



PROCJEMBENI ELABORAT

SVRHA: utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine ugostiteljskog prostora-restorana upisane u zk.ul. br. 2216 k.o. Potok koje se satoje od 1. suvlasnički dio: 5/8 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1). kčbr. 209/2 Poljci 803 m² (kuća i dvorište 803 m²), povezano s vlasništvom POSLOVNOG PROSTORA "D " i nekretnina upisana u zk.ul. 2359 označena sa k.č.br. 209/7, građevinsko zemljište površine 2564 m², u naravi dio izgrađenog ugostiteljskog prostora i parkiralište

PREDMET: Ovršni

OVRHOVODITELJ: Robert Stepanić, Zagreb, Gradišćanska ulica 30

OVRŠENIK: Andrei Ptičar, Palih boraca 23, Malinska

LOKACIJA: Potok, Mišička 14, k.č.br. 209/2 i 209/7 k.o. Potok

BROJ ELABORATA: 3-1/2026.

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

Kutina, 4. 5. 2026 .

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

SAŽETAK PROCJEMBENOG ELABORATA

NEKRETNINA:	Ugostiteljski prostor-restoran upisan u zk.ul. br. 2216 k.o. Potok koje se satoje od 1. suvlasnički dio: 5/8 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1). kčbr. 209/2 Poljci 803 m ² (kuća i dvorište 803 m ²), povezano s vlasništvom POSLOVNOG PROSTORA "D " i nekretnina upisana u zk.ul. 2359 označena sa k.č.br. 209/7, građevinsko zemljište površine 2564 m ² , u naravi dio izgrađenog ugostiteljskog prostora i parkiralište
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:	395.000,00 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 NEKRETNOSTI
4.1.	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
4.2.	TEHNIČKI OPIS STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE
5.	PLANSKI STATUS
6.	REZULTATI OČEVIDA
7.	UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI
8.	PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI
9.	ODABIR METODE
10.	ANALIZA POREDBENIH NEKRETNOSTI
10.2.	ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA UGOSTITELJSKE NAMJENE
11.	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI
11.1.	PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA
11.2.	UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI UGOSTITELJSKOG PROSTORA
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|UPI710032401527|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 PRIMLJENJIVIH 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 ugostiteljskog prostora-restorana upisan u zk.ul. br. 2216 k.o. Potok koje se satoje od 1. Suvlasnički dio: 5/8 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1). kčbr. 209/2 Poljci 803 m² (kuća i dvorište 803 m²), povezano s vlasništvom POSLOVNOG PROSTORA "D " i nekretnine upisane u zk.ul. 2359 označena sa k.č.br. 209/7, građevinsko zemljište površine 2564 m², u naravi dio izgrađenog ugostiteljskog prostora i parkiralište

Dan vrednovanja: 23. 4. 2026. god.

Dan kakvoće : 23. 4. 2026. god.

4.OPIS PROCJENJIVANIH NEKRETNINA: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE, UGOSTITELJSKI PROSTOR

4.1. Građevinsko zemljište

Zemljište označeno sa k.č.br. 209/2 k.o. Potok nalazi se u naselju Potok, Mišička 14, 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.

Na parceli označenoj sa k.č.br. 209/2 nalazi se ugostiteljsko-stambena građevina.

Zemljište označeno sa k.č.br. 209/7 k.o. Potok nalazi se sa sjeveroistočne strane gore navedenog zemljišta i na istom se nalazi djelomično izgrađen ugostiteljski prostor (terese i garaža), te parkiralište koje služi ugostiteljskom prostoru.

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.	209/2	803	5/8	502	građevinsko
2.	209/7	2564	1/1	2564	građevinsko

UKUPNO	5931	3066	
--------	------	------	--



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. POTOK
k.č.br.: 209/2

Stanje na dan: 16.03.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorao mjerilo 1:2000





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

Stanje na dan: 28.04.2026.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. POTOK
k.č.br.: 209/7

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000



Izvor; uređena zemlja.hr

Mikrolokacija



Položaj procenjivane nekretnine na područje naselja



4.2. TEHNIČKI OPIS STAMBENO-POSLOVNE GRAĐEVINE

Namjena: stambeno-poslovna (ugostiteljstvo)

Građevina je slobodnostojeća.

Tlocrtna veličina: 26,25 x 10,10-10,90 m

Poslovni prostor namjene ugostiteljstvo nalazi se u prizemlju građevine , a stambeni dio sastoji se od tri stana i nalazi se u potkrovlju građevine.

Na sjeverozapadnom dijelu građevine nalazi se podrum.

Godina izgradnje: građevina je građena u fazama , godina izgradnje 1971. –pretpostavka koja se uzima za strost građevine.

Temelji: tračni, betonski.

Vanjski zidovi: siporex blokovi.

Stropovi: siporex ploče.

Krovište: drveno, dvovodno sa pokrovom od crijepa.

Pročelja: ožbukana, obojena u bijelom tonu, fasadna opeka.

Vanjska stolarija: PVC

Grijanje: centralno.

Priključci: plinski , elektro , vodovodni, kanalizacijski i telefonski priključak.

Legalnost u prostoru

Prema informacijama prikupljenim prilikom očevida, zgrada je izgrađena oko 1971. godine . Procjenitelju nisu dani akt za gradnju ili uporabu zgrade.

Uvidom u Informacijski sustav prostornog uređenja, na predmetnoj čestici zemljišta nema evidentiranih akata za gradnju ili uporabu.

U zemljišnoj knjizi nema zabilježbi u smislu Zakona o gradnji da ne prileži uporabna dozvola pa je obzirom na tip zgrade i vrijeme gradnje osnovana pretpostavka procjenitelja da predmetna zgrada nema ishodne akt o gradnji i akt o uporabi.

Zgrada je etažirana ucrtana u katastru u zatečenim gabaritima.

Sa sjeveroistočne strane zgrade naknadno je dograđena garaža.

UGOSTITELJSKI PROSTOR

Nalazi se u prizemlju građevine.

Namjena: ugostiteljstvo

Unutarnje uređenje:

Podovi: keramičke pločice, kamene ploče

Zidovi: obojeni, ožbukani i fasadna opeka.

Stolarija: PVC

Grijaća tijela: radijatori

GEOMETRIJSKI PODACI POSLOVNOG PROSTORA

Preuzimaju se iz Izvatka iz vlasničkog lista i Etažnog elaborata od siječnja 1998/ i Etažnog elaborata od 04. 12. 1998. godine i izmjere na dan očevida 23. 4. 2026.

Na dan očevida utvrđeno je da su manje promjene izvedene na prenamjeni pojedinih prostorija, odnosno poslovni prostor se nalazi u postojećim gabaritima uz dogradnju garaže sa sjeveroistočne strane.

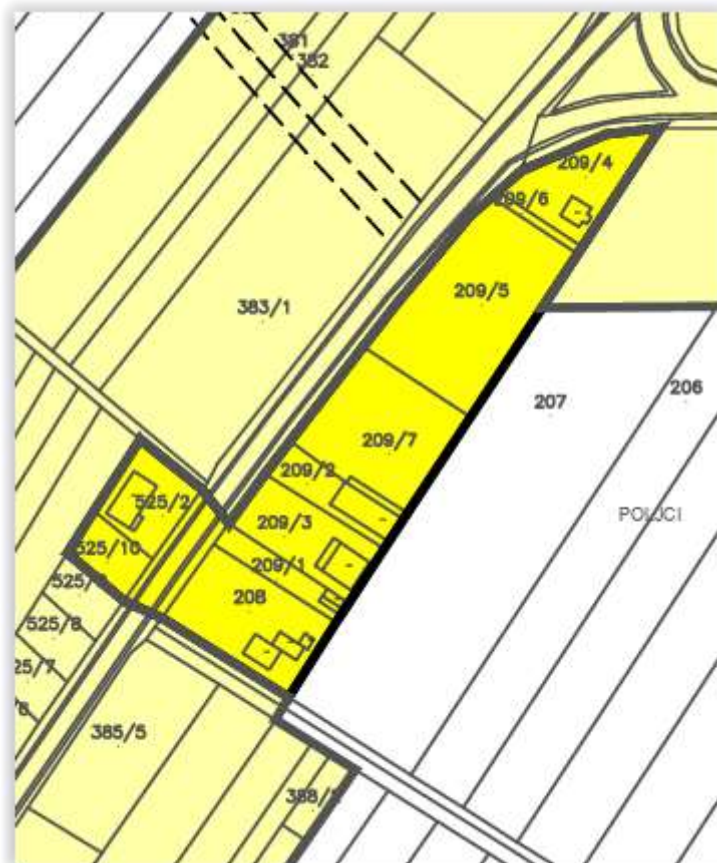
VISOKO PRIZEMLJE- UGOSTITELJSKI PROSTOR		
Redni broj		Korisna površina (m ²)
1.	Točionik	60,15
2.	Restoran	70,08
3.	Sala za goste sa roštiljem	39,55
3.	Kuhinja	43,26
7.	Rashladna komora	3,33
8.	Predprostor	4,03
9.	kupaonica	4,07
9.	Kancelarija	27,66
10.	garderoba	7,22
11.	Umivaonik	4,66
12.	Pisoar	2,92
13.	Wc muški	2,17
14.	Predprostor	3,41
15.	Wc ženski	1,72

16.	Nadkrivena terasa	24,62
17.	Terasa	13,30
18.	Terasa	5,31
19.	Terasa	10,44
20.	Garaža (3,83 x 4,60x0,60)	10,57
UKUP NO		337,25
NISKO PRIZEMLJE		
1.	skladište	19,72
2.	skladište	25,77
3.	skladište	13,65
UKUP NO		59,14
PODRUM		
1.	Ulaz	5,60
2.	Skladište	12,84
3.	Skladište	17,55
4.	Skladište	15,01
5.	Skladište	20,52
UKUP NO		71,52
SVEU KUPN O		467,91

5. 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
		GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA
		GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - NEIZGRAĐENI, NEUREĐENI DIO
		IZDVOJENO GRAĐEVINSKO 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:		Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:	
Službene novine Grada Popovače br. 13/23		Službene novine Grada Popovače br. 8 /24	
Javna rasprava (datum objave):		Javni uvid održan:	
28. i 30. rujna 2024. 5. i 7. studenog 2024.		od 3. do 17. rujna 2024. od 8. do 15. studenog 2024.	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:		Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:	
M.P.		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, Urbroj: 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 nacрта 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:		Predsjednik predstavničkog tijela:	
M.P.		SAŠA JAGARČEC Predsjednik Gradskog vijeća	

6.REZULTATI OČEVIDA S PRILOŽENIM KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM NEKRETNINE

Dana 23. travnja 2026. godine Sudska komisija izvršila je očevid na nekrtenini u naselju Potok, Mišička 14, na k.č.br. 209/2 i k.č.br. 209/7 k.o. Potok.

Predmet procjene je ugostiteljski prostor koji se nalazi u prizemlju građevine i skladišni prostor u podrumu i građevinsko zemljište.

Na očevidu je izvršen pregled ugostiteljskog prostora i fotodokumentacija istog.

Fotodokumentacija



Slika 1. Istočno pročelje



Slika 2: zapadno pročelje



Slika 3: Ulično pročelje



Slika 4: Točionica



Slika 5. Restoran



Slika 6: Sanitarni čvor



Slika 7: Skladišni prostor u podrumu

7.UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

To su pravna i stvarna fizikalno-tehnička svojstva, položaj nekretnine i druga svojstva, a primarno obuhvaćaju kategoriju zemljišta, vrstu i mjeru građevinskog korištenja, prava i terete koji utječu na vrijednost, doprinose, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine.

MOGUĆNOST GRADNJE	Sukladno PPUGP
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	prva kategorija
VRSTA I MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA: IZGRAĐENOST PARCELE BROJ ETAŽA GODINA IZGRADNJE GODINA REKONSTRUKCIJE	Stanovanje i poslovni prostor Izgrađena 3 1971. fazno. -
PRAVA I TERETI	Nisu predmet procjene
ZONA ZA OBRAČUN KOMUNALNOG DOPRINOSA	druga
POLOŽAJNA OBILJEŽJA: PROMETNA POVEZANOST	dobra
POLOŽAJ POSLOVNIH ZGRADA UDALJENOST OD CENTRA GRADA BLIZINA JAVNOG PROMETA PARKING	loš - na parceli
UTJECAJ BUKE	nema
UTJECAJ ZAGAĐENJA ZRAKA	nema

8.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	neučest. 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 u 2025. u skladu s člankom 20. Zakona o prostornom uređenju

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.

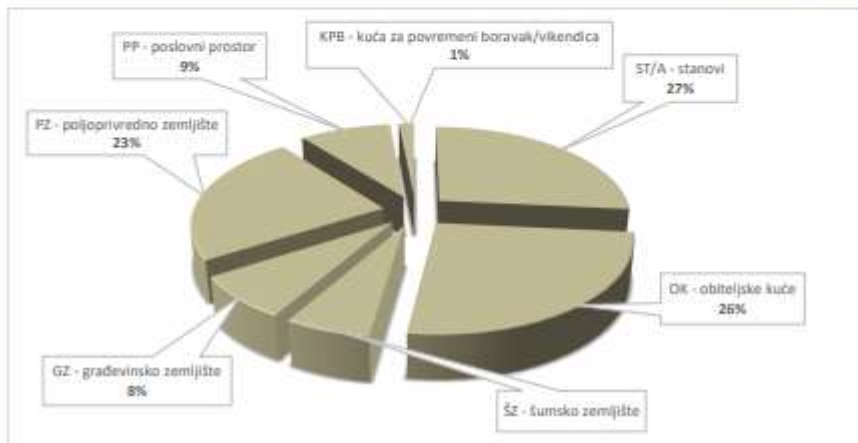
Isto tako treba napomenuti da se prosječna cijena iskazana u €/m² za pojedine vrste nekretnina odnosi samo na evaluirane podatke. Broj evaluiranih podataka temeljem kojeg se došlo do prosječne cijene, nalazi se iznad iskazanih iznosa **XX** u kolonama **KP - Z - N** za 2025. godinu. Ovdje se ne radi 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.

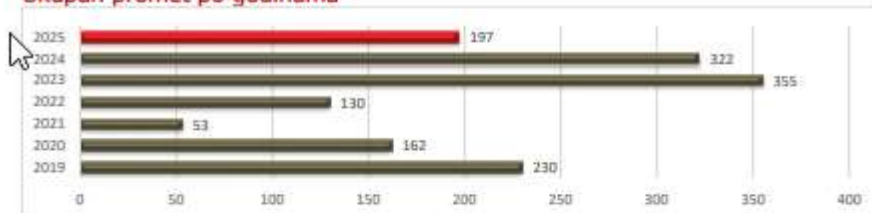
ST/A/KP	Temeljem 7 podataka kupoprodaje stanova u 2025. godini, iskazana je prosječna vrijednost od 1.212,95 €/m² (1.103,02 €/m ² u 2024. godini). Cijene variraju vezano uz veličinu stana, katnost, lokaciju, godinu izgradnje i opremljenost same nekretnine.		
	prosječna cijena €/m ²		1.212,95
	medijalna cijena €/m ²		1.239,26
	min/max €/m ²		831,81 – 1.756,57
ST/A/N	U 2025. godini evidentirano je 28 najmovna 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 poređenih 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 podataka 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 €/m ² u 2024. godini).	
	prosječna cijena €/m ²	0,95
	medijalna cijena €/m ²	0,98
	min/max €/m ²	0,36 – 2,34
SZ/KP	Temeljem 8 evaluiranih podataka o kupoprodaji šumskog zemljišta u 2025. godini, iskazana je prosječna cijena u iznosu od 0,66 €/m² (0,37 €/m ² u 2024. godini).	
	prosječna cijena €/m ²	0,66
	medijalna cijena €/m ²	0,67
	min/max €/m ²	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	SZ/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, **SZ/KP** – šumsko zemljište/kupoprodaja

9. ODABIR METODE

Nekretnina koja je predmet procjene nalazi se na izgrađenom građevinskom zemljištu koje ima obilježja zemljišta 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. Na čestici je izgrađena zgrada stambeno-poslovne namjene koja je etažirana, a predmet procjene je ugostiteljski prostor-restoran u prizemlju sa pripadajućim sadržajima i građevinsko zemljište.

Za izračun cijene zakupa ugostiteljskog prostora i vrijednosti zemljišta odabrana je poredbena metoda sukladno čl. 23. i 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za procjenu prema poredbenoj metodi za procjenu vrijednosti zemljišta pribavljeni su dostatni podaci kupoprodajnih cijena zemljišta sa području Grada Popovače, a za procjenu vrijednosti ugostiteljskog prostora pribavljeni su podaci zakupnina na području Grada Popovače sa sličnim obilježjima sukladno čl. 57., 58. i 59. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, koji nisu stariji od 4 godine od dana vrednovanja nekretnine, a sve prema podacima iz Izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena- kupoprodaja građevinskog zemljišta KLASA: 364-01/26-03/77, URBROJ: 2176-08/14-26-3 od 24. travnja 2026. godine i zakup poslovnih prostora, SMŽ, KLASA: 364-01/26-03/74, URBROJ: 2176-08/14-26-3 od 23. travnja 2026. godine.

Kupoprodajna cijena poslovnih prostora odredit će se prihodovnom metodom. Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje Prihoda.

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (poredbene nekretnine):

- Ista kategorija zemljišta kao i procjenjivana - prva kategorija
- Vrsta i mjera planskog korištenja - utvrđuje se proporcionalno nekretnini
- Upisana prava i tereti - nema upisanih ni stvarnih tereta koji bi ograničavaju korištenje
- Položajna obilježja - uspoređuju se tabelarnim prikazom

Ostale poznate prednosti – nedostaci nekretnine uzimaju se u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu.

10. ANALIZA POREDBENIH NEKRETNINA

10.1. Poredbene kupoprodajne cijene za zemljišta

Dana 24. travnja 2026. iz Sisačko-moslavačke županije, SMŽ Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu, Odsjek za prostorno uređenje, graditeljstvo i nekretnine. dostavljen je Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena-poredbene kupoprodajne cijene za zemljišta KLASA: 364-01/26-03/77, URBROJ: 2176-08/14-26-3 u kojem se nalaze šest realiziranih kupoprodaja:

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

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjene građevinske čestice	
Površina:	5931m ²
Vrsta:	građevinsko zemljište
Kategorija:	1.
Lokacija:	k.č.br. 209/2 i 209/7 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 (€/m2)	bazni indeks na dan vrednovanj. (B)	bazni indeks na dan sklapanja ugovora (A)	korekcijski faktor (B/A)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
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 kakvići) pomoću

koeficijenta za preračunavanje (čl. 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekrtenina (N.N. 78/2015.).

B) - Interkvalitativno izjednačenje (odstupanje u kakvoći-mjeri građevinskog korištenja)								
r.b.	katastarska čestica	katastarska općina	međuvremenska izjednačena cijena (€/m ²)	koeficijent iskoristivosti (Kis)	koeficijent preračunavanja (KP)	Faktor povećanja / umanjenja (Prilog 11.)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena zbog utjecaja A) i B) i mjere zemljišta (€/m ²)	konačno izjednačena cijena (€/m ²)
	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 NEKRETNINE

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

$$TV = C \times POV_{zemlj} = 4,20 \text{ €/m}^2 \times 3066 \text{ m}^2 = 12.877,00 \text{ €}$$

IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Nekretnina:	Površina m ²	Vrijednost €/m ²)	Namjena zemljišta	Ukupno (€)
Suvlasnički dio 5/8 k.č.br. 209/2	502	4,20	građevinsko	2.108,40
Vlasništvo 1/1 k.č.br. 209/7	2564	4,20	građevinsko	10.768,80
UKUPNO	3066	4,20	građevinsko	12.877,00

10.2. ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA UGOSTITELJSKE NAMJENE

Za utvrđivanja vrijednosti poslovnog prostora prihodnom metodom upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Sisačko-moslavačke županije dostavio je Izvadak iz zbirke ku kupoprodajnih za zakup poslovnog/ugostiteljskog prostora. Podaci o usporednim zakupninama obuhvaćaju period prometa nekretnina 2021/2025. godinu.

Dana 23. 4. 2026. iz Sisačko-moslavačke županije, SMŽ Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu , Odsjek za prostorno uređenje, graditeljstvo i eNekretnine. dostavljen je Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena-poredbene kupoprodajne cijena zakupa ugostiteljske namjene KLASA: 364-01/26-03/74, URBROJ: 2176-08/14-26-3, od 23. travnja 2026. godine.

Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena-zakup ugostiteljskog prostora

R.br.	Adresa	Vrsta nekretnine	Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina u prometu	Namjena PP	Etaža (kat)	Položaj PP	Uključen PDV	Mjesečna zakupnina (€)	Datum sklapanja ugovora
1	Ulica Mišićka 2, Popovača	pp	524/1	POTOK	115,00	UGOSTITELJ.	PR	U	NE	700,00	05.11.2025.
2	Kutinska ulica 1, Popovača	pp	1084/5	POPOVAČA	88,00	UGOSTITELJ.	PR	U	NE	716,00	10.01.2023.
3	Sisačka ulica 6, Popovača	pp	3411/1	POPOVAČA	68,00	UGOSTITELJ.	PR	U	NE	500,00	13.09.2023.
4	Zagrebačka ulica 9, Popovača	pp	3110/1	POPOVAČA	86,25	UGOSTITELJ.	PR	U	NE	900,00	29.11.2023.
5	Kutinska ulica 1, Popovača	pp	1084/5	POPOVAČA	88,00	UGOSTITELJ.	PR	U	NE	1.000,00	12.11.2025.

INDEKSNI NIZOVI - SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA											
VRSTA NEKRETNINE	GODINA										
	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	100,00	116,83	137,70	140,64	155,89	160,43	163,54	195,51	205,74	223,85	231,87
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	100,00	192,74	267,10	284,97	296,35	324,86	333,83	336,40	343,55	359,53	378,68
ŠUMSKO ZEMLJIŠTE	100,00	149,88	224,82	230,33	233,67	262,79	281,78	320,78	346,85	382,45	409,60
OBITELJSKE KUĆE	100,00	112,15	151,48	185,48	307,47	441,01	601,12	731,63	838,92	922,02	924,55
STANOVİ - kupoprodaja	100,00	85,58	91,88	101,29	108,94	116,34	129,72	148,47	154,98	173,67	200,79
STANOVİ - najam	-	100,00	102,93	104,56	152,58	194,95	244,67	263,57	366,36	379,30	390,26
POSLOVNI PROSTORI - kupoprodaja	100,00	112,77	124,77	140,06	176,86	218,05	218,46	329,34	353,67	360,27	372,48
POSLOVNI PROSTORI - zakup	-	-	100,00	101,05	109,26	118,98	136,25	143,29	149,65	176,91	204,58

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE

R.br.	Adresa	Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina u prometu	Zakupnina po m2 površine (€/m2)	Datum sklapanja ugovora	ICSN* na dan sklapanja kupoprod. (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanj (B)	Korekcijski faktor = (B) / (A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
1	Ulica Mišićka 2, Popovača	524/1	POTOK	115,00	6,09	05.11.2025.	204,58	161,20	0,788	4,80
2	Kutinska ulica 1, Popovača	1084/5	POPOVAČA	88,00	8,14	10.01.2023.	149,65	161,20	1,077	8,76
3	Sisačka ulica 6, Popovača	3411/1	POPOVAČA	68,00	7,35	13.09.2023.	149,65	161,20	1,077	7,92
4	Zagrebačka ulica 9, Popovača	3110/1	POPOVAČA	86,25	10,43	29.11.2023.	149,65	161,20	1,077	11,24
5	Kutinska ulica 1, Popovača	1084/5	POPOVAČA	88,00	11,36	12.11.2025.	204,58	161,20	0,788	8,95

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN - 1. iteracija

R.br.	Adresa	Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina u prometu	Datum sklapanja ugovora	Zakupnina po m2 površine (€/m2)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	Međuvremenski i interkvartilno izjednačena cijena (€/m2)	Odstupanje od prosjeka apsolutno (%)	Odstupanje od prosjeka (€/m2)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
-------	--------	---------------------	--------------------	--------------------	-------------------------	---------------------------------	---	--	--------------------------------------	-------------------------------	---------------------------------

1	Ulica Mišićka 2, Popovača	524/1	POTOK	115,00	05.11.2025.	6,09	4,80	4,80	-42,46%	-3,54	13
2	Kutinska ulica 1, Popovača	1084/5	POPOVAČA	88,00	10.01.2023.	8,14	8,76	8,76	5,15%	0,43	0
3	Sisačka ulica 6, Popovača	3411/1	POPOVAČA	68,00	13.09.2023.	7,35	7,92	7,92	-4,97%	-0,41	0
4	Zagrebačka ulica 9, Popovača	3110/1	POPOVAČA	86,25	29.11.2023.	10,43	11,24	11,24	34,85%	2,91	8
5	Kutinska ulica 1, Popovača	1084/5	POPOVAČA	88,00	12.11.2025.	11,36	8,95	8,95	7,43%	0,62	0
PROSJEK:								8,34			

Prosječna cijena (€/m2): **8,34**

Suma kvadrata odstupanja: 161

Standardno odstupanje (+/-): 5,67

Pravilo dva-sigma (+/-): 11,34

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:		
1	Transakcija	pojedinačno odstupanje veće od +/- 30%
4	Transakcija	pojedinačno odstupanje veće od +/- 30%

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN - 2. iteracija

R.br.	Adresa	Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina u prometu	Datum sklapanja ugovora	Zakupnina po m2 površine (€/m2)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	Odstupanje od prosjeka apsolutno (%)	Odstupanje od prosjeka (€/m2)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
2	Kutinska ulica 1, Popovača	1084/5	POPOVAČA	88,00	10.01.2023.	8,14	8,76	8,76	2,55%	0,22	0,05
3	Sisačka ulica 6, Popovača	3411/1	POPOVAČA	68,00	13.09.2023.	7,35	7,92	7,92	-7,32%	-0,63	0,39
5	Kutinska ulica 1, Popovača	1084/5	POPOVAČA	88,00	12.11.2025.	11,36	8,95	8,95	4,77%	0,41	0,17
PROSJEK:								8,55			

Prosječna cijena (€/m2): **8,55**

Suma kvadrata odstupanja: 73,64

Standardno odstupanje (+/-): 4,95

Pravilo dva-sigma (+/-): 9,91

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.

Prosječna cijena zakupa (ugostiteljske namjene) 8,55 EUR/m2

11. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

11.1. PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA

Sukladno podacima sa očevida građevina je izgrađena 1971. godine, a sukladno Prilogu 9. Pravilnika o metodama prcjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) održiv vijek korištenja (OVK) za poslovne građevine iznosi 80 godina. Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) izračunat je prema tablicama i formulama danim u tablici Prilog 10, Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina te on za predmetnu građevinu iznosi 31 godinu.

PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA	
GODINA IZGRADNJE:	1971.
GODINA PROCJENE:	2026.
STAROST ZGRADE:	55
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA:	80
FK MATRICA	
A. lokacija/tržište	4,0
B. zgrada općenito	3,5
C. stanje zgrade	3,5
RELATIVNA STAROST NEKRETNINE (G/OVK)	68%
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA 31%; $80 \times 0,31 = 25$ godina	
ZAMJENSKA STAROST ZGRADE $80 - 25 = 55$ godina	
Linearni otpis	$55/800$ 0,69 (69%)
Preostala vrijednost $1 - 0,69 = 0,31$	

Provođenjem postupka faktora korištenja najlošija kvalifikacija prema uvjetima iz matrice je iskazana pod stavkom A - zgrada općenito (4) s obzirom na stanje zgrade.

KAMATA NA NEKRETNINU		
poslovna		6%
PRILAGOĐAVANJE KAMATNIH STOPA NA NEKRETNINE OD PROSJEČNIH PODATAKA		
PREMA POLOŽAJU NEKRETNINE		
Vrlo dobar i izvrstan, ograničeni rizici	-0,50 do -1,00%	
Dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,00%	
Loš do dobar, povećani rizici	+0,50% do +1%	+1%
KVALITETA GRAĐEVINE		
Naročito dobra	do -0,50%	
Prosječna	0,00 %	+1,00%
Naročito loša	do +1%	

GOSPODARSKA SITUACIJA		
Naročito dobra	do -0,50%	0
Prosječna	0,00%	
Naročito loša	do+1,00%	
RAZVOJNI POTENCIJAL NEKRETNINE		
Ne postoji	0,00%	0,00%
Uočljiv	do-1,00%	
Visok	do -2,00%	
UKUPNA STOPA KAPITALIZACIJE		8,0%

11.2.UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI UGOSTITELJSKOG PROSTORA

PARAMETAR	Površina (m2)	Zakup (€/m2)	Vrijednost (€)
ZAKUP			
Ugostiteljski prostor	467,91	8,55	4.000,63
MJESEČNI BRUTO PRIHOD			4.000,63
GODIŠNJI BRUTO PRIHOD			48.007,56
TROŠKOVI GOSPODARENJA			
OPIS			
Troškovi upravljanja (5% godišnji)			2.400,38
Troškovi održavanja		13 €/m ²	6.082,83
Rizik gubitka zakupnine (10% godišnjeg prihoda)			4.800,76
Pogonski (režijski) troškovi		(trošak najmoprimca)	0,00
GODIŠNJI TROŠKOVI UKUPNO:			13.283,97
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD			34.723,59
Cijena zemljišta	Površina zemljišta	kamatna stopa	
4,20	3066	8,00%	-1.030,18
ČISTI PRIHOD BEZ OPORT. TROŠKOVA ZEMLJIŠTA			33.693,41

Kamatna stopa na nekretninu	8,0%	god	
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u godinama (OOVK) i multiplikatora (faktora sadašnje vrijednosti za kapitalizaciju)	31		
Multiplikator prema Prilogu 14. Pravilnika (vijek korištenja; 8%)	11,35		
PRIHODOVNA VRIJEDNOST ZGRADE			382.420,20
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (3066 m² x 4,20 €/ m²			12.877,20
PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETTNINE bez PDV-a			395.297,40
PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETTNINE bez PDV-a, zaokruženo			395.000,00

12. ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog procjemenog elaborata utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine-ugostiteljskog prostora-restorana upisane u zk.ul. br. 2216 k.o. Potok koje se satoje od 1. suvlasnički dio: 5/8 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1). kčbr. 209/2 Poljci 803 m² (kuća i dvorište 803 m²), povezano s vlasništvom POSLOVNOG PROSTORA "D " i nekretnina upisana u zk.ul. 2359 označena sa k.č.br. 209/7, građevinsko zemljište površine 2564 m², u naravi dio izgrađenog ugostiteljskog prostora i parkiralište, procjenjuje se na iznos od:

395.000,00 €

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 elaboratu.

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. 2216 za k.č.br. 209/2
- Izvadak iz zemljišne knjige broj zk.ul.2359 za k.č.br. 209/7
- Izvadak iz kupoprodajnih cijena za građevinsko zemljište
- Izvadak iz kupoprodajnih cijena za zakup poslovnog prostora
- Obavijest iz Zbirke kupoprodajnih cijena



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Kutini
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL KUTINA
Stanje na dan: 28.04.2026. 11:27

Katastarska općina: 316288, POTOK

Broj ZK uložka: 2216

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-471/2026
Aktivne plombe: Z-1772/2025 (E-1)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

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.	209/2		POLJCI KUĆA I DVORIŠTE	803 803	
			UKUPNO:	803	

B

Vlastovnica


Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 5/8 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) dijela nekretnina u A povezano s vlasništvom POSLOVNOG PROSTORA "D" koji se sastoji od: u visokom prizemlju točionika, restorana, pečenjarnice, kuhinje, ofisa, ulaznog predprostora, rashladne komore, predprostora, kupaone, boravka, kancelarije, skladišta, garderobe, umivaonika, pisoara, WC-a muškog, predprostora, WC-a ženskog, nadkrivene terase i tri terase, u niskom prizemlju tri skladišta, a u podrumu od ulaza i četiri skladišta ukupne površine 457,34 m2 PTIČAR ANDREI, OIB: 72357460756, PALIH BORACA 13, 51511 MALINSKA	
2.	Suvlasnički dio: 1/8 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) dijela nekretnina u A povezano s vlasništvom STANA "B" koji se sastoji od ulaza, stubišta, hodnika, tri sobe, kuhinje s blagovaonom, degažmana, WC-a i kupaone ukupne površine 61,33 m2 MUŽINA DANIJEL, OIB: 78450592793, ULICA MIŠIČKA 14, POTOK 44317 POPOVAČA	
3.	Suvlasnički dio: 1/8 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) dijela nekretnina u A povezano s vlasništvom STANA "C" koji se sastoji od kuhinje, blagovaone, dnevnog boravka, hodnika, spavaće sobe, dvije dječje sobe, WC-a, kupaone i terase ukupne površine 86,10 m2 MUŽINA ALEKSANDRA, OIB: 99401237180, ULICA MIŠIČKA 14, POTOK 44317 POPOVAČA	
4.	Suvlasnički dio: 1/8 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) dijela nekretnina u A povezano s vlasništvom STANA "A" koji se sastoji od kuhinje, blagovaone, dnevnog boravka, spavaće sobe, WC-a, kupaone, ostave, tavanog prostora, balkona i terase ukupne površine 90,01 m2 PTIČAR TIHOMIR PETROV, OIB: 44375360359, POTOK, MIŠIČKA 14	



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: 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

OBIKLJEŽJA 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

SANJA DEAK
MB-706719122001

Elektronički potpisan: 24.04.2026T09:37:07 (UTC+02:00-04:24T07:37:07Z)
Provjera: <https://eopopis.rdd.hr/provjera>
Broj zapisa: 8d6e6468-cd5d-4039-a45d-fd5e56c7c5ac

SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu
Odsjek za prostorno uređenje, graditeljstvo i eNekretnine





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 UGOVORA	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	2096.2216/3.2218 /8	4078/3	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)		3033	3289	1280	929	2132	4851
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	3033	3289	1280	929	2132	4851	
9	SUVLASNIČKO UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	
10	K.Č.	KATASTAR	37	, 2216/8	, 4078/3	, 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	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	KE max	1,0	1,0	2,	2,	1,0	
		SE max	1,2	1,2	1,0	1,0	1,0	1,2
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	4,97	4,01	3,13	3,23	6,37	3,06	
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	08.05.2023	14.11.2023	28.08.2023	09.12.2024	09.05.2025	01.10.2025	
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	

Syrski Zahtjev, Izvadak: Objavljeno iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

GSAK 24.4 2026

[illegible][illegible]



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: 364-01/26-03/74
URBROJ: 2176-08/14-26-3
Sisak, 23. travnja 2026. godine

Ivan Čarapar
Vinogradska 64
44 320 KUTINA

PREDMET: IVAN ČARAPAR – Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena

OBILJEŽJA NEKRETNINE NAVEDENA U ZAHTEJUVU

k.o. Potok, Kutina

k.č. 209/2

vrsta nekretnine: Poslovni prostor / Zakup

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 78001** koji se nalazi u prilogu, dostavljamo Vam raspoložive poredbene nekretnine za poslovne prostore, zakup, za područje Popovače.
- podaci o usporednim nekretninama obuhvaćaju period prometa nekretnina – 2023./2025. 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

SANJA DEAK
IB:74672912091



Elektronički potpisano: 23.06.2026 07:50:03 [UTC:2026-06-23T05:50:03Z]
Projekat: <https://projekti.rdl.hr/projekti>
Imej zapisa: d376e77b-0700-4a67-8de4-894d5e33a0d

SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu
Odsjek za prostorno uređenje, graditeljstvo i eNekretnine





IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

Zatrabio/la: IVAN ČARAPAR (15927390301)

ID Izvatka: 78001

1	Ž.BIL. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5
2	VRSTA UGOVORA	Z	Z	Z	Z	Z
3	ADRESA	ULICA MIROČKA 2, POPOVAČA	KUTINSKA ULICA 1, POPOVAČA	SISAČKA ULICA 6, POPOVAČA	ZAGREBAČKA ULICA 9, POPOVAČA	KUTINSKA ULICA 1, POPOVAČA
4	VRSTA NEKRETNOSTI	PP	PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	514/1	3084/5	3411/1	3110/1	3084/5
6	K.O.	POTOK	POPOVAČA	POPOVAČA	POPOVAČA	POPOVAČA
7	POVRŠINA U PROJEKTU (m²)	115	88	68	86,25	88
8	POVRŠINA PP (m²)	115	88	68	71,25	88
9	VRSTA PRIPADNA – POVRŠINA (m²)	VPM - O; VPM - O; VPM - O; VPM - O; VPM - O	T - D	T - D	SP - JS	
10	GODINA IZGRADNJE	2007	2014	2005	1997	2014
11	ENERGETSKI RAZRED PREMA $Q_{t,ext}$ (kWh/m²a)					
12	ENERGETSKI RAZRED PREMA E_{tot} (kWh/m²a)					
13	NZEB					
14	OSTALO	NE	NE	NE		NE
15	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADJE	1	1	1	2	1
16	ETAŽA (KAT)	PR	PR	PR	PR	PR
17	POLOŽAJ PP	U	U	U	U	U
18	NAMENA PP	UGOSTITELJSTVO	UGOSTITELJSTVO	UGOSTITELJSTVO	UGOSTITELJSKI OBJEKT	UGOSTITELJSTVO
19	UGOVORNA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR)	700,00	716,70	500,00	900,00	1.000,00
20	PODLJEŽE NAPLATI POV	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN POV	NE	NE	NE	NE	NE
21	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	05.11.2005	10.01.2013	13.09.2013	26.11.2013	12.11.2015
22	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA	60	24	NEODREĐENO VREMENE	15	NEODREĐENO VREMENE
23	CIJENOVNI BLOK	POTOK - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME	POPOVAČA - GRAĐEVINSKO	POPOVAČA - GRAĐEVINSKO	POPOVAČA - GRAĐEVINSKO	POPOVAČA - GRAĐEVINSKO
24	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomena:

R. BR. NEKRETNOSTI	ADRESA	NAPOMENA
1	ULICA MIŠIČKA 2, POPOVAČA	U NARAVI: UREĐENI UGOSTITELJSKI OBJEKT OPREMLJEN UGOSTITELJSKOM OPREMAOM I SITNIM INVENTAROM, KAO I PLOVINE ZA PARKIRANJE
2	KUTINSKA ULICA 1, POPOVAČA	U NARAVI - POSLOVNI PROSTOR U OBJEKTU PORED BENZINSKE STANICE
4	ZAGREBAČKA ULICA 9, POPOVAČA	U NARAVI: POSLOVNI PROSTOR PLOVINE 71,25 M2 S PRIPADAJUĆIM SKLADIŠTEM PLOVINE 25 M2 - UREĐENI UGOSTITELJSKI OBJEKT OPREMLJEN UGOSTITELJSKOM OPREMAOM I INVENTAROM I TERASOM PREMA ULICI
5	KUTINSKA ULICA 1, POPOVAČA	OBJEKT PORED BENZINSKE POSTAJE

Ovaj izveštaj izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnosti na adresi MIŠIČKA 14 odnosno na k.č. 209/2 k.o. POTOK, KUTINA.

Predmetna nekretnost se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podatcima iz ovog izvjetka procjenitelji su dužni postupiti sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izveštaj i Obavijest iz eNekretnosti pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/26-03/74

URBROJ: 2176-08/14-26-2

SISAK, 23.4.2026.

IZRADIO:
IVICA ŠOŠTARIĆ

IVICA ŠOŠTARIĆ
HR-21534675089



Elektronički potpisan: 23.04.2026 07:35:53 (UTC: 2026-04-23T05:35:53Z)
Provjera: <https://eportal.rtd.hr/projeka>
Broj zapisa: 9195169489-4aeb-04a0-01427781ce6

Skladno-modačvačica županije
Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu
Odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu



POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

ETAŽA (KAT): PO = podrum; pristupno ukopano, S = suterren, PR = prizemlje, računsko, nisko i visoko prizemlje, MK = međukat, polukat, mezanin, UK = uvodni kat, PK = potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, VE = više etaža

PRIPADAK: L = LOGGIA, B = BALKON, T = TERASA, TV = TAVAN, SP = SPREMISTE, VPM = VANJSKO-PARKIRNO Mjesto, PGM = PARKIRNO GARAŽNO Mjesto, G = GARAŽA, V = VRT
POLOŽAJ PP: U = ULICOM, D = DVORIŠTOM



REPUBLIKA HRVATSKA
SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu
Odsjek za prostorno uređenje, graditeljstvo i eNekretnine
e-mail: nekretnine@smz.hr

KLASA: 364-01/26-03/76
URBROJ: 2176-08/14-26-2
Sisak, 23. travnja 2026. godine

Ivan Čarapar
Vinogradska 64
44 320 KUTINA

PREDMET: OBAVIJEST IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Poštovani,
vezano uz zaprimljeni zahtjev u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine:

OBIJEŽJA NEKRETNINE NAVEDENA U ZAHTJEVU

k.o. Potok, Kutina

k.č. 209/2

vrsta nekretnine: Poslovni prostor/ Kupoprodaja

obavještavamo Vas da na dan izdavanja ove obavijesti ne raspoložemo traženim poredbenim podacima u Zbirci kupoprodajnih cijena Informatičkog sustava tržišta nekretnina za područje Sisačko-moslavačke županije.

Svaki zahtjev i Obavijest iz eNekretnina pohranjuju se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

Za sve nejasnoće i dodatne upite, slobodno se obratite na navedeni e-mail.

S poštovanjem,

VODITELJ ODSJEKA

Danijel Cvetić, mag.ing.aedif.

DOSTAVITI:

1. Naslov
2. Spis

SANJA DEAK
IB-70072812095



Elektronički potpisano: 23.04.2026T11:48:47 (UTC:2026-04-23T09:48:47Z)
Projekat: <https://opisrpk.nid.hr/projekat>
Broj isplate: 00w4231w-6981-4680-88c4-5a1a581d5f9

SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu
Odsjek za prostorno uređenje, graditeljstvo i eNekretnine



