4,52	-0,32	8%	DA
3	4978/3	VOLODER	1.280	3,13	3,18	1,01	24%	DA
6	578	POTOK	4.851	3,09	3,48	0,71	17%	DA
PROSJEK:					4,20			

JEDINIČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNOSTI

4,20 €/m ²

Statističkom analizom utvrđeno je da svih pet poredbenih zakupnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja nalaze unutar dopuštenog raspona +/- 30%, što dobiveni rezultat prihvatljivim za daljnji izračun.

Tržišna vrijednost zemljišta

$$TV = C \times POV_{zemlje} = 4,20 \text{ €/m}^2 \times 3765 \text{ m}^2 = 15.813,00 \text{ €}$$

IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Nekretnina:	Površina m ²	Vrijednost €/m ²)	Namjena zemljišta	Ukupno (€)
Vlasnički i dio 1/1 k.č.br. 209/5	3643	4,20	građevinsko	15.300,60
Vlasništvo 1/1 k.č.br. 209/6	122	4,20	građevinsko	512,40
UKUPNO	3765	4,20	građevinsko	15.813,00
Zaokruženo				15.800,00

11. VANJSKO UREĐENJE

Makadam parkiralište (nasute šljunčane površine) $1500 \text{ m}^2 \times 10 \text{ €/m}^2 = 15.000,00 \text{ €}$

Ukupna vrijednost nekretnine (grđ. Zemljište + parkiralište) : 30.800,00 €

12. ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog procjembenog elaborata utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul. 2359 k.o. Potok označena sa k.č.br. 209/5, građevinsko zemljište površine 3643 m², nekretnina upisana u zk.ul. 2221 i to k.č.br. 209/6 k.o. Potok , građevinsko zemljište površine 122 m² i makadam parkirališta, procjenjuje se na iznos od:

30.800,00 €

Procjenjena tržišna vrijednost ne uključuje poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekrtenina.

Elaborat se dostavlja Naručitelju elektronički.

Uknjiženi i neuknjiženi tereti nisu predmet razmatranja u ovom eleboratu.

Kutina, 4. 5. 2026.

ELABORAT IZRADIO:

Ivan Čarapar, ing. građ.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

13. IZJAVA PROCJENITELJA:

Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.

1. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima
2. Nisam osobno zainteresirana za predmet procjene.
3. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
4. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene

Stalni sudski vještak i procjenitelj:

Ivan Čarapar, ing. građ.

14.PRILOZI

- Izvadak iz zemljišne knjige broj zk.ul. 2221 za k.č.br. 209/6
- Izvadak iz zemljišne knjige broj zk.ul.2359 za k.č.br. 209/5
- Izvadak iz kupoprodajnih cijena za građevinsko zemljište



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Kutini
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL KUTINA
Stanje na dan: 29.03.2026. 16:11

Katastarska općina: 316288, POTOK

Broj ZK uložka: 2221

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-471/2026
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	209/6	15	POLJCI ORANICA	122 122	
		UKUPNO:		122	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 PTIČAR ANDREI, OIB: 72357460756, PALIH BORACA 13, 51511 MALINSKA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
12.	12.2 Zaprimiteljeno 29.01.2026.g. pod brojem Z-471/2026 Prvenstveni red upisa: Z-174/2026 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVOG SUDA POSLOVNI BROJ: OVR-19/2026 29.01.2026, ČL. 90. ST. 4. ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA („NARODNE NOVINE“ 63/19, 128/22, 155/23, 127/24), u prvenstvenom redu zabilježbe pokretanja postupka zabilježbe ovrhe zabilježene pod brojem Z-174/2026		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 29.03.2026.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Kutini
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KUTINA
Stanje na dan: 29.03.2026. 16:11

Općina: 316288, POTOK

Broj ZK uložka: 2359

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-471/2026
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	209/5	15	POLJCI ORANICA	3643 3643	
2.	209/7	15	POLJCI ORANICA	2564 2564	
		UKUPNO:		6207	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 PTIČAR ANDREI, OIB: 72357460756, PALIH BORACA 13, 51511 MALINSKA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
11.	11.1 Zaprimitljeno 26.03.2025.g. pod brojem Z-1653/2025 UKNJIŽBA, OSOBNA SLUŽNOST - PRAVO PLODOUŽIVANJA, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI BROJ: OV-1388/2025 26.03.2025 PTIČAR SNJEŽANA, OIB: 87247844650, ULICA MIŠIČKA 14, POTOK 44317 POPOVAČA		
12.	12.1 Zaprimitljeno 26.03.2025.g. pod brojem Z-1653/2025 UKNJIŽBA, OSOBNA SLUŽNOST - PRAVO PLODOUŽIVANJA, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI BROJ: OV-1388/2025 26.03.2025 PTIČAR TOMISLAV, OIB: 31624388943, ULICA MIŠIČKA 14, POTOK 44317 POPOVAČA		
13.			



REPUBLIKA HRVATSKA
SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu

Odsjek za prostorno uređenje, graditeljstvo i eNekretnine

Sisak, Rimska 28, tel. 044/ 540-213

e-mail: nekretnine@smz.hr

KLASA: 364-01/26-03/77

URBROJ: 2176-08/14-26-3

Sisak, 24. travnja 2026. godine

Ivan Čarapar

Vinogradska 64

44 320 KUTINA

PREDMET: IVAN ČARAPAR – Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena

OBILJEŽJA NEKRETNINE NAVEDENA U ZAHTJEVU

k.o. Potok, Kutina

k.č. 209/2,209/7,209/5,209/6

vrsta nekretnine: Građevinsko zemljište / kupoprodaja

Poštovani,
sukladno članku 16. stavku 1. podstavku 5., članku 57. stavcima 1., 4. i 6. i članku 58. stavku 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), a temeljem Vašeg zahtjeva i uvidom u Zbirku kupoprodajnih cijena za područje Sisačko-moslavačke županije, dostavljamo Vam sljedeće očitovanje:

- u **izvatku 78064** koji se nalazi u prilogu, dostavljamo Vam raspoložive poredbene nekretnine za građevinsko zemljište, kupoprodaja, za područje Popovače.
- podaci o usporednim nekretninama obuhvaćaju period prometa nekretnina – 2022./2024. godina.
- za Izvadak iz ZKC naplaćena je upravna pristojba u ukupnom iznosu od 26,54 €, sukladno Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (NN 95/21).

S poštovanjem,

VODITELJ ODSJEKA

Danijel Cvetić, mag.ing.aedif.

PRILOG: kao u tekstu

DOSTAVITI:

1. Naslov
2. Spis





REPUBLIKA HRVATSKA - SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO I OBNOVU

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: IVAN ČARAPAR (15927390301)

ID Izvatka: 78064

1	R.BR. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6	
2	VISTA USGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	
3	ADRESA	POTOK, POPOVAČA	, POPOVAČA	, POPOVAČA	, POPOVAČA	ULICA FRANKOVE 3, POPOVAČA	, POPOVAČA	
4	VISTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	2095.2216/3.2216 /8	4978/3	2833/1	5485/3.5513/1	578.579	
6	K.O.		GRABROV POTOK, GRABROV POTOK, GRABROV POTOK	VOLODER	VOLODER	VOLODER, VOLODER	POTOK, POTOK	
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		1031	3281	1280	929	2132	4851
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	1031	3280	1280	929	2132	4851	
9	SUVLASNIČKO UDELO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	
10	K.Č.	KATASTAR	37	, 2216/8	, 4978/3	, 2833/1	, 5485/3	, 578
11	K.O.		POTOK	GRABROV POTOK	VOLODER	VOLODER	VOLODER	POTOK
12	NAMENA	GP_UGRAĐENO	GP_UGRAĐENO	GP_UGRAĐENO	GP_UGRAĐENO	GP_UGRAĐENO	GP_UGRAĐENO	
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	
14	KOFICIJENT ISKORISTIVOSTI	NE max	1,0	1,0	2,	2,	1,0	
		SI max	1,2	1,2	1,0	1,0	1,2	
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	4,97	4,01	3,13	3,23	6,37	3,00	
16	PODLIŽNI NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
17	DATUM SKLAPANJA USGOVORA	08.05.2023	24.11.2023	28.08.2023	01.12.2024	09.05.2025	11.10.2025	
18	CIJENOVNI BLOK	POPOVAČA - GRAĐEVINSKO	DONJA VLAHNIČKA - GRAĐEVINSKO	VOLODER - GRAĐEVINSKO	VOLODER - GRAĐEVINSKO	VOLODER - GRAĐEVINSKO	POTOK - OSTALO POLUPRIVREDNO TLO I ŠUME	
19	STATUS PODATARA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	

Svaki Zahtjev, Izjava, i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

9/5/2026

[illegible]

IVICA ŠOŠTARIĆ
 MR-21234675000

Uredništvo: 09 24 311 019 (2 linije) 2023-04-24 07:52:43G
 Preuzeto: <https://mcpd.hr/otvorenje/21234675000>
 Broj posla: 10000-71-0700-0000-0000-0000-0000-0000

Štampovanih izdanja: 1 izdanje
 Izvanredno izdanje: 1 izdanje
 Otvoriti za preuzimanje: 1 izdanje