

LILIĆ JASMINKA, DIPL.ING.GRAĐ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK U GRAĐEVINARSTVU I PROCJENITELJ rješenje br. 4 Su-
227/2020-2
51 000 RIJEKA, ŠVALBINA 7
gsm 098 329061

TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Vještačenje : 27-03/2023
Veza : posl.br. St- 461/2022

Stečajna masa iza DRVO –FINAL d.o.o. , Rijeka , Marijana Stepčića 34

Radi : naknadna dioba

NALAZ I MIŠLJENJE VJEŠTAKA

Rijeka, 27.03.2023.

REKAPITULACIJA

BROJ ZEMLJIŠTA	POVRŠINA M2	NAMJENA	TRŽIŠNA CIJENA EUR ZAOKRUŽENO
6206	572	GRAĐEVINSKO	8.000,00
6207	1507	GRAĐEVINSKO	21.000,00
6208	705	NEGRAĐEVINSKO	300,00
6209	500	GOSPODARSKA K21	2.400,00
6214/2	575	GRAĐEVINSKO	7.000,00
6214/5	5751	GOSPODARSKA K21 , DIO IZVAN GRAĐ. PODRUČJA	32.000,00
6214/6	9711	GOSPODARSKA K21 , DIO IZVAN GRAĐ. PODRUČJA	47.000,00
UKUPNO	19321		117.700,00

SAŽETAK PROCJENE

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnine	Makov Hrib
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	521
zk.č.br.	6214/5, 6214/6
k.o.	Čabar
Posjedovni list broj	1302, 1307
k.č.br.	6214/5, 6214/6
k.o.	Čabar
Površina zemljišta	2877,00 m2
Tržišna vrijednost nekretnine	77.885,01 €
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	NE
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Prosječna
Suvlasnički udio: 1/1	100,00%
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	Građevinsko zemljište
Indeks na dan procjene - DZS	139,65
Mjera građevinskog korištenja (k _i)	0,60
Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,78

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnine	Makov Hrib
Vrsta nekretnine	Negrađevinsko zemljište
zk.ul.br.	521
zk.č.br.	6208, 6214/5, 6214/6
k.o.	Čabar
Posjedovni list broj	1302, 1307
k.č.br.	6208, 6214/5, 6214/6
k.o.	Čabar
Površina zemljišta -negrađevinski dio	3378,00 m2
Tržišna vrijednost nekretnine	1.395,93 €
Neposredan pristup javnom putu	da za k.č. 6214/5/6
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	NE
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Prosječna
Suvlasnički udio: 1/1	100,00%
Kategorija zemljišta	IV Kategorija zemljišta
Namjena zemljišta	Negrađevinsko zemljište
Indeks na dan procjene - DZS	139,65

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnine	Makov Hrib
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	521
zk.č.br.	6214/2
k.o.	Čabar
Posjedovni list broj	1302
k.č.br.	6214/2
k.o.	Čabar
Površina zemljišta	575,00 m2
Tržišna vrijednost nekretnine	7.000,00 €
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	NE
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Suvlasnički udio: 1/1	100,00%
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	Građevinsko zemljište
Indeks na dan procjene - DZS	139,65
Mjera građevinskog korištenja (k _i)	0,90
Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,95

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnine	Makov Hrib
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	521
zk.č.br.	6206, 6207
k.o.	Čabar
Posjedovni list broj	1302
k.č.br.	6206, 6207
k.o.	Čabar
Površina zemljišta	2079,00 m2
Tržišna vrijednost nekretnine	29.000,00 €
Neposredan pristup javnom putu	NE
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	NE
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Suvlasnički udio: 1/1	100,00%
Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	80,00%
Namjena zemljišta	Građevinsko zemljište
Indeks na dan procjene - DZS	139,65
Mjera građevinskog korištenja (k _i)	0,90
Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,95

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnine	Makov Hrib
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	521
zk.č.br.	6209
k.o.	Čabar
Posjedovni list broj	1302
k.č.br.	6209
k.o.	Čabar
Površina zemljišta	500,00 m2
Tržišna vrijednost nekretnine	2.400,00 €
Neposredan pristup javnom putu	NE
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	NE
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Prosječna
Su vlasnički udio: 1/1	100,00%
Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	80,00%
Namjena zemljišta	Građevinsko zemljište
Indeks na dan procjene - DZS	139,65
Mjera građevinskog korištenja (k _i)	0,60
Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,78

SADRŽAJ

1. OPĆE INFORMACIJE
 - 1.1. Podaci o predmetu procjene
 - 1.2. Podaci o očevidu
2. LOKACIJA
 - 2.1. Položaj
 - 2.1.1. Regionalni položaj (makrolokacija)
 - 2.1.2. Lokalni položaj (mikrolokacija)
 - 2.2. Zemljište
 - 2.2.1. Planski status
 - 2.2.2. Opremljenost
 - 2.2.3. Buka, zagađenje
 - 2.2.4. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta
3. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
 - 3.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem
 - 3.2. Poredbene nekretnine-opis
 - 3.3. Utvrđenje vrijednosti zemljišta
4. ZAKLJUČAK

1. OPĆE INFORMACIJE

1.1. Podaci o predmetu procjene

Prema zahtjevu stečajnog upravitelja Veselinović Bogdana u stečajnom postupku naknadne diobe Stečajne mase iza DRVO-FINAL d.o.o. Rijeka, Marijana Stepčića 34 , vještačenje po ovom predmetu povjerava se Jasminki Lilić, diplomiranom inženjeru građevinarstva, stalnom sudskom vještaku građevinske struke.

Zadatak vještaka je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Čabar :

k.o. Čabar , z.k.ul. 521

- K.Č. 6206 oranica Hrib u Makovom Hribu površine 572 m²
- K.Č. 6207 oranica Hrib u Makovom Hribu površine 1507 m²
- K.Č. 6208 oranica Hrib u Makovom Hribu površine 705 m²
- K.Č. 6209 oranica Hrib u Makovom Hribu površine 500 m²
- K.Č. 6214/2 kuća broj 7 i dvorište u Makovom Hribu površine 575 m²
- K.Č. 6214/5 pašnjak u Hribu površine 5751 m²
- K.Č. 66214/6 livada u Hribu površine 9711 m²

1.2. Podaci o očevidu

- Datum procjene vrijednosti : 27.03.2023.
- Datum očevida, kakvoće : 16.03.2023.
- Opseg obilaska : obavljen pregled lokacije
- Korišteno na obilasku : izvod iz zemljišne knjige, izvod iz posjedovnog lista, izvod iz katastarskog plana

Vještaku su dostavljeni procjembeni elaborati :

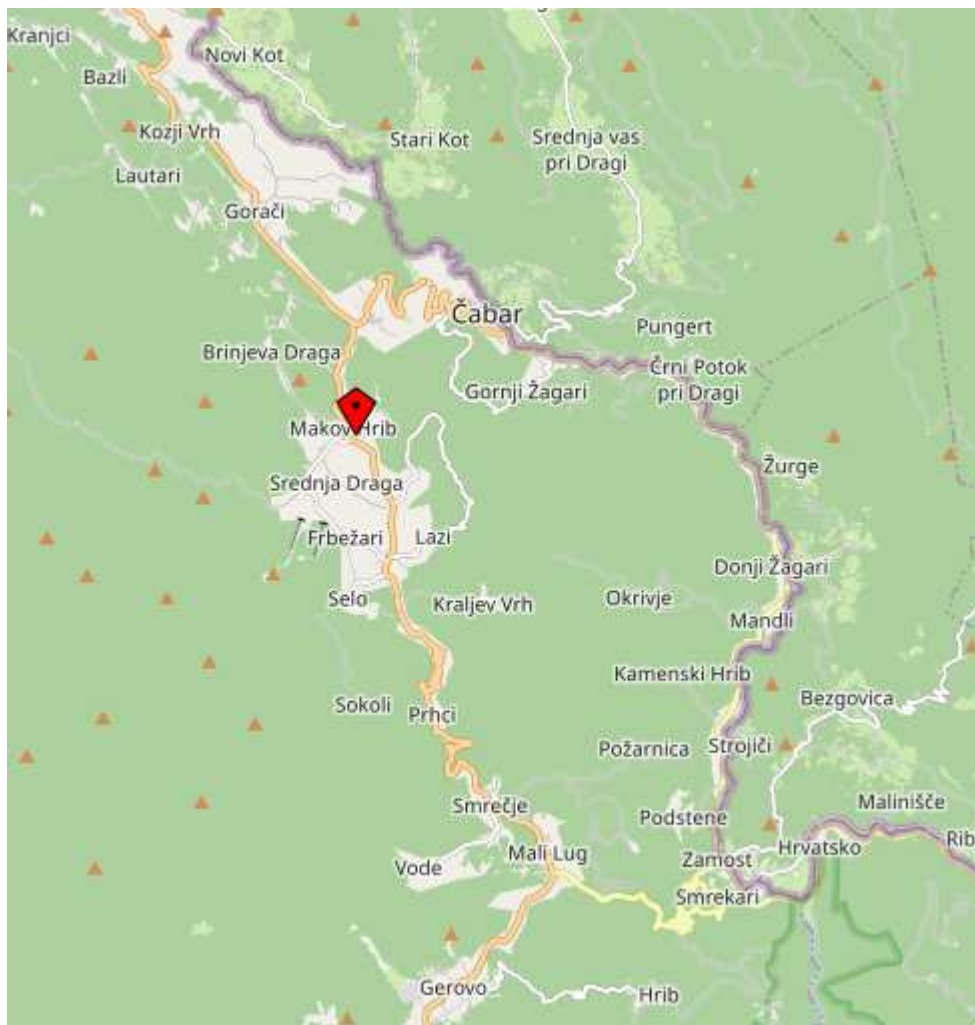
Izvješće o popisu i okvirnoj procjeni nekretnina stečajnog dužnika izrađen po Rade Ivanov, dipl.ing. građ. iz veljače 2018. god.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina izrađena po Borić vještačenje j.d.o.o. iz lipnja 2018. godine.

2. LOKACIJA

2.1. Položaj

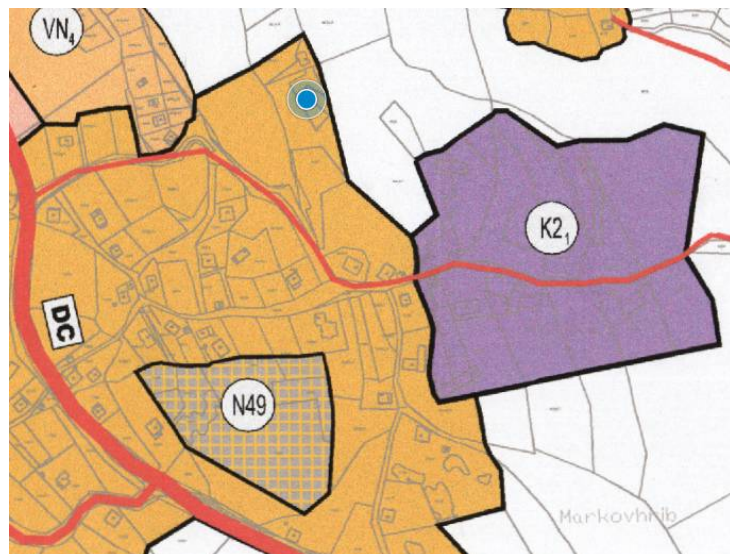
Predmet procjene su zemljišta u Makovom Hribu. Mikro okolica su objekti mješovite namjene – individualnog stanovanja sa integriranim sadržajima poslovnog karaktera, te neizgrađena šumska i poljoprivredna zemljišta. Procjenjivana nekretnina prosječno je prometno povezane sa ostalim područjima i sa važnim prometnicama



2.1.1. Regionalni položaj (makrolokacija)

Makov Hrib je naselje u Hrvatskoj u sastavu Grada Čabra. Nalazi se u Primorsko-goranskoj županiji.

2.1.2. Lokalni položaj (mikrolokacija)



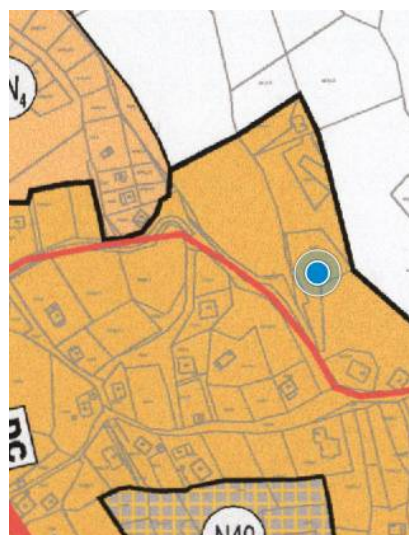
Zemljišne knjige , z.k.ul. 521 k.o. Čabar

k.č. 6206 oranica Hrib u Makovom Hribu površine 572 m²

Katastar , posjedovni list 1302 k.o. Čabar

k.č. 6206 oranica Makov Hrib površine 572 m²

Zemljište se nalazi u građevinskom području naselja izgrađeni dio



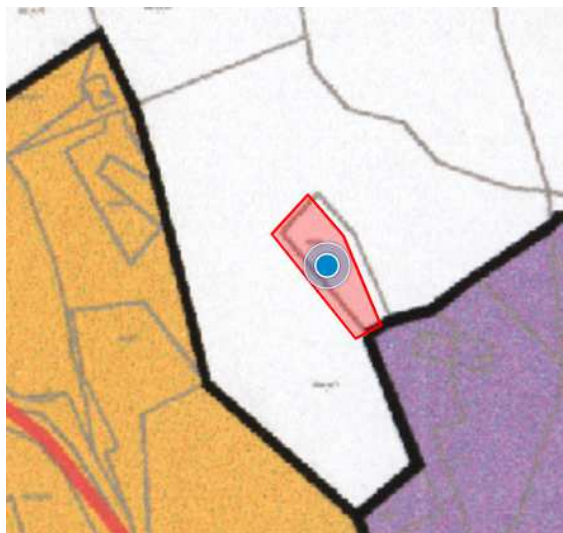
Zemljišne knjige , z.k.ul. 521 k.o. Čabar

k.č. 6207 oranica Hrib u Makovom Hribu površine 1507 m²

Katastar , posjedovni list 1302 k.o. Čabar

k.č. 6207 oranica Makov Hrib površine 1507 m²

Zemljište se nalazi u građevinskom području naselja izgrađeni dio



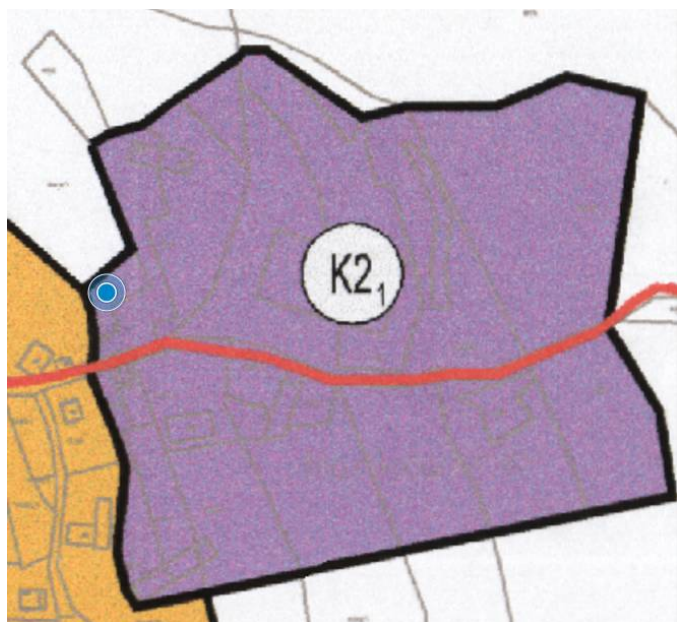
Zemljišne knjige , z.k.ul. 521 k.o. Čabar

k.č. 6208 oranica Hrib u Makovom Hribu površine 705 m²

Katastar , posjedovni list 1302 k.o. Čabar

k.č. 6208 oranica Makov Hrib površine 705 m²

Zemljište se nalazi izvan građevinskog područja naselja



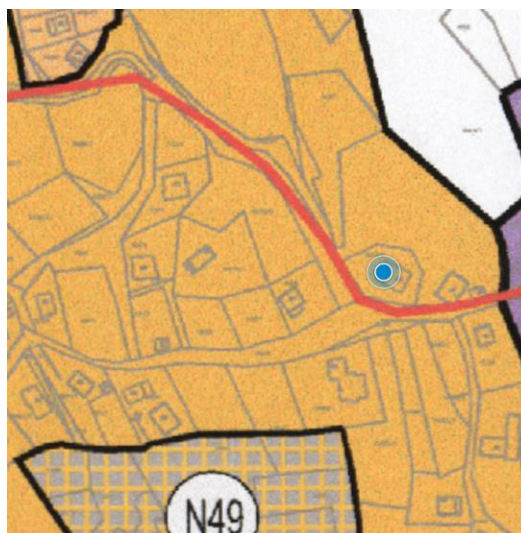
Zemljišne knjige , z.k.ul. 521 k.o. Čabar

k.č. 6209 oranica Hrib u Makovom Hribu površine 500 m²

Katastar , posjedovni list 1302 k.o. Čabar

k.č. 6209 oranica Makov Hrib površine 500 m²

Zemljište se nalazi u građevinskom području K21- gospodarska namjena proizvodna pretežito građevinsko –obrtnička



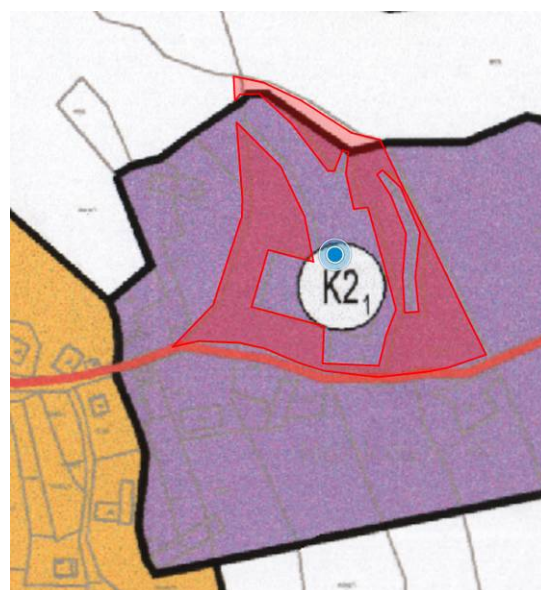
Zemljišne knjige , z.k.ul. 521 k.o. Čabar

k.č. 6214/2 kuća broj 7 i dvorište u Makovom Hribu površine 575 m²

Katastar , posjedovni list 1302 k.o. Čabar

k.č. 6214/2 kuća Makov Hrib površine 75 m², dvorište 500 m²

Zemljište se nalazi u građevinskom području naselja izgrađeni dio



Zemljišne knjige , z.k.ul. 521 k.o. Čabar

k.č. 6214/5 pašnjak u Hribu površine 5751 m²

Katastar , posjedovni list 1307 k.o. Čabar

k.č. 6214/5 pašnjak Tršće površine 5751 m²

Zemljište se nalazi u građevinskom području K21- gospodarska namjena proizvodna pretežito građevinsko –obrtnička , manji dio izvan građevinskog područja



Zemljišne knjige , z.k.ul. 521 k.o. Čabar

k.č. 6214/6 livada u Hribu površine 9711 m2

Katastar , posjedovni list 1302 k.o. Čabar

k.č. 6214/6 livada makov Hrib površine 9711 m2

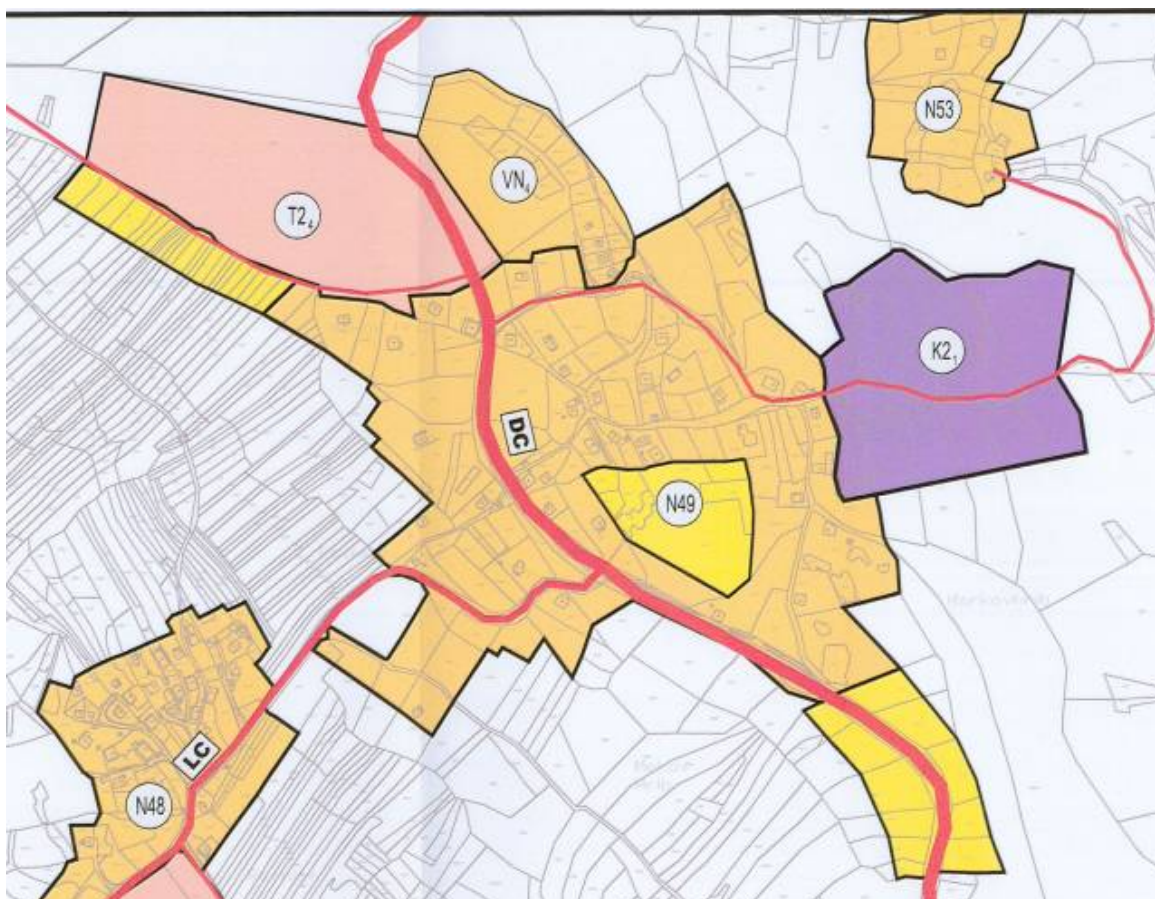
Zemljište se nalazi u građevinskom području K21- gospodarska namjena proizvodna pretežito građevinsko –obrtnička ,dio izvan građevinskog područja

2.2. ZEMLJIŠTE

2.2.1. Planski status

izvor podataka: VidiPlan - Preglednik prostornih planova (<https://vidiplan.pgz.hr/>)

Namjena zemljišta je definirana Prostornim planom uređenja Grada Čabra (Službene novine Primorsko-goranske županije", broj 25/03., 17/09. i 19/13. i "Službene novine Grada Čabra", broj 04/17.)



TUMAČ ZNAKOVLJA

PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

RAZVOJ | UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

izgrađeno / neličgrađeno



N - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

IZDVOJENI DIO GP NASELJA

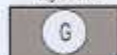
izgrađeno



VN - POVREMENO STANOVANJE I ODMOR-VIKEND NASELJE

GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZDVOJENO IZ NASELJA

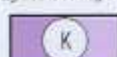
izgrađeno



GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZDVOJENO IZ NASELJA
G - GROBLJE

GRAĐEVINSKO PODRUČJE ZA IZDVOJENE NAMJENE

izgrađeno / neličgrađeno



GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
K1 - DRVOPRERAĐIVAČKA
K2 - PRETEŽITO GRAĐEVINSKO-OBRTNIČKA
GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
K4 - PRETEŽITO KOMUNALNO-SERVISNA

izgrađeno / neličgrađeno

ŽUPANIJA: PRIMORSKO-GORANSKA		GRAD: ČABAR	
NAZIV PROSTORNOG PLANA: PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA ČABRA II. IZMJENA I DOPUNA PLANA			
NAZIV KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: GRAĐEVINSKA PODRUČJA			
BROJ KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 4.8.		MJERILO KARTOGRAFSKOG PRIKAZA: 1:5000	
ODLUKA O IZRADI II. izmjene i dopune PPU Grada Čabra		ODLUKA PREDSTAVNIČKOG TIJELA O DONOŠENJU PLANA	
Službene novine PGŽ broj 19/11		Službene novine PGŽ broj 19/13, 19. travnja 2013.	

Obiteljska kuća

Članak 43.

Obiteljska kuća je slobodnostojeća kuća za stanovanje jedne obitelji, s jednim stanom a sastoji se iz osnovne i pomoćnih građevina na jednoj građevnoj čestici. Obiteljska kuća može imati visinu jedne, a najviše dvije nadzemne etaže i podrum.

Za neposredno provođenje Plana, određuju se slijedeći kriteriji građenja:

.minimalna površina građevne čestice:

-za građevinu visine jedne nadzemne etaže: 280 m², uz uvjet da širina građevne čestice na crti građevne linije ne može biti manja od 14 m

-za građevinu visine dvije nadzemne etaže: 300 m², uz uvjet da širina građevne čestice na crti građevne linije ne može biti manja od 15 m

.maksimalna površina građevne čestice: 2000 m²

.maksimalna izgrađenost: 30 %

.broj etaža : min. 1 etaža, max. 2 nadzemne etaže

Kuća za povremeno stanovanje i odmor

Kuća za povremeno stanovanje i odmor - vikend kuća može imati jednu do max. dvije nadzemne etaže i podrum, gradi se u pravilu na slobodnostojeći način a preporuča se izgradnja prema predlošcima tradicionalnog goranskog graditeljstva.

Kod interpolacija pojedinačnih građevina u postojećim naseljima i izdvojenim dijelovima nasela vrijede isti uvjeti građenja kao za obiteljske kuće, osim što građevna čestica za vikend kuću ne može biti manja od 200 m² niti veća od 600 m². Ako se građevna čestica mora odrediti kao zemljište koje služi redovnoj upotrebi postojeće vikend kuće tada njezina površina ne može biti manja od 100 m² niti veća od 400 m².

Stambena kuća

Članak 44.

Stambena kuća je slobodnostojeća, dvojna ili građevina u nizu, s maksimalno tri stana a sastoji se iz osnovne i pomoćnih građevina na jednoj građevnoj čestici. Može imati visinu najviše tri nadzemne etaže i podrum.

Oblikovanje građevine mora odgovarati tipologiji naselja, uz korištenje načina gradnje i materijala tradicionalnog goranskog graditeljstva, sa svrhom skladnog uklapanja u vizualni izgled naselja i krajobraza.

Za neposredno provođenje određuju se slijedeći kriteriji građenja stambene kuće:

a) izgradnja na slobodnostojeći način:

.minimalna površina građevne čestice:

-za građevinu visine jedne nadzemne etaže: 280 m², uz uvjet da širina građevne čestice na crti građevne linije ne može biti manja od 14 m

-za građevinu visine dvije ili tri nadzemne etaže: 320 m², uz uvjet da širina građevne čestice na crti građevne linije ne može biti manja od 16 m

.maksimalna površina građevne čestice: 2000 m²

.maksimalna izgrađenost: 30 %

.broj etaža: min. 1 etaža, max. 3 nadzemne etaže

b) izgradnja na poluotvoreni način (dvojne kuće, završne kuće stambenog niza)

-po stambenoj jedinici:

.minimalna površina građevne čestice:

-za građevinu visine jedne nadzemne etaže: 200 m², uz uvjet da širina građevne čestice na crti građevne linije ne može biti manja od 10 m

-za građevinu visine dvije ili tri nadzemne etaže: 240 m², uz uvjet da širina građevne čestice na crti građevne linije ne može biti manja od 12 m

.maksimalna površina građevne čestice: 1200 m²

.maksimalna izgrađenost: 40 %

.broj etaža: min. 1 etaža, max. 3 nadzemne etaže

c) izgradnja u nizu - po stambenoj jedinici:

.minimalna površina građevne čestice: 150 m², uz uvjet da minimalna širina građevne čestice (jednaka širini građevine) na crti građevne linije iznosi 5 m

.maksimalna površina građevne čestice: 600 m²

.maksimalna izgrađenost: 50 %

.broj etaža: min. 1 etaža, max. 3 nadzemne etaže

d) interpolacije u gusto izgrađenim dijelovima naselja:

.minimalna površina građevne čestice: 150 m² - ako je manja jednaka je stvarnoj površini katastarske čestice

.maksimalna površina građevne čestice: 500 m²

.maksimalna izgrađenost: 60 %

.broj etaža: min. 1 etaža, max. 3 nadzemne etaže

Višestambena građevina

Članak 47.

Višestambena građevina namijenjena je prvenstveno kolektivnom stanovanju. U njoj se na jedan vanjski ulaz vezuju više od tri stana, odnosno više od tri samostalne uporabne cjeline. Visina kuće je u pravilu tri, a najviše četiri nadzemne etaže i podrum. Prizemna etaža može se namijeniti sadržajima središnjih uslužnih i pratećih gospodarskih funkcija. U podrumskoj etaži treba predvidjeti zajedničku parkirališnu garažu i pomoćne prostorije za svaki stan.

Takve građevine mogu se graditi u gradu Čabru, naseljima Gerovo, Tršće i Prezid a, iznimno, u naseljima Zamost i Plešće. U manjim naseljima i naseljima ruralnog tipa nije dozvoljena izgradnja višestambenih građevina.

Rekonstrukcija postojeće i gradnja nove višestambene građevine koja se interpolira u izgrađenom ili gradi u neizgrađenom dijelu naselja vrši se neposrednim provođenjem ovog Plana uz slijedeće kriterije:

.minimalna površina građevne čestice za izgradnju nove višestambene građevine (ili zemljišta koje služi redovnoj upotrebi postojeće): 600 m², uz uvjet da minimalna širina građevne čestice na crti građevne linije iznosi 20 m za nove građevine,

.maksimalna površina građevne čestice nije ograničena,

.maksimalna izgrađenost: 50 %,

.broj etaža: u pravilu 3, a max. 4 nadzemne etaže (uključujući potkrovlje),

.maksimalna bruto razvijena površina višestambenih građevina ne može biti veća od 800 m², iznimo 1000 m² ako se u prizemnoj etaži nalaze poslovni prostori.

Udaljenost građevine od granica građevne čestice, osim prema prometnici, ne može biti manja od 4,0 m, a gdje god to lokalni uvjeti omogućuju treba uvjetovati udaljenost od min. 1/2 visine građevine ako je ona viša od 8,0 m.

Ne dozvoljavaju se pojedinačne intervencije na pročeljima i ostalim zajedničkim dijelovima višestambene građevine.

Članak 53.

Za gradnju građevina gospodarske - proizvodno- poslovne namjene, kada se grade u naselju na izdvojenim građevnim česticama, određuju se uvjeti građenja za neposredno provođenje:

.u neizgrađenom dijelu naselja - minimalna veličina građevne čestice: 600 m², maksimalna izgrađenost 40 %,

.u izgrađenom dijelu naselja - minimalna veličina građevne čestice: 400 m², maksimalna izgrađenost: 60 %,

.u gusto izgrađenim dijelovima naselja i povijesnim jezgrama - minimalna veličina građevne čestice: 300 m², maksimalna izgrađenost: 80 %,

.maksimalna veličina građevne čestice se ne određuje, a optimalna veličina proizlazi iz tehničkih karakteristika građevine ili tehnološkog procesa,

.maksimalna bruto razvijena površina građevina za obavljanje uobičajenih poslovnih djelatnosti u naselju je 600 m² a maksimalna visina je, u pravilu dvije, iznimno tri nadzemne etaže - svjetla visina etaže iznosi max. 3,2 m,

.maksimalna bruto razvijena površina građevina u kojima se obavljaju složenije poslovne i proizvodno- poslovne djelatnosti s većim tehničkim i tehnološkim zahtjevima iznosi 1000 m²

a maksimalna visina je u pravilu jedna, iznimno dvije nadzemne etaže - prostor u kojemu se obavlja proizvodni proces može imati svjetlu visinu max. 6,0 m.

Površine za gospodarske - proizvodne i poslovne namjene

Članak 64.

Površine za gospodarske - proizvodne i poslovne namjene određene su građevinskim područjima a dijele se na postojeće (izgrađene) i planirane (neizgrađene) površine. To su izdvojene površine namijenjene gospodarskim proizvodnim i poslovnim djelatnostima koje zahtijevaju veći prostor, vezane su na intenzivni promet a njihov tehnološki proces nije kompatibilan stanovanju.

U izgrađenim dijelovima građevinskih područja postojećih proizvodnih i poslovnih zona dozvoljene su rekonstrukcije, prenamjene i interpolacije novih građevina, ali samo ako su u funkciji uvođenja novih tehnoloških linija, poboljšanja tehnoloških procesa proizvodnje te poboljšanja uvjeta života i rada zaposlenog osoblja. Ti su zahvati mogući neposrednim provođenjem ovog Plana, kumulativnim korištenjem odredbi koje se odnose na građevine gospodarske - proizvodne i poslovne namjene.

Uređenje i izgradnja neizgrađenih dijelova građevinskih područja postojećih zona ili u novim, planiranim zonama vrši se isključivo temeljem urbanističkog plana uređenja.

Članak 65.

Planom se određuju slijedeća građevinska područja izdvojenih površina za gospodarske - proizvodne i poslovne namjene:

Površine za gospodarske - proizvodne namjene:

K₁ - proizvodna namjena - drvoprerađivačka s pratećim djelatnostima:

postojeći pogoni drvoprerađivačke proizvodnje:

K₁₁ u Gerovu, K₁₂ u Tršću, K₁₃ u Prezidu.

K₂ - proizvodna namjena - građevinarstvo i prateće djelatnosti:

postojeći građevinski pogoni s pratećim djelatnostima:

K₂₁ u Makovom Hribu, K₂₂ u Pargu.

Površine za gospodarske - poslovne namjene:

K₃ - poslovna namjena - proizvodni obrt, trgovina, usluge i prateće djelatnosti:

postojeće poslovne zone:



K.Č. 6214/6 -ima pristup na k.č. 7913/2 u posjedovnom listu 1688 upisano putevi - ceste kao REPUBLIKA HRVATSKA, JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI, (VLASNIK)



2.2.3. Buka i zagađenje

Izvor buke i zagađenja nisu izraženi da bi utjecali na vrijednost nekretnina.

2.2.4. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Namjena zemljišta je definirana Prostornim planom uređenja Grada Čabra .Zemljišta k.č. 6206, k.č. 6207, k.č. 6214/2 nalaze se u građevinskom području naselja izgrađeni dio. Zemljište k.č. 6208 se nalazi izvan građevinskog područja naselja. Zemljišta k.č. 6214/5 i k.č. 6214/6 nalaze se u građevinskom području K21- gospodarska namjena proizvodna pretežito građevinsko –obrtnička ,dio izvan građevinskog područja

Na k.č 6214/2 sagrađen je prizemni samostojeći objekt . Prema dopisu Nene Kvas , više stručne suradnice za prostorno uređenje i graditeljstvo ,Upravni odjel za prostorno uređenje, raditeljstvo i zaštitu okoliša Čabar navodi se :

“Nema zahtjeva za izdavanje Rješenja o izvedenom stanju, niti drugih zahtjeva (građevinska, uporabna dozvola)u razdoblju od 20008. godine do danas koji bi glasili na DRVO-FINAL d.o.o., Tršće, Prhutarska 28, OIB: 17959855539, Goran Pavković, niti Branko Juretić, OIB: 40541667880 ili Radojka Juretić, OIB: 62367783716. Za eventualni izdani akt za gradnju molimo da predate službeni zahtjev i da nam date interval (barem od deset godina) u kojem tražiti.“

Kako nije bilo moguće pribaviti dokumentaciju vezano za započetu gradnju objekta , objekt se smatra nelegalnim .

Zemljišta k.č. 6206, k.č. 6207 , k.č. 6208 su neizgrađena i obrasla šumom i raslinjem .

Zemljišta k.č. 6214/5 i k.č. 6214/6 su manipulativne površine poslovno proizvodnog pogona .

FOTODOKUMENTACIJA

k.č. 6214/5, k.č. 6214/6







k.č. 6209

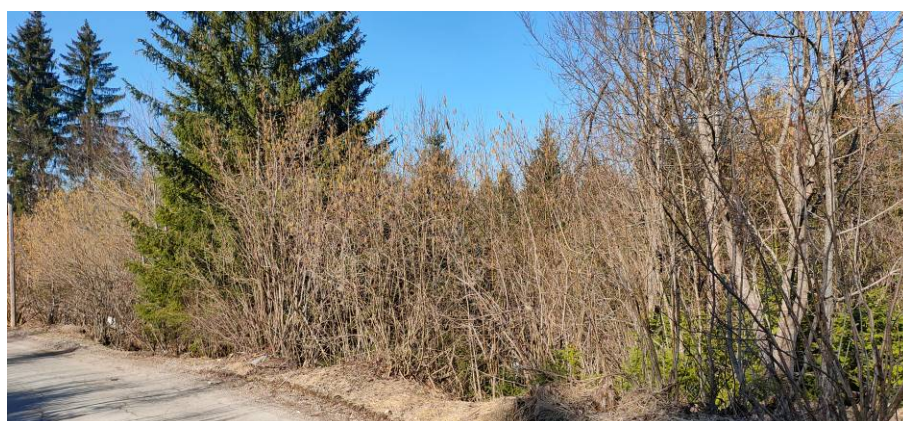


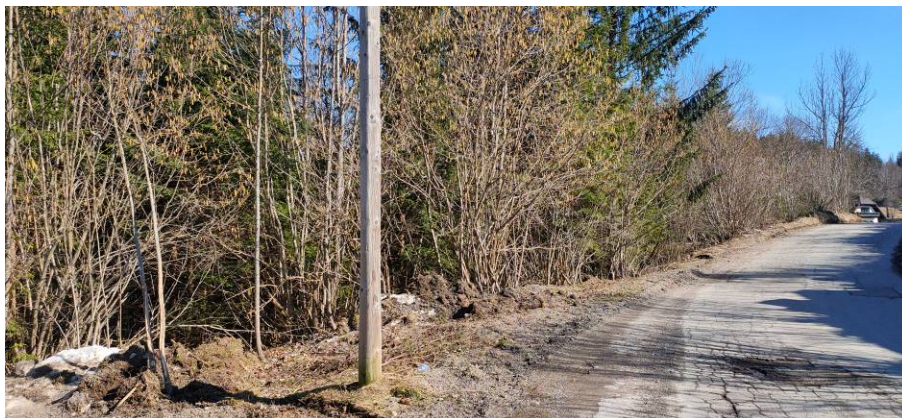
k.č. 6214/2



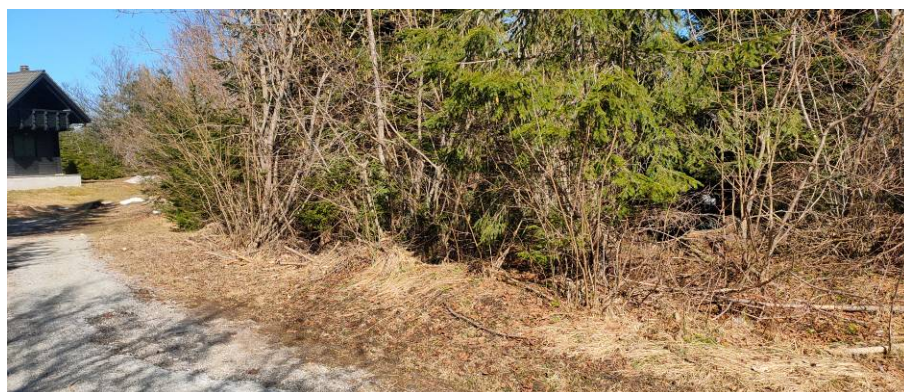


k.č. 6207





k.č. 6206





4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

4.1. Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

Metode procjene vrijednosti nekretnina koje se razrađuju Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina su poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

Sukladno Uredbi i Pravilniku za procjenu vrijednosti zemljišta izabire se:

- POREDBENA METODA za zemljišta na širem području Grada Čabra , te okolice

Prilikom izrade elaborata procjene korišteni su podaci preko E-Nekretnina (<https://nekretnine.mgipu.hr>) .

4.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

K.Č. 6206 oranica Hrib u Makovom Hribu površine 572 m²

K.Č. 6207 oranica Hrib u Makovom Hribu površine 1507 m²

kategorija zemljišta: II kategorija

vrsta: građevinsko

K.Č. 6214/2 kuća broj 7 i dvorište u Makovom Hribu površine 575 m²

kategorija zemljišta: I kategorija

vrsta: građevinsko

K.Č. 6208 oranica Hrib u Makovom Hribu površine 705 m²

kategorija zemljišta: IV kategorija

vrsta: negrađevinsko

K.Č. 6214/5 pašnjak u Hribu površine 5751 m²

K.Č. 66214/6 livada u Hribu površine 9711 m²

kategorija zemljišta: I kategorija

vrsta: K21

K.Č. 6209 oranica Hrib u Makovom Hribu površine 500 m²

kategorija zemljišta: II kategorija

vrsta: K21

K.Č. 6214/5 pašnjak u Hribu površine 5751 m² – dio površine cca

K.Č. 66214/6 livada u Hribu površine 9711 m² – dio površine cca

kategorija zemljišta: IV kategorija

vrsta: negrađevinsko



k.č. 6214/5 – u zoni Š1 šume gospodarske namjene površina zemljište je cca 576 m²-preuzeto sa geoportala



k.č. 6214/6 – u zoni K21 površina zemljište je 7614 m²- preuzeto sa geoportala

Kategorije zemljišta prema Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14) su:

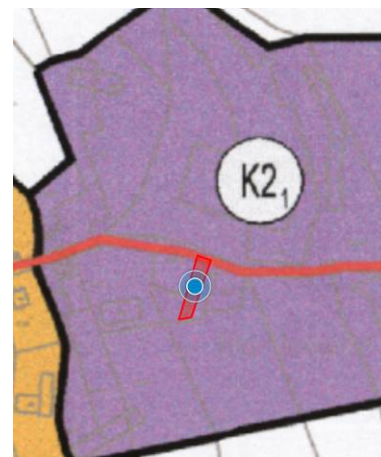
1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - K21- gospodarska namjena proizvodna pretežito građevinsko –obrtnička

USPOREDBA 1



Informacije	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1778809
Datum pregleda	25.3.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4853138
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	11.11.2022
Površina u prometu	239,50
Vrijednost nekretnine (KN)	4.800,00
Datum ugovora	16.09.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MARKOV HRIB - GOSPODARSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K2 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA NAMJENA - PRETEŽITO GRAĐEVINSKO - OBRTNIČKA



k.č. 6298/2 (¼ dijela) , k.č. 6299/3 k.o. Čabar

Površina u prometu : 239,50m²

Datum kupoprodaje : 16.09.2022.

637,07 EUR

Kupoprodajna cijena:

USPOREDBA 2



Informacije	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1701607
Datum pregleda	25.3.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4769567
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	30.06.2022
Površina u prometu	306,00
Vrijednost nekretnine (KN)	12.000,00
Datum ugovora	27.05.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MARKOV HRIB - GOSPODARSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K2 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA NAMJENA - PRETEŽITO GRAĐEVINSKO - OBRTNIČKA

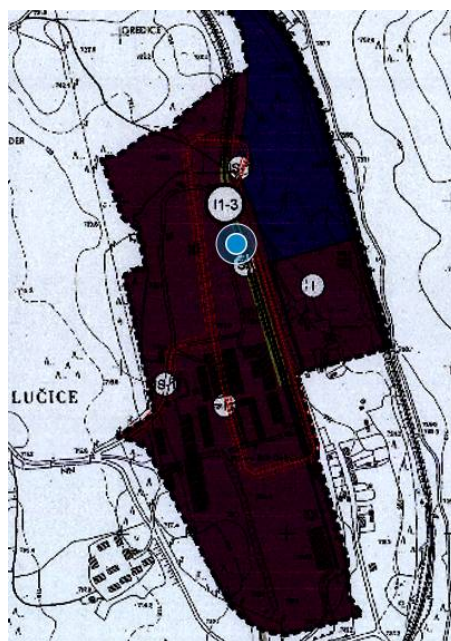
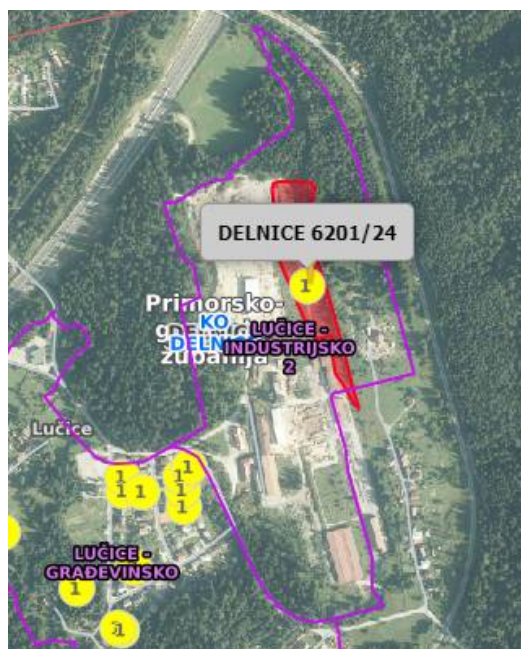
k.č. 6299/2 k.o. Čabar

Površina u prometu : 306 m2

Datum kupoprodaje : 27.05.2022.

Kupoprodajna cijena: 1.593,80 EUR

USPOREDBA 3



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1120726
Datum pregleda	25.3.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4057667
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	26.130,00
Vrijednost nekretnine (KN)	966.607,88
Datum ugovora	21.06.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	LUČICE - INDUSTRIJSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA NAMJENA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA

Urbanističkog plana uređenja građevinskog područja proizvodne namjene I1-3 Lučice

k.č. 6201/24 k.o. Delnice

Površina u prometu : 26.130 m²

Datum kupoprodaje :21.06.2019.

Kupoprodajna cijena:

130.650,00 EUR

USPOREDBA 4



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1617229
Datum pregleda	25.3.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4691352
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.03.2022
Površina u prometu	2.892,00
Vrijednost nekretnine (KN)	202.940,00
Datum ugovora	17.02.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VRBOVSKO - POSLOVNO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA

UPU 6 - gospodarske zone
poslovne namjene K1 -
Vrbovsko

k.č.1985/1 k.o. Vrbovsko

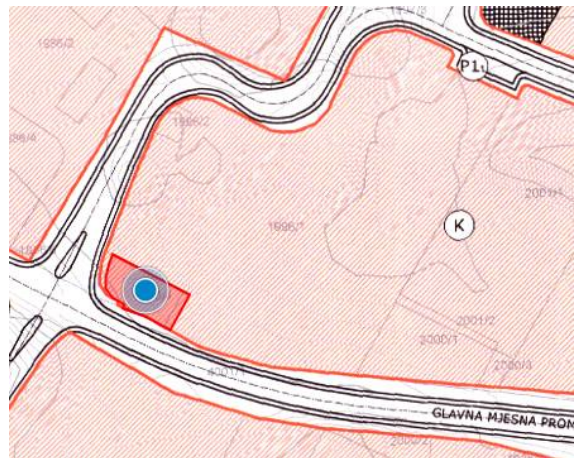
Površina u prometu : 2.892 m2

Datum kupoprodaje : 17.02.2022.

Kupoprodajna cijena:

26.962,95 EUR

USPOREDBA 5



Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1471568
Datum pregleda		25.3.2023.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4521494
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		16.07.2021
Površina u prometu		359,67
Vrijednost nekretnine (KN)		15.105,72
Datum ugovora		29.04.2021
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		VRBOVSKO - POSLOVNO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka		K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA

UPU 6 - gospodarske zone
poslovne namjene K1 -
Vrbovsko

k.č.1996/4 k.o. Vrbovsko

Površina u prometu : 359,67 m2

Datum kupoprodaje : 29.04.2021.

Kupoprodajna cijena: 1.998,43 EUR

Građevinsko zemljište							
Makov Hrib							
I. KATEGORIJA							
ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNOSTI (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	
	ADRESA	ČABAR	ČABAR	DELNICE	VRBOVSKO	VRBOVSKO	
	Z.K.Č.	6298/2, 6299/3	6299/2	6201/24	1985/1	1996/4	
	ZK. O.	ČABAR	ČABAR	DELNICE	VRBOVSKO	VRBOVSKO	
	K.Č.	6298/2, 6299/3	6299/2	6201/24	1985/1	1996/4	
	K.O.	ČABAR	ČABAR	DELNICE	VRBOVSKO	VRBOVSKO	
	VRSTA NEKRETNOSTI	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	
	VRJEDNOST NEKRETNOSTI KOJA SE PRODAJE	633,07 €	1.593,80 €	130.650,00 €	26.962,95 €	1.998,43 €	
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	239,50 m ²	306,00 m ²	26130,00 m ²	2892,00 m ²	359,67 m ²	
	JEDINIČNA CIJENA	2,64 €/m ²	5,21 €/m ²	5,00 €/m ²	9,32 €/m ²	5,56 €/m ²	
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	16.09.2022.	27.05.2022.	21.06.2019.	17.02.2022.	29.04.2021.	
	PROSTORNI PLAN	PPU GRADA ČABRA	PPU GRADA ČABRA	PPU GRADA DELNICE	PPU GRADA VRBOVSKO	PPU GRADA VRBOVSKO	
	UPU / DPU			upu II-3 LUČICE	UPU 6 ZONA K1 VRBOVSKO	UPU 6 ZONA K1 VRBOVSKO	
	NAMJENA	K21	K21	II-3	K	K	
	URBANA PRAVILA	/	/	/	/	/	
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	0,6	0,6	0,6	1	1	
	NAPOMENA	/	/	/	/	/	
	Odobrena vrijednost	0,6	0,6	0,6	1	1	
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Cl. 10. Pravilnika	2	2	1.	1.	1.	
	CJENOVNI BLOK	MARKOV -HRIB GOSPODARSTVO	MARKOV -HRIB GOSPODARSTVO	KASTAV - POLJOPRIVREDNO 4	VRBOVSKO - POSLOVNO 1	VRBOVSKO - POSLOVNO 1	
MEĐUVREMENSKO INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA		
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE						
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
	Indeks na dan transakcije	139,65	140,80	102,24	132,32	122,17	
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	0,99	1,37	1,06	1,14	
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE						
	Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,78	0,78	0,78	1,00	1,00	
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	0,78	0,78	
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA						
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	II Kategorija zemljišta: 50-80%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	
	ODABRANI ODNOS	80,00%	80,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,25	1,25	1,00	1,00	1,00	
STATISTIKA	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA KN / M ²	3,30 €/m ²	6,46 €/m ²	6,83 €/m ²	7,72 €/m ²	4,98 €/m ²	
	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA KN/M ² :	5,86 €/m ²					
	APSOLUTNO ODSUPANJE KN / M ²	-2,56 €	0,60 €	0,97 €	1,86 €	-0,88 €	
	RELATIVNO ODSUPANJE	-43,61%	10,21%	16,56%	31,78%	-14,94%	
	ULAZI U PRORAČUN	NE	DA	DA	NE	DA	
	VRJEDNOST USPOREDNE NEKRETNOSTI KN / M ²		6,46 €/m ²	6,83 €/m ²		4,98 €/m ²	
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA		0,36	0,94		0,77	0,00
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	2,06	STANDARDNA DEVIJACIJA	0,72	11,80%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	1,44
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA KN/M ²	6,09 €/m ²					

Građevinsko zemljište				
Makov Hrib		K.Č. 6214/5	5175 M2	
NEKRETNINA			ZEMLJIŠTE	
Prosječna cijena kn/m2			6,09 €/m2	
Ukupna površina zemljišta			5175,00 m2	
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta		100,00%	5175,00 m2	
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:				
		0,00%	0,00 m2	
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu kn/ m2		100,00%	6,09 €/m2	
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)			100,00%	
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE			31.515,75 €	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST				
ODBICI				
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %		0,00%	
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %		0,00%	
UKUPNO ODBICI			0,00	
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA			IZNOS	
Teret služnosti		Nema	0,00 €	
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja			0,00 €	
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA			0,00 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			31.515,75 €	

Građevinsko zemljište				
Makov Hrib		K.Č. 6214/6	7614 M2	
NEKRETNINA			ZEMLJIŠTE	
Prosječna cijena kn/m2			6,09 €/m2	
Ukupna površina zemljišta			7614,00 m2	
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta		100,00%	7614,00 m2	
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:				
		0,00%	0,00 m2	
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu kn/ m2		100,00%	6,09 €/m2	
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)			100,00%	
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE			46.369,26 €	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST				
ODBICI				
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %		0,00%	
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %		0,00%	
UKUPNO ODBICI			0,00	
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA			IZNOS	
Teret služnosti		Nema	0,00 €	
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja			0,00 €	
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA			0,00 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			46.369,26 €	

Građevinsko zemljište							
Makov Hrib							
II. KATEGORIJA							
ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNOSTI (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	
	ADRESA	ČABAR	ČABAR	DELNICE	VRBOVSKO	VRBOVSKO	
	Z.K.Č.	6298/2, 6299/3	6299/2	6201/24	1985/1	1996/4	
	ZK. O.	ČABAR	ČABAR	DELNICE	VRBOVSKO	VRBOVSKO	
	K.Č.	6298/2, 6299/3	6299/2	6201/24	1985/1	1996/4	
	K.O.	ČABAR	ČABAR	DELNICE	VRBOVSKO	VRBOVSKO	
	VRSTA NEKRETNOSTI	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	
	VRJEDNOST NEKRETNOSTI KOJA SE PRODAJE	633,07 €	1.593,80 €	130.650,00 €	26.962,95 €	1.998,43 €	
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	239,50 m2	306,00 m2	26130,00 m2	2892,00 m2	359,67 m2	
	JEDINIČNA CIJENA	2,64 €/m2	5,21 €/m2	5,00 €/m2	9,32 €/m2	5,56 €/m2	
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	16.09.2022.	27.05.2022.	21.06.2019.	17.02.2022.	29.04.2021.	
	PROSTORNI PLAN	PPU GRADA ČABRA	PPU GRADA ČABRA	PPU GRADA DELNICE	PPU GRADA VRBOVSKO	PPU GRADA VRBOVSKO	
	UPU / DPU			upu I1-3 LUČICE	UPU 6 ZONA K1 VRBOVSKO	UPU 6 ZONA K1 VRBOVSKO	
	NAMJENA	K21	K21	I1-3	K	K	
	URBANA PRAVILA	/	/	/	/	/	
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	0,6	0,6	0,6	1	1	
	NAPOMENA	/	/	/	/	/	
	Odobrena vrijednost	0,6	0,6	0,6	1	1	
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Čl. 10. Pravilnika	2.	2.	1.	1.	1.	
	CJENOVNI BLOK	MARKOV - HRIB GOSPODARSTVO	MARKOV - HRIB GOSPODARSTVO	KASTAV - POLJOPRIVREDNO 4	VRBOVSKO - POSLOVNO 1	VRBOVSKO - POSLOVNO 1	
MEĐUVREMENSKI INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA		
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE						
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
	Indeks na dan transakcije	139,65	140,80	102,24	132,32	122,17	
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	0,99	1,37	1,06	1,14	
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE						
	Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,78	0,78	0,78	1,00	1,00	
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	0,78	0,78	
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA						
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	II Kategorija zemljišta: 50-80%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	
	ODABRANI ODNOS	80,00%	80,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	0,80	0,80	0,80	
STATISTIKA	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA KN / M2	2,64 €/m2	5,17 €/m2	5,46 €/m2	6,18 €/m2	3,99 €/m2	
	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA KN/M2 :	4,69 €/m2					
	APSOLUTNO ODSTUPANJE KN/ M2	-2,04 €	0,48 €	0,78 €	1,49 €	-0,70 €	
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-43,61%	10,21%	16,56%	31,78%	-14,94%	
	ULAZI U PRORAČUN	NE	DA	DA	NE	DA	
	VRJEDNOST USPOREDNE NEKRETNOSTI KN/ M2		5,17 €/m2	5,46 €/m2		3,99 €/m2	
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA		0,23	0,60		0,49	0,00
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	1,32	STANDARDNA DEVIJACIJA	0,57	11,80%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	1,15
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA KN/M2	4,87 €/m2					

Građevinsko zemljište		K.Č. 6209			
Makov Hrib					
NEKRETNINA				ZEMLJIŠTE	
Prosječna cijena kn/m2				4,87 €/m2	
Ukupna površina zemljišta				500,00 m2	
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta		100,00%		500,00 m2	
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:					
		0,00%		0,00 m2	
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu kn/ m2		100,00%		4,87 €/m2	
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)				100,00%	
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE				2.435,00 €	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST					
ODBICI					
Utjecaj buke		Neznatan: 0 %		0,00%	
Utjecaj zagađenja zraka		Nema: 0 %		0,00%	
UKUPNO ODBICI				0,00	
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA				IZNOS	
Teret služnosti		Nema		0,00 €	
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja				0,00 €	
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA				0,00 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA				2.435,00 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA ZAOKRUŽENO				2.400,00 €	

NEGRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

USPOREDBA 1



Informacije		
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1696511
Datum pregleda		25.3.2023.
Vrsta nekretnine		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)		4330496
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		20.06.2022
Površina u prometu		4.064,00
Vrijednost nekretnine (KN)		25.000,00
Datum ugovora		04.09.2020
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		CRNI LAZI - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka		Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

k.č.7805/4 k.o. Čabar

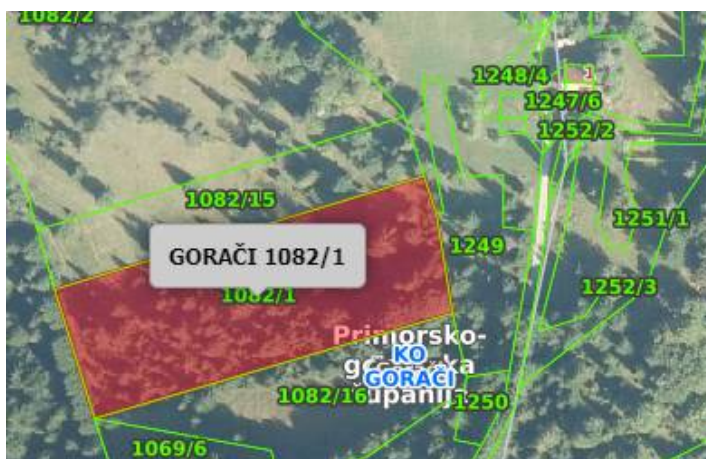
Površina u prometu : 4064 m2

Datum kupoprodaje : 04.09.2020..

Kupoprodajna cijena:

3.321,82 EUR

USPOREDBA 2



Informacije		
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1655806
Datum pregleda		25.3.2023.
Vrsta nekretnine		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)		4710304
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		12.05.2022
Površina u prometu		5.064,00
Vrijednost nekretnine (KN)		12.000,00
Datum ugovora		07.04.2022
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		CRNI LAZI - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka		Š15 - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

k.č.1082/1 k.o. Gorači

Površina u prometu : 5064 m²

Datum kupoprodaje : 07.04.2022..

1.591,54 EUR

Kupoprodajna cijena:

USPOREDBA 3



Informacije	
Šumsko zemljište (SZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1682778
Datum pregleda	25.3.2023.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)
ID PN (PU)	4691790
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.05.2022
Površina u prometu	5.826,66
Vrijednost nekretnine (KN)	10.000,00
Datum ugovora	13.12.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	CRNI LAZI - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

k.č.3258 k.o. Čabar

Površina u prometu :5.826,66m2

Datum kupoprodaje : 13.12.2021.

Kupoprodajna cijena: 1.329,08 EUR

USPOREDBA 4



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1682777
Datum pregleda	25.3.2023.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)
ID PN (PU)	4691730
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.05.2022
Površina u prometu	11.653,32
Vrijednost nekretnine (KN)	30.000,00
Datum ugovora	13.12.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	CRNI LAZI - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

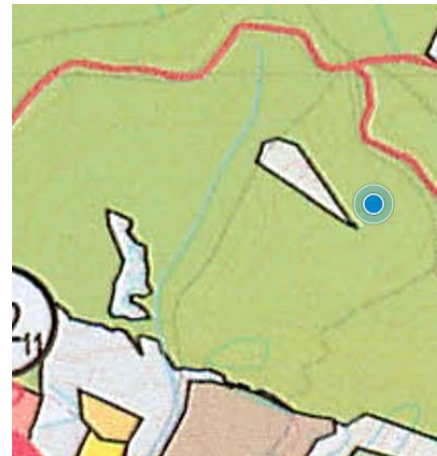
k.č.3258 k.o. Čabar

Površina u prometu :11.653,32 m2

Datum kupoprodaje : 13.12.2021.

Kupoprodajna cijena: 3.987,23 EUR

USPOREDBA 5



Informacije	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1784303
Datum pregleda	25.3.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4861980
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.11.2022
Površina u prometu	672,30
Vrijednost nekretnine (KN)	2.000,00
Datum ugovora	20.10.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GEROVO - ŠUMA 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

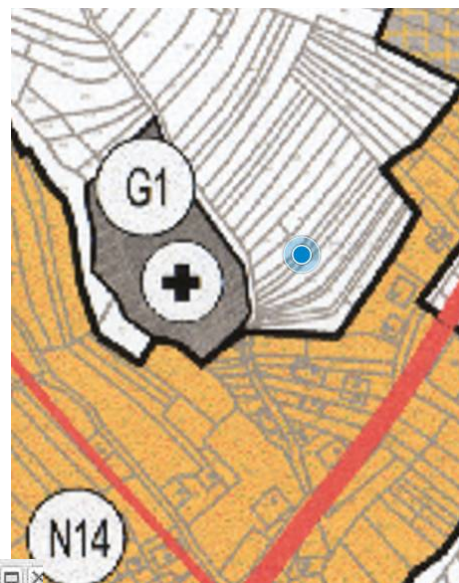
k.č.3065 k.o. Gerovo

Površina u prometu :672,30 m²

Datum kupoprodaje : 20.10.2022.

Kupoprodajna cijena: 265,45 EUR

USPOREDBA 6



Informacije	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1744381
Datum pregleda	25.3.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4823559
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.09.2022
Površina u prometu	245,00
Vrijednost nekretnine (KN)	5.550,00
Datum ugovora	02.08.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GORNJI ŽAGARI - ŠUMA - PARK PRIRODE / REGIONALNI PARK
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š3S - ŠUMA POSEBNE NAMJENE

k.č.406 k.o. Plešće

Površina u prometu : 245 m2

Datum kupoprodaje : 02.08.2022.

Kupoprodajna cijena: 738,27 EUR

USPOREDBA 7



Informacije		
Šumsko zemljište (SZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1514246
Datum pregleda		26.3.2023.
Vrsta nekretnine		ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)
ID PN (PU)		4521114
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		11.10.2021
Površina u prometu		6.636,00
Vrijednost nekretnine (KN)		40.000,00
Datum ugovora		17.05.2021
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		GEROVO - ŠUMA 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka		Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

k.č.6435/1 k.o. Gerovo

Površina u prometu : 6636 m²

Datum kupoprodaje : 17.05.2021.

Kupoprodajna cijena: **5.318,03 EUR**

USPOREDBA 8



Informacije	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1797812
Datum pregleda	26.3.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4810819
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.12.2022
Površina u prometu	7.472,00
Vrijednost nekretnine (KN)	15.035,21
Datum ugovora	02.08.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GEROVO - ŠUMA 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

k.č. 3051 k.o. Gerovo

Površina u prometu : 7472 m2

Datum kupoprodaje : 02.08.2022.

Kupoprodajna cijena: 2.000,00 EUR

USPOREDBA 9



Informacije		
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1546999
Datum pregleda		27.3.2023.
Vrsta nekretnine		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)		4524218
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		06.12.2021
Površina u prometu		2.075,00
Vrijednost nekretnine (KN)		6.300,00
Datum ugovora		15.06.2021
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		GEROVO - ŠUMA 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka		Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

k.č. 1899 k.o. Gerovo

Površina u prometu : 2075 m²

Datum kupoprodaje : 15.06.2021.

Kupoprodajna cijena: 841,14 EUR

Makov Hrib Negrađevinsko zemljište										
ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNOSTI (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
	ADRESA	ČABAR	GORAČI	ČABAR	ČABAR	GEROVO	PLEŠĆE	GEROVO	GEROVO	GEROVO
	Z.K.Č.	7805/4	1082/1	3258	3258	3065	406	6435/1	3051	1899
	ZK. O.	ČABAR	GORAČI	ČABAR	ČABAR	GEROVO	PLEŠĆE	GEROVO	GEROVO	GEROVO
	K.Č.	7805/4	1082/1	3258	3258	3065	406	6435/1	3051	1899
	K.O.	ČABAR	GORAČI	ČABAR	ČABAR	GEROVO	PLEŠĆE	GEROVO	GEROVO	GEROVO
	VRSTA NEKRETNOSTI	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE
	VRJEDNOST NEKRETNOSTI KOJA SE PRODAJE	3.321,82 €	1.591,54 €	1.329,08 €	3.987,23 €	265,45 €	738,27 €	5.318,03 €	2.000,00 €	841,14 €
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	4064,00 m2	5064,00 m2	5826,66 m2	11653,32 m2	672,30 m2	245,00 m2	6636,00 m2	7472,00 m2	2075,00 m2
	JEDINIČNA CIJENA KN/ M2	0,82 €/m2	0,31 €/m2	0,23 €/m2	0,34 €/m2	0,39 €/m2	3,01 €/m2	0,80 €/m2	0,27 €/m2	0,41 €/m2
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	04.09.2020.	07.04.2022.	13.12.2021.	13.12.2021.	20.10.2022.	02.08.2022.	17.05.2021.	02.08.2022.	15.06.2021.
	PROSTORNI PLAN	PPU GRADA ČABRA	PPU GRADA ČABRA	PPU GRADA ČABRA	PPU GRADA ČABRA	PPU GRADA ČABRA	PPU GRADA ČABRA	PPU GRADA ČABRA	PPU GRADA ČABRA	PPU GRADA ČABRA
	UPU / DPU	/	/	/	/	/	/	/	/	/
	NAMJENA	Negrađevinsko zemljište	Negrađevinsko zemljište	Negrađevinsko zemljište	Negrađevinsko zemljište	Negrađevinsko zemljište	Negrađevinsko zemljište	Negrađevinsko zemljište	Negrađevinsko zemljište	Negrađevinsko zemljište
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Čl. 10. Pravilnika	4.	4.	4.	4.	4.	4.	4.	4.	4.
	CJENOVNI BLOK	CRNI LAZ- ŠUMA	CRNI LAZ- ŠUMA	CRNI LAZ- ŠUMA	CRNI LAZ- ŠUMA	GEROVO-ŠUMA	GORNJI ŽAGARI - ŠUMA, PARK PRIRODE	GEROVO-ŠUMA 2	GEROVO-ŠUMA 2	GEROVO-ŠUMA 1
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	NE	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE						VIŠA CIJENA, OD PROSJEKA			
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE									
	Indeks na dan transakcije	113,35	140,80	124,37	124,37	139,65		122,17	139,65	122,17
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,23	0,99	1,12	1,12	1,00		1,14	1,00	1,14
	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA KN/ M2	1,01 €/m2	0,31 €/m2	0,26 €/m2	0,38 €/m2	0,39 €/m2		0,92 €/m2	0,27 €/m2	0,46 €/m2
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	0,50 €/m2								
	APSOLUTNO ODSUPANJE KN/ M2	0,51 €/m2	-0,19 €/m2	-0,24 €/m2	-0,12 €/m2	-0,11 €/m2		0,42 €/m2	-0,23 €/m2	-0,04 €/m2
	RELATIVNO ODSUPANJE	101,36%	-37,67%	-48,79%	-23,18%	-21,05%		83,17%	-46,48%	-7,35%
	ULAZI U PRORAČUN	NE	NE	NE	DA	DA		NE	NE	DA
	VRJEDNOST USPOREDNE NEKRETNOSTI KN/ M2				0,38 €/m2	0,39 €/m2				0,46 €/m2
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA				0,01	0,01				0,00
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	0,03	STANDARDNA DEVIJACIJA		0,11	27,47%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA			0,23
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA KN/ M2	0,41 €/m2								

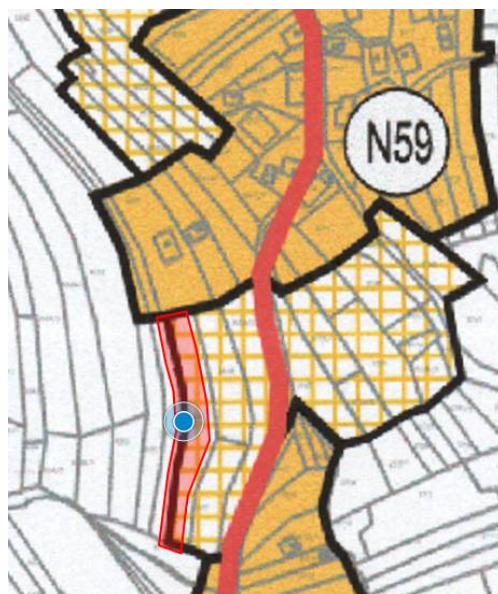
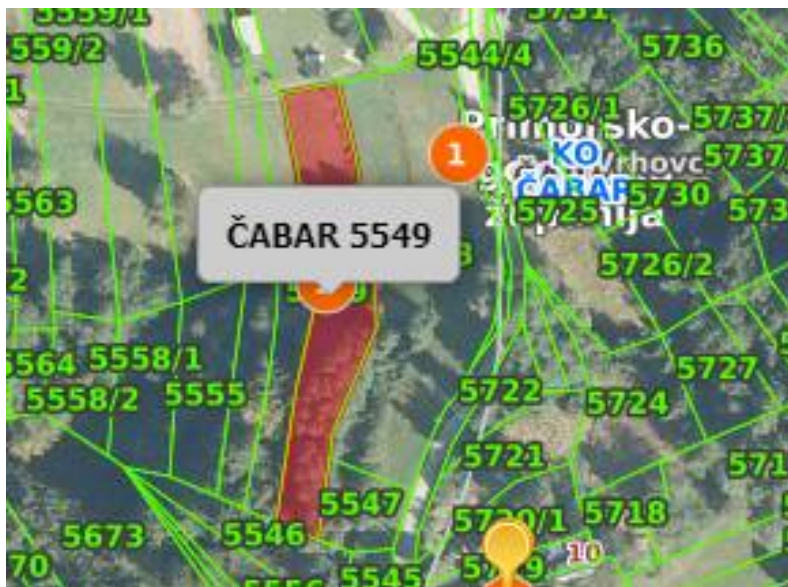
Makov Hrib		K.Č. 6208			
Negrađevinsko zemljište					
NEKRETNINA				ZEMLJIŠTE	
Prosječna cijena kn/m2				0,41 €/m2	
Ukupna površina zemljišta				705,00 m2	
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta		100,00%		705,00 m2	
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:					
		0,00%		0,00 m2	
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu kn/m2		100,00%		0,41 €/m2	
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)				100,00%	
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE				289,05 €	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST					
ODBICI					
Utjecaj buke		Neznatan: 0 %		0,00%	
Utjecaj zagađenja zraka		Nema: 0 %		0,00%	
UKUPNO ODBICI				0,00	
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA				IZNOS	
Teret služnosti		Nema		0,00 €	
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja				0,00 €	
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA				0,00 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA				289,05 €	
ZAOKRUŽENO				300,00 €	

Makov Hrib		DIO K.Č. 6214/5 POVRŠINE 576 M2			
Negrađevinsko zemljište					
NEKRETNINA				ZEMLJIŠTE	
Prosječna cijena kn/m2				0,41 €/m2	
Ukupna površina zemljišta				576,00 m2	
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta		100,00%		576,00 m2	
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:					
		0,00%		0,00 m2	
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu kn/m2		100,00%		0,41 €/m2	
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)				100,00%	
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE				236,16 €	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST					
ODBICI					
Utjecaj buke		Neznatan: 0 %		0,00%	
Utjecaj zagađenja zraka		Nema: 0 %		0,00%	
UKUPNO ODBICI				0,00	
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA				IZNOS	
Teret služnosti		Nema		0,00 €	
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja				0,00 €	
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA				0,00 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA				236,16 €	

Makov Hrib		DIO K.Č. 6214/6 POVRŠINE 2097 M2			
Negrađevinsko zemljište					
NEKRETNINA				ZEMLJIŠTE	
Prosječna cijena kn/m2				0,41 €/m2	
Ukupna površina zemljišta				2097,00 m2	
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta		100,00%		2097,00 m2	
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:					
		0,00%		0,00 m2	
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu kn/m2		100,00%		0,41 €/m2	
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)				100,00%	
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE				859,77 €	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST					
ODBICI					
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %			0,00%	
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %			0,00%	
UKUPNO ODBICI				0,00	
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA				IZNOS	
Teret služnosti		Nema		0,00 €	
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja				0,00 €	
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA				0,00 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA				859,77 €	

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

USPOREDBA 1



Informacije	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1677920
Datum pregleda	25.3.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4671681
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	20.05.2022
Površina u prometu	1.111,00
Vrijednost nekretnine (KN)	7.777,00
Datum ugovora	07.02.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	CRNI LAZI - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

k.č. 5549 k.o. Čabar

Površina u prometu : 1111 m²

Datum kupoprodaje :07.02.2022.

Kupoprodajna cijena: 1.034,44 EUR

USPOREDBA 2



Informacije	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1638460
Datum pregleda	25.3.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4695546
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	20.04.2022
Površina u prometu	331,00
Vrijednost nekretnine (KN)	2.317,00
Datum ugovora	14.02.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	CRNI LAZI - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

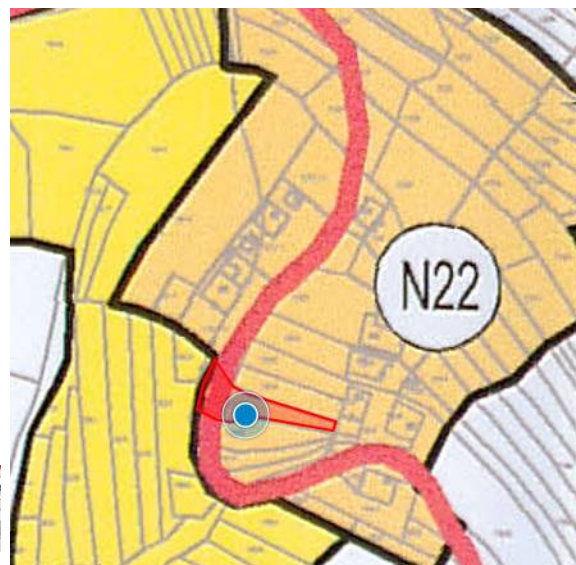
k.č. 5714 k.o. Čabar

Površina u prometu : 331 m2

Datum kupoprodaje : 14.02.2022.

Kupoprodajna cijena: **307,98 EUR**

USPOREDBA 3



Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1774932
Datum pregleda	25.3.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4862129
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.11.2022
Površina u prometu	374,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.980,00
Datum ugovora	11.10.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<div>NE</div> <div>25</div> <div>NE</div> <div>NE</div>
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GORNJI ŽAGARI - ŠUMA - PARK PRIRODE / REGIONALNI PARK
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š3S - ŠUMA POSEBNE NAMJENE

k.č. 7811 k.o. Plešće

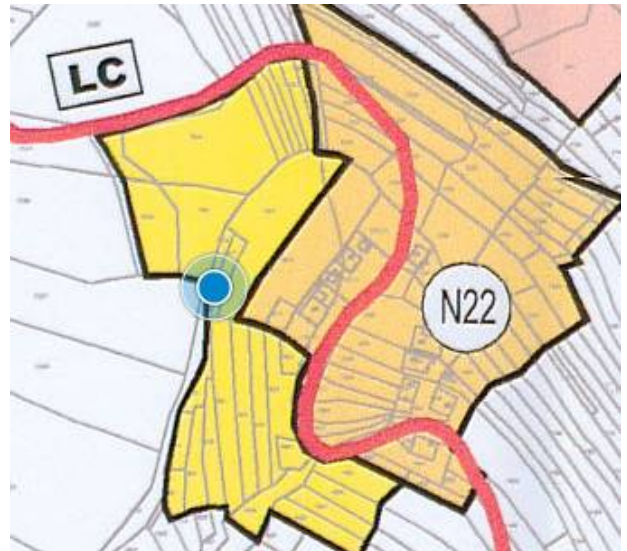
Površina u prometu : 374 m2

Datum kupoprodaje : 11.10.2022.

Kupoprodajna cijena:

262,79 EUR

USPOREDBA 4



Informacije	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1774919
Datum pregleda	25.3.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4862098
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.11.2022
Površina u prometu	198,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.980,00
Datum ugovora	11.10.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GORNJI ŽAGARI - ŠUMA - PARK PRIRODE / REGIONALNI PARK
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š3S - ŠUMA POSEBNE NAMJENE

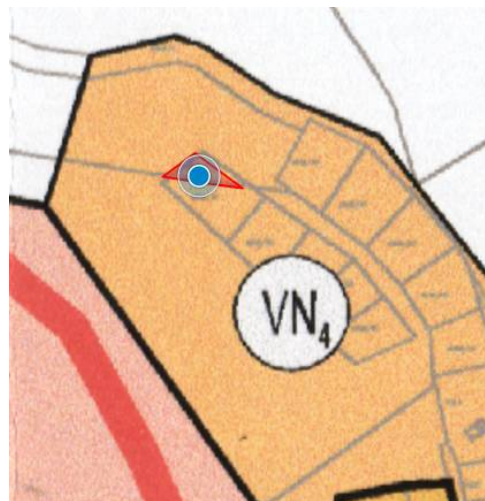
k.č. 7818 k.o. Plešče

Površina u prometu : 198 m2

Datum kupoprodaje :11.10.2022.

Kupoprodajna cijena: 262,79 EUR

USPOREDBA 5



Informacije	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1546987
Datum pregleda	25.3.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (P)
ID PN (PU)	4465072
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	06.12.2021
Površina u prometu	169,00
Vrijednost nekretnine (KN)	11.412,50
Datum ugovora	25.03.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MARKOV HRIB - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	N - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

k.č. 6989/4 k.o. Čabar

Površina u prometu : 169 m2

Datum kupoprodaje : 25.03.2021.

Kupoprodajna cijena: 1.507,47 EUR

USPOREDBA 6



Informacije	
Šumsko zemljište (SZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1541194
Datum pregleda	25.3.2023.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)
ID PN (PU)	4502936
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.11.2021
Površina u prometu	442,00
Vrijednost nekretnine (KN)	75.000,00
Datum ugovora	19.02.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MARKOV HRIB - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	N - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

k.č. 6988/67 k.o. Čabar

Površina u prometu : 442 m²

Datum kupoprodaje : 19.02.2021.

Kupoprodajna cijena: 9.914,38 EUR

USPOREDBA 7



Informacije		
Šumsko zemljište (SZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1516933
Datum pregleda		25.3.2023.
Vrsta nekretnine		ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)
ID PN (PU)		4579979
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		15.10.2021
Površina u prometu		442,00
Vrijednost nekretnine (KN)		75.105,50
Datum ugovora		14.10.2021
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		MARKOV HRIB - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		N - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

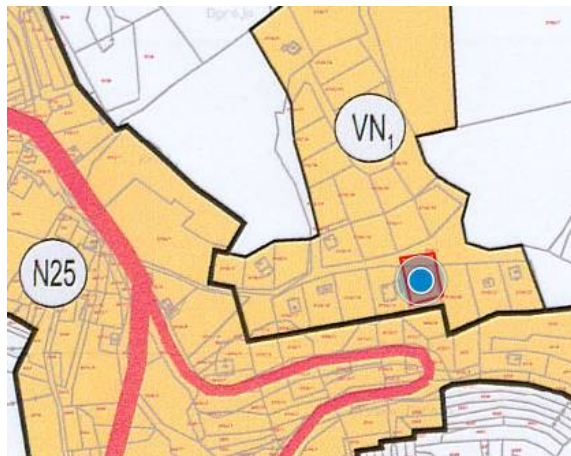
k.č. 6988/64 k.o. Čabar

Površina u prometu : 442 m2

Datum kupoprodaje : 14.10.2021.

Kupoprodajna cijena: 10.000,00 EUR

USPOREDBA 8



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1817826
Datum pregleda	27.3.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4837752
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.02.2023
Površina u prometu	539,00
Vrijednost nekretnine (KN)	75.365,32
Datum ugovora	23.05.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GEROVO - ŠUMA 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

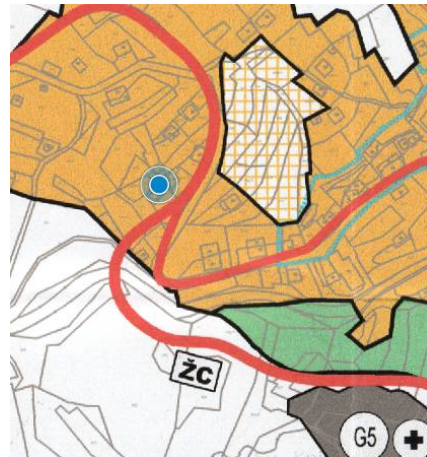
k.č. 5726/13 k.o. Hrib

Površina u prometu : 539 m2

Datum kupoprodaje : 23.05.2022.

Kupoprodajna cijena: 10.000,00 EUR

USPOREDBA 9



Informacije		
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1544985
Datum pregleda		27.3.2023.
Vrsta nekretnine		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (P)
ID PN (PU)		4485811
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		02.12.2021
Površina u prometu		43,00
Vrijednost nekretnine (KN)		2.150,00
Datum ugovora		14.05.2021
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		ČABAR - GRAĐEVINSKO - PARK PRIRODE / REGIONALNI PARK
Pretežita namjena cjenovnog bloka		N - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

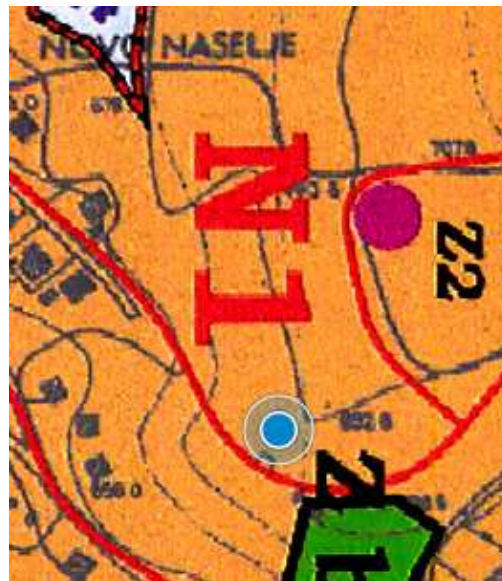
k.č. 397/1 k.o. Čabar

Površina u prometu : 43 m2

Datum kupoprodaje : 14.05.2021.

Kupoprodajna cijena: 285,89 EUR

USPOREDBA 10



Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1743477
Datum pregleda		27.3.2023.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4822322
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		15.09.2022
Površina u prometu		737,00
Vrijednost nekretnine (KN)		82.756,43
Datum ugovora		14.02.2022
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		SKRAD - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

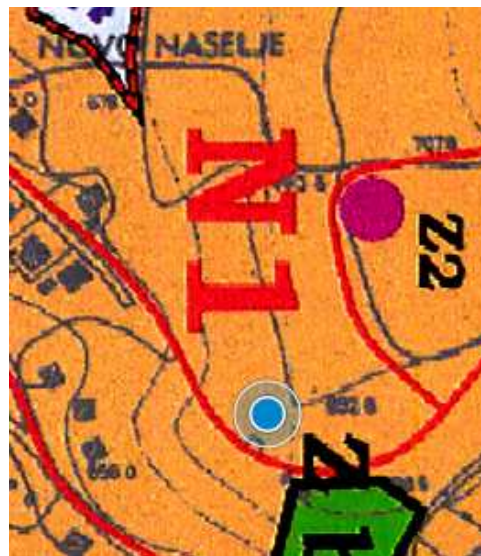
k.č. 837/16 k.o. Divjake

Površina u prometu : 737 m2

Datum kupoprodaje : 14.02.2022..

Kupoprodajna cijena: 11.000,00 EUR

USPOREDBA 11



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1732986
Datum pregleda	27.3.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4810210
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	31.08.2022
Površina u prometu	870,39
Vrijednost nekretnine (KN)	82.756,43
Datum ugovora	14.02.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SKRAD - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

k.č. 837/15 k.o. Divjake

Površina u prometu : 870,39 m²

Datum kupoprodaje : 14.02.2022..

Kupoprodajna cijena: 11.000,00 EUR

USPOREDBA 12



Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1711278
Datum pregleda		25.3.2023.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4783120
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		15.07.2022
Površina u prometu		503,53
Vrijednost nekretnine (KN)		25.000,00
Datum ugovora		01.06.2021
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		SKRAD - ŠUMA 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka		Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

k.č. 5814 k.o. Divjake

Površina u prometu : 503,53 M2

Datum kupoprodaje : 01.06.2021.

3.326,24 EUR

Kupoprodajna cijena:

Građevinsko zemljište							
Makov Hrib							
I. KATEGORIJA							
ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNOSTI (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.
	ADRESA	ČABAR	ČABAR	PLEŠĆE	PLEŠĆE	ČABAR	ČABAR
	Z.K.Č.	5549	5714	7811	7818	6989/4	6988/67
	ZK. O.	ČABAR	ČABAR	PLEŠĆE	PLEŠĆE	ČABAR	ČABAR
	K.Č.	5549	5714	7811	7818	6989/4	6988/67
	K.O.	ČABAR	ČABAR	PLEŠĆE	PLEŠĆE	ČABAR	ČABAR
	VRSTA NEKRETNOSTI	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE
	VRJEDNOST NEKRETNOSTI KOJA SE PRODAJE	1.034,44 €	307,98 €	262,79 €	262,79 €	1.507,47 €	9.914,38 €
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	1111,00 m2	331,00 m2	374,00 m2	198,00 m2	169,00 m2	442,00 m2
	JEDINIČNA CIJENA	0,93 €/m2	0,93 €/m2	0,70 €/m2	1,33 €/m2	8,92 €/m2	22,43 €/m2
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	07.02.2022.	14.02.2022.	11.10.2022.	11.10.2022.	25.03.2021.	19.02.2021.
	PROSTORNI PLAN	PPU GRADA ČABRA	PPU GRADA ČABRA	PPU GRADA ČABRA	PPU GRADA ČABRA	PPU GRADA ČABRA	PPU GRADA ČABRA
	UPU / DPU						
	NAMJENA	GRAĐEVINSKO	GRAĐEVINSKO	GRAĐEVINSKO	GRAĐEVINSKO	GRAĐEVINSKO	GRAĐEVINSKO
	URBANA PRAVILA	/	/	/	/	/	/
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	0,9	0,9	0,9	0,9	0,6	0,6
	NAPOMENA	/	/	/	/	/	/
	Odabrana vrijednost	0,9	0,9	0,9	0,9	0,6	0,6
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Čl. 10. Pravilnika	2.	2.	2.	2.	2.	1.
	CJENOVNI BLOK	CRNI LAZ- ŠUMA	CRNI LAZ- ŠUMA	GORNJI ŽAGARI- ŠUMA, PARK PRIRODE	GORNJI ŽAGARI- ŠUMA, PARK PRIRODE	MARKOV HRIB- GRAĐEVINSKO	MARKOV HRIB- GRAĐEVINSKO
MEĐUVREMENSKO INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	NE	NE	NE	NE	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE	VRLO NISKE CIJENE ZA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	VRLO NISKE CIJENE ZA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	VRLO NISKE CIJENE ZA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	VRLO NISKE CIJENE ZA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE		
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
	Indeks na dan transakcije					115,71	115,71
	Korektivni faktor (PN/UN)					1,21	1,21
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE						
	Koeficijent za preračunavanje (KP)					0,78	0,78
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)					1,21	1,21
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA						
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA					II Kategorija zemljišta: 50-80%	I Kategorija zemljišta: 100%
	ODABRANI ODNOS					80,00%	100,00%
	Korektivni faktor (PN/UN)					1,25	1,00
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA KN / M2					16,28 €/m2	32,74 €/m2
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA KN/M2 :	18,85 €/m2					
	APSOLUTNO ODSUPANJE KN/ M2					-2,58 €	13,89 €
	RELATIVNO ODSUPANJE					-13,67%	73,68%
	ULAZI U PRORAČUN					DA	NE
	VRJEDNOST USPOREDNE NEKRETNOSTI KN/ M2					16,28 €/m2	
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA					6,64	
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	14,29	STANDARDNA DEVIJACIJA	2,18	12,49%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA KN/M2	17,47 €/m2						

7.	8.	9.	10.	11.	12.
ČABAR	HRB	ČABAR	SKRAD	SKRAD	SKRAD
6988/64	5726/13	397/1	837/16	837/15	5814
ČABAR	HRB	ČABAR	DIVJAKE	DIVJAKE	DIVJAKE
6988/64	5726/13	397/1	837/16	837/15	5814
ČABAR	HRB	ČABAR	DIVJAKE	DIVJAKE	DIVJAKE
ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE
10.000,00 €	10.000,00 €	285,89 €	11.000,00 €	11.000,00 €	3.326,24 €
442,00 m2	539,00 m2	43,00 m2	737,00 m2	870,39 m2	503,53 m2
22,62 €/m2	18,55 €/m2	6,65 €/m2	14,93 €/m2	12,64 €/m2	6,61 €/m2
14.10.2021.	23.05.2022.	14.05.2021.	14.02.2022.	14.02.2022.	01.06.2021.
PPU GRADA ČABRA	PPU GRADA ČABRA	PPU GRADA ČABRA	PPU OPĆINE SKRAD	PPU OPĆINE SKRAD	PPU OPĆINE SKRAD
			UPU 1	UPU 1	
GRAĐEVINSKO	GRAĐEVINSKO	GRAĐEVINSKO	S	S	S
/	/	/	/	/	/
0,6	0,9	0,9	0,6	0,6	0,8
/	/	/	/	/	/
0,6	0,9	0,9	0,6	0,6	0,8
1.	1.	2.	1.	1.	1.
MARKOV HRB- GRAĐEVINSKO	GEROVO- ŠUMA 1	MARKOV HRB- GRAĐEVINSKO	SKRAD- GRAĐEVINSKO 1	SKRAD- GRAĐEVINSKO 1	SKRAD- GRAĐEVINSKO 1
DA	DA	DA	DA	DA	DA
124,37	140,80	122,17	132,32	132,32	122,17
1,12	0,99	1,14	1,06	1,06	1,14
0,78	0,95	0,95	0,78	0,78	0,90
1,21	1,00	1,00	1,21	1,21	1,06
I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%
100,00%	100,00%	80,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1,00	1,00	1,25	1,00	1,00	1,00
30,73 €/m2	18,40 €/m2	9,50 €/m2	19,05 €/m2	16,13 €/m2	7,99 €/m2
11,87 €	-0,45 €	-9,35 €	0,20 €	-2,72 €	-10,86 €
62,98%	-2,40%	-49,61%	1,06%	-14,43%	-57,60%
NE	DA	NE	DA	DA	NE
	18,40 €/m2		19,05 €/m2	16,13 €/m2	
	0,20		0,04	7,40	
4,36					

Građevinsko zemljište					
Makov Hrib		K.Č. 6214/2			
NEKRETNINA				ZEMLJIŠTE	
Prosječna cijena kn/m2				17,47 €/m2	
Ukupna površina zemljišta				575,00 m2	
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta		100,00%		575,00 m2	
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:					
		0,00%		0,00 m2	
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu kn/ m2		100,00%		17,47 €/m2	
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)				100,00%	
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE				10.045,25 €	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST					
ODBICI					
Utjecaj buke		Neznatan: 0 %		0,00%	
Utjecaj zagađenja zraka		Nema: 0 %		0,00%	
UKUPNO ODBICI				0,00	
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA				IZNOS	
Teret služnosti		Nema		0,00 €	
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja postojećeg objekta				-3.000,00 €	
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA				-3.000,00 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA				7.045,25 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA ZAOKRUŽENO				7.000,00 €	

Građevinsko zemljište					
Makov Hrib					
II. KATEGORIJA					
ULAZNI PODACI - USPOREDNE NEKRETNOSTI (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.
	ADRESA	ČABAR	ČABAR	PLEŠĆE	PLEŠĆE
	Z.K.Č.	5549	5714	7811	7818
	ZK. O.	ČABAR	ČABAR	PLEŠĆE	PLEŠĆE
	K.Č.	5549	5714	7811	7818
	K.O.	ČABAR	ČABAR	PLEŠĆE	PLEŠĆE
	VRSTA NEKRETNOSTI	ZE	ZE	ZE	ZE
	VRJEDNOST NEKRETNOSTI KOJA SE PRODAJE	1.034,44 €	307,98 €	262,79 €	262,79 €
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	1111,00 m ²	331,00 m ²	374,00 m ²	198,00 m ²
	JEDINIČNA CIJENA	0,93 €/m ²	0,93 €/m ²	0,70 €/m ²	1,33 €/m ²
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	07.02.2022.	14.02.2022.	11.10.2022.	11.10.2022.
	PROSTORNI PLAN	PPU GRADA ČABRA	PPU GRADA ČABRA	PPU GRADA ČABRA	PPU GRADA ČABRA
	UPU / DPU				
	NAMJENA	GRAĐEVINSKO	GRAĐEVINSKO	GRAĐEVINSKO	GRAĐEVINSKO
	URBANA PRAVILA	/	/	/	/
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	0,9	0,9	0,9	0,9
	NAPOMENA	/	/	/	/
	Odabrana vrijednost	0,9	0,9	0,9	0,9
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA <i>Čl. 10. Pravilnika</i>	2.	2.	2.	2.
	CJENOVNI BLOK	CRNI LAZ- ŠUMA	CRNI LAZ- ŠUMA	GORNJI ŽAGARI- ŠUMA, PARK PRIRODE	GORNJI ŽAGARI- ŠUMA, PARK PRIRODE
MEĐUVREMENSKO INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	NE	NE	NE	NE
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE	VRLO NISKE CIJENE ZA GRAĐE. ZEMLJIŠTE	VRLO NISKE CIJENE ZA GRAĐE. ZEMLJIŠTE	VRLO NISKE CIJENE ZA GRAĐE. ZEMLJIŠTE	VRLO NISKE CIJENE ZA GRAĐE. ZEMLJIŠTE
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE				
	Indeks na dan transakcije				
	Korektivni faktor (PN/UN)				
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE				
	Koeficijent za preračunavanje (KP)				
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)				
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA				
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA				
	ODABRANI ODNOS				
	Korektivni faktor (PN/UN)				
	MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA KN / M ²				
	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA KN/M ² :	15,08 €/m ²			
STATISTIKA	APSOLUTNO ODSTUPANJE KN/ M ²				
	RELATIVNO ODSTUPANJE				
	ULAZI U PRORAČUN				
	VRJEDNOST USPOREDNE NEKRETNOSTI KN/ M ²				
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA				
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	9,14	STANDARDNA DEVIJACIJA	1,75	12,49%
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA KN/M ²	13,97 €/m ²			

5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
ČABAR	ČABAR	ČABAR	HRIB	ČABAR	SKRAD	SKRAD	SKRAD
6989/4	6988/67	6988/64	5726/13	397/1	837/16	837/15	5814
ČABAR	ČABAR	ČABAR	HRIB	ČABAR	DIVJAKE	DIVJAKE	DIVJAKE
6989/4	6988/67	6988/64	5726/13	397/1	837/16	837/15	5814
ČABAR	ČABAR	ČABAR	HRIB	ČABAR	DIVJAKE	DIVJAKE	DIVJAKE
ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE	ZE
1.507,47 €	9.914,38 €	10.000,00 €	10.000,00 €	285,89 €	11.000,00 €	11.000,00 €	3.326,24 €
169,00 m2	442,00 m2	442,00 m2	539,00 m2	43,00 m2	737,00 m2	870,39 m2	503,53 m2
8,92 €/m2	22,43 €/m2	22,62 €/m2	18,55 €/m2	6,65 €/m2	14,93 €/m2	12,64 €/m2	6,61 €/m2
25.03.2021.	19.02.2021.	14.10.2021.	23.05.2022.	14.05.2021.	14.02.2022.	14.02.2022.	01.06.2021.
PPU GRADA ČABRA	PPU GRADA ČABRA	PPU GRADA ČABRA	PPU GRADA ČABRA	PPU GRADA ČABRA	PPU OPĆINE SKRAD	PPU OPĆINE SKRAD	PPU OPĆINE SKRAD
					UPU 1	UPU 1	
GRAĐEVINSKO	GRAĐEVINSKO	GRAĐEVINSKO	GRAĐEVINSKO	GRAĐEVINSKO	S	S	S
/	/	/	/	/	/	/	/
0,6	0,6	0,6	0,9	0,9	0,6	0,6	0,8
/	/	/	/	/	/	/	/
0,6	0,6	0,6	0,9	0,9	0,6	0,6	0,8
2.	1.	1.	1.	2.	1.	1.	1.
MARKOV HRIB- GRAĐEVINSKO	MARKOV HRIB- GRAĐEVINSKO	MARKOV HRIB- GRAĐEVINSKO	GEROVO- ŠUMA 1	MARKOV HRIB- GRAĐEVINSKO	SKRAD- GRAĐEVINSKO 1	SKRAD- GRAĐEVINSKO 1	SKRAD- GRAĐEVINSKO 1
DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
115,71	115,71	124,37	140,80	122,17	132,32	132,32	122,17
1,21	1,21	1,12	0,99	1,14	1,06	1,06	1,14
0,78	0,78	0,78	0,95	0,95	0,78	0,78	0,90
1,21	1,21	1,21	1,00	1,00	1,21	1,21	1,06
II Kategorija zemljišta: 50-80%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%
80,00%	100,00%	100,00%	100,00%	80,00%	100,00%	100,00%	100,00%
1,00	0,80	0,80	0,80	1,00	0,80	0,80	0,80
13,02 €/m2	26,20 €/m2	24,58 €/m2	14,72 €/m2	7,60 €/m2	15,24 €/m2	12,91 €/m2	6,39 €/m2
-2,06 €	11,11 €	9,50 €	-0,36 €	-7,48 €	0,16 €	-2,18 €	-8,69 €
-13,67%	73,68%	62,98%	-2,40%	-49,61%	1,06%	-14,43%	-57,60%
DA	NE	NE	DA	NE	DA	DA	NE
13,02 €/m2			14,72 €/m2		15,24 €/m2	12,91 €/m2	
4,25			0,13		0,03	4,74	
DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	3,49						

Građevinsko zemljište		k.č. 6206					
Makov Hrib							
NEKRETNINA					ZEMLJIŠTE		
Prosječna cijena kn/m2					13,97 €/m2		
Ukupna površina zemljišta					572,00 m2		
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta				100,00%	572,00 m2		
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:							
				0,00%	0,00 m2		
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu kn/ m2				100,00%	13,97 €/m2		
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)					100,00%		
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE					7.990,84 €		
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST							
ODBICI							
Utjecaj buke		Neznatan: 0 %			0,00%		
Utjecaj zagađenja zraka		Nema: 0 %			0,00%		
UKUPNO ODBICI					0,00		
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA					IZNOS		
Teret služnosti				Nema		0,00 €	
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja					0,00 €		
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA					0,00 €		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA					7.990,84 €		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA ZAOKRUŽENO					8.000,00 €		

Građevinsko zemljište		k.č. 6207			
Makov Hrib					
NEKRETNINA				ZEMLJIŠTE	
Prosječna cijena kn/m2				13,97 €/m2	
Ukupna površina zemljišta				1507,00 m2	
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta		100,00%		1507,00 m2	
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:					
		0,00%		0,00 m2	
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu kn/ m2		100,00%		13,97 €/m2	
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)				100,00%	
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE				21.052,79 €	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST					
ODBICI					
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %			0,00%	
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %			0,00%	
UKUPNO ODBICI				0,00	
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA				IZNOS	
Teret služnosti		Nema		0,00 €	
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja				0,00 €	
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA				0,00 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA				21.052,79 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA ZAOKRUŽENO				21.000,00 €	

 DRŽAVNI ZAVOD STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80

Izvor: Državni zavod za statistiku

**IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNOSTI ZA 2021. GODINU ZA
PODRUČJE PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE**

5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	PROSJEČNA CIJENA kn/m²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
1820	618,63 kn/m ²	81,82 €/m ²

5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	PROSJEČNA CIJENA kn/m²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
BAKAR	276,66 kn/m ²	36,59 €/m ²
BAŠKA	1.078,44 kn/m ²	142,64 €/m ²
CRES	753,77 kn/m ²	99,70 €/m ²
CRIKVENICA	619,34 kn/m ²	81,92 €/m ²
ČAVLE	238,56 kn/m ²	31,55 €/m ²
DELNICE	74,41 kn/m ²	9,84 €/m ²
DOBRINJ	491,47 kn/m ²	65,00 €/m ²
FUŽINE	150,23 kn/m ²	19,87 €/m ²
JELENJE	227,66 kn/m ²	30,11 €/m ²
KASTAV	389,01 kn/m ²	51,45 €/m ²
KLANA	126,99 kn/m ²	16,80 €/m ²
KOSTRENA	784,86 kn/m ²	103,81 €/m ²
KRALJEVICA	333,43 kn/m ²	44,10 €/m ²
KRK	629,64 kn/m ²	83,28 €/m ²
LOPAR	681,64 kn/m ²	90,16 €/m ²
LOVRAN	632,26 kn/m ²	83,63 €/m ²
MALI LOŠINJ	601,14 kn/m ²	79,51 €/m ²
MALINSKA-DUBAŠNICA	888,17 kn/m ²	117,47 €/m ²
MATULI	300,64 kn/m ²	39,76 €/m ²
MOŠĆENIČKA DRAGA	711,78 kn/m ²	94,14 €/m ²
MRKOPALJ	193,48 kn/m ²	25,59 €/m ²
NOVI VINODOLSKI	275,71 kn/m ²	36,47 €/m ²
OMIŠALJ	783,21 kn/m ²	103,59 €/m ²
OPATIJA	881,79 kn/m ²	116,63 €/m ²

PUNAT	927,98 kn/m ²	122,74 €/m ²
RAB	362,37 kn/m ²	47,93 €/m ²
RAVNA GORA	102,70 kn/m ²	13,58 €/m ²
RIJEKA	185,72 kn/m ²	24,56 €/m ²
SKRAD	264,43 kn/m ²	34,97 €/m ²
VINODOLSKA OPĆINA	307,80 kn/m ²	40,71 €/m ²
VIŠKOVO	831,01 kn/m ²	109,91 €/m ²
VRBNIK	645,71 kn/m ²	85,40 €/m ²
VRBOVSKO	69,98 kn/m ²	9,26 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	1820	
UKUPNO U ZKC:	1820	

5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
971	25,15 kn/m ²	3,33 €/m ²

5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BAKAR	14,49 kn/m ²	1,92 €/m ²
BAŠKA	87,94 kn/m ²	11,63 €/m ²
CRES	16,18 kn/m ²	2,14 €/m ²
CRIKVENICA	189,23 kn/m ²	25,03 €/m ²
ČABAR	6,87 kn/m ²	0,91 €/m ²
DOBRINI	26,57 kn/m ²	3,51 €/m ²
FUŽINE	28,44 kn/m ²	3,76 €/m ²
JELENJE	6,56 kn/m ²	0,87 €/m ²
KASTAV	61,60 kn/m ²	8,15 €/m ²
KLANA	9,32 kn/m ²	1,23 €/m ²
KOSTRENA	60,62 kn/m ²	8,02 €/m ²
KRALJEVICA	63,27 kn/m ²	8,37 €/m ²
KRK	52,47 kn/m ²	6,94 €/m ²
LOKVE	44,69 kn/m ²	5,91 €/m ²
LOPAR	126,87 kn/m ²	16,78 €/m ²
LOVRAN	29,84 kn/m ²	3,95 €/m ²
MALI LOŠINJ	25,86 kn/m ²	3,42 €/m ²

MALINSKA-DUBAŠNICA	31,29 kn/m ²	4,14 €/m ²
MATULJI	13,34 kn/m ²	1,76 €/m ²
MOŠČENIČKA DRAGA	106,45 kn/m ²	14,08 €/m ²
MRKOPALI	52,32 kn/m ²	6,92 €/m ²
NOVI VINODOLSKI	45,03 kn/m ²	5,96 €/m ²
OMIŠALI	34,92 kn/m ²	4,62 €/m ²
OPATIJA	24,69 kn/m ²	3,27 €/m ²
PUNAT	12,86 kn/m ²	1,70 €/m ²
RAB	7,27 kn/m ²	0,96 €/m ²
RAVNA GORA	28,15 kn/m ²	3,72 €/m ²
RIJEKA	9,13 kn/m ²	1,21 €/m ²
SKRAD	3,36 kn/m ²	0,44 €/m ²
VINODOLSKA OPĆINA	24,48 kn/m ²	3,24 €/m ²
VIŠKOVO	32,38 kn/m ²	4,28 €/m ²
VRBNIK	20,48 kn/m ²	2,71 €/m ²
VRBOVSKO	4,57 kn/m ²	0,60 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	971	
UKUPNO U ZKC:	971	

5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
79	52,29 kn/m ²	6,92 €/m ²

5.2.20. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/ASELIJIMA

GRAD/OPĆINA/ASELJE	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BAKAR	6,05 kn/m ²	0,80 €/m ²
CRES	70,49 kn/m ²	9,32 €/m ²
ČABAR	3,66 kn/m ²	0,48 €/m ²
DOBRINI	151,22 kn/m ²	20,00 €/m ²
KASTAV	8,20 kn/m ²	1,08 €/m ²

KLANA	2,37 kn/m ³	0,31 €/m ³
KOSTRENA	53,01 kn/m ³	7,01 €/m ³
KRALJEVIČA	94,10 kn/m ³	12,45 €/m ³
KRK	6,30 kn/m ³	0,83 €/m ³
LOVRAN	31,55 kn/m ³	4,17 €/m ³
MAJI LOŠINJ	160,36 kn/m ³	21,21 €/m ³
MATULJI	15,61 kn/m ³	2,06 €/m ³
MOŠČENIČKA DRAGA	245,36 kn/m ³	32,45 €/m ³
OPATIJA	284,65 kn/m ³	37,65 €/m ³
RAB	55,40 kn/m ³	7,33 €/m ³
VINODOLSKA OPĆINA	17,20 kn/m ³	2,27 €/m ³
VIŠKOVO	90,59 kn/m ³	11,98 €/m ³
VRBOVSKO	1,75 kn/m ³	0,23 €/m ³
UKUPNO OBRADENIH:	79	
UKUPNO U ZKC:	79	

5. ZAKLJUČAK :

Mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetnih nekretnine upisanih u z.k.ul. 521 k.o. Čabar iznosi :

BROJ ZEMLJIŠTA	POVRŠINA M2	NAMJENA	TRŽIŠNA CIJENA EUR ZAOKRUŽENO
6206	572	GRAĐEVINSKO	8.000,00
6207	1507	GRAĐEVINSKO	21.000,00
6208	705	NEGRAĐEVINSKO	300,00
6209	500	GOSPODARSKA K21	2.400,00
6214/2	575	GRAĐEVINSKO	7.000,00
6214/5	5751	GOSPODARSKA K21 , DIO IZVAN GRAĐ. PODRUČJA	32.000,00
6214/6	9711	GOSPODARSKA K21 , DIO IZVAN GRAĐ. PODRUČJA	47.000,00
UKUPNO	19321		117.700,00

fiksni tečaj konverzije 1 EUR=7,53450 HRK.

U skladu sa propisima HNB-a i EBA-e tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Tržišna vrijednost ne uzima u obzir: prodajne troškove kupca ili prodavatelja, porezne obaveze bilo koje strane. Obračun poreza vrši se sukladno Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN 115/16).

Rijeka, 27.03.2023.

Izradila: Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

Prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa, kako slijedi:

1. PROPISI O VLASNIŠTVU

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17, 63/19)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)

2. GRADITELJSKI PROPISI

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN br. 100/12, 100/18, 67/19, 59/20)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m³ etalonske građevine (NN 59/10)

4. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava – DGU (<https://geoportal.dgu.hr/>)
- Državni zavod za statistiku, RH (<https://www.dzs.hr/>)
- E-Nekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)
- VidiPlan - Preglednik prostornih planova (<https://vidiplan.pgz.hr/>)

5. LITERATURA

- Uhlir Ž/ Majčica B, 2016., Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb

PRILOZI

- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz posjedovnog lista
- izvod iz katastarskog plana
- izjava o neovisnosti i nepristranosti
- rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjenu nekretnina

Prilog 1: Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ČABAR
Stanje na dan: 26.03.2023. 19:40

Katastarska općina: 302694, ČABAR

Broj zadnjeg dnevnika: Z-39016/2022
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 521

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6206	ORANICA HRIB U MAKOVOM HRIBU			572	
2.	6207	ORANICA HRIB U MAKOVOM HRIBU			1507	
3.	6208	ORANICA HRIB U MAKOVOM HRIBU			705	
4.	6209	ORANICA HRIB U MAKOVOM HRIBU			500	
5.	6214/2	KUĆA BROJ 7 I DVORIŠTE U MAKOVOM HRIBU			575	
6.	6214/5	PAŠNJAK U HRIBU			5751	
7.	6214/6	LIVADA U HRIBU			9711	
		UKUPNO:			19321	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
DRVO - FINAL D.O.O., TRŠĆE, PRHUTARSKA 27		
1.2	Zaprimljeno 06.07.2017.g. pod brojem Z-26933/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI, ST-556/2016 28.06.2017. - zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka.	ZABILJEŽBA na 1 (1.1)
1.3	Zaprimljeno 01.12.2022.g. pod brojem Z-39016/2022 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. ST-461/2022-4 01.12.2022. zabilježuje se Rješenje o prodaji nekretnina upisanih u A.	na 1 (1.1), 1 (1.2)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

Prilog 2: Izvod iz posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
ČABAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 26.03.2023. 10:20

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČABAR (Mbr. 302694)

Posjedovni list: 1302

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DRVO-FINAL D.O.O., PRHUTARSKA 27, TRŠĆE (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		6206	MAKOV HRIB	572	9		
			ORANICA	572			
		6207	MAKOV HRIB	1507	9		
			ORANICA	1507			
		6208	MAKOV HRIB	705	9		
			ORANICA	705			
		6209	MAKOV HRIB	500	9		
			ORANICA	500			
		6214/2	MAKOV HRIB	575	9		
			KUĆA, MAKOV HRIB	75			
			DVORIŠTE	500			
		6214/6	MAKOV HRIB	9711	9		
			LIVADA	9711			
Ukupna površina katastarskih čestica				13570			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Prilog
3:
Izvod
iz
katast
arskog
plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RJEKA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
ČABAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 26.03.2023. 19:44

PRIJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČABAR (Mbr. 302694)

Posjedovni list: 1307

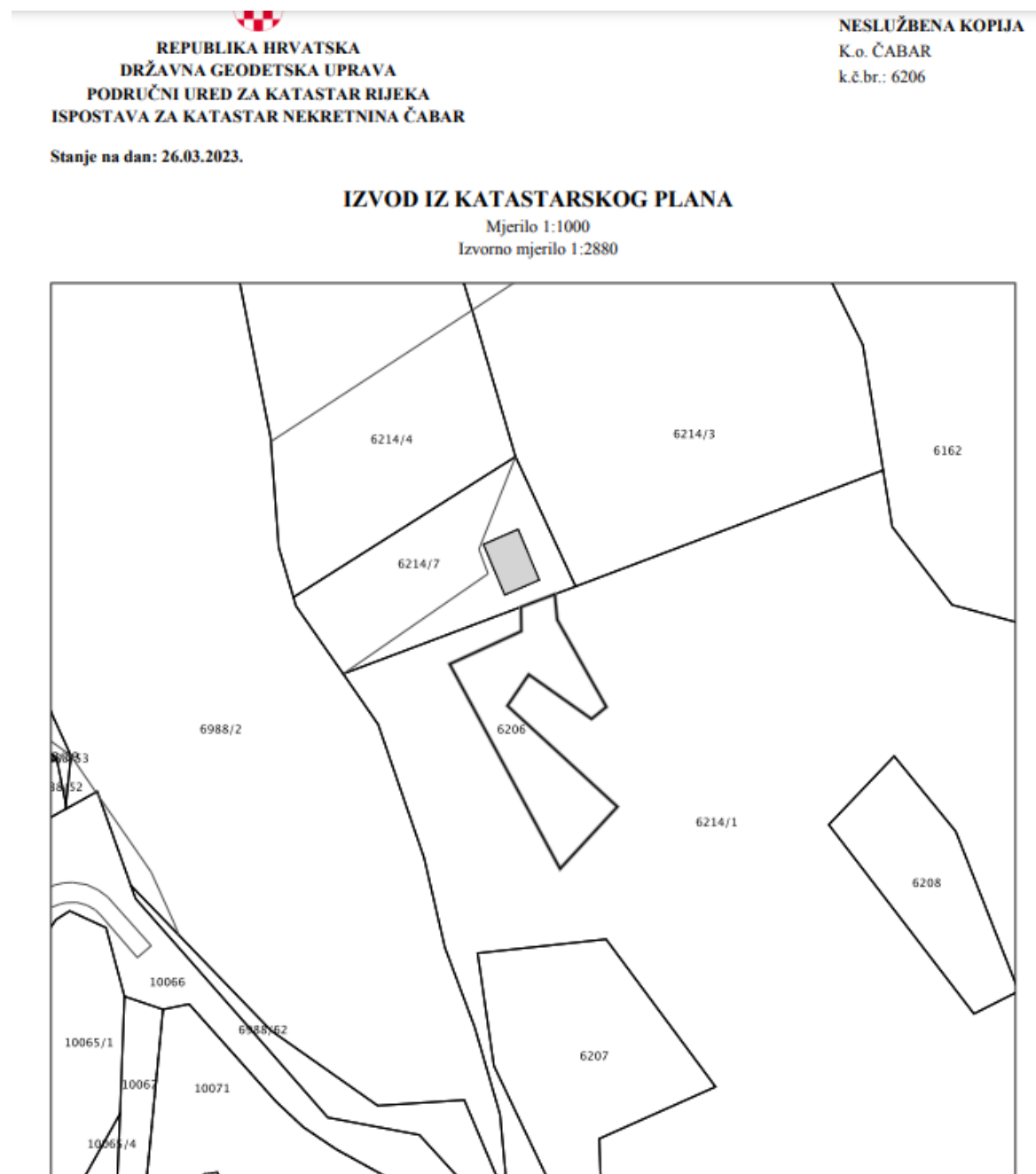
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DRVO-FINAL D.O.O., PRHUTARSKA 27, TRŠĆE (VLASNIK)	

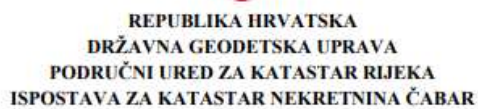
Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		6214/5	TRŠĆE	5751	99		
			PAŠNJAK	5751			
Ukupna površina katastarskih čestica				5751			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Prilog 3: Kopja katastarskog plana





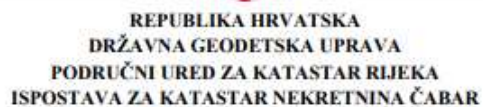
NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ČABAR
k.č.br.: 6207

Stanje na dan: 26.03.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





k.č.br.: 6214/5

Stanje na dan: 26.03.2023.

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI ČABAR

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ČABAR
k.č.br.: 6214/6

Stanje na dan: 26.03.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke u kojoj radim. Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

Procjenitelj:
Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.



Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjenu nekretnina



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Rijeci
Rijeka, Zadarska 1 i 3
Ured predsjednice suda
Broj: 4 Su-227/2020-2
Rijeka, 12. studenoga 2020.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), odredbe članka 17. stavak 1. alineja 7. Sudskog poslovnika ("N.N.", br. 37/2014, 49/2014, 8/15, 35/15, 123/15, 45/16, 39/17, 33/17, 34/17, 57/17, 101/18, 119/18, 81/19, 128/19, 39/20, 47/20), kao i odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N." br. 38/14, 123/15, 29/16, ispravak 61/19), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović, 12. studenoga 2020. godine donijela je sljedeće

RJEŠENJE

JASMINKA LILIĆ iz Rijeke, Švalbina 7, OIB: 23206156984, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje GRADITELJSTVA I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 30. prosinca 2020. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

Obrazloženje

Na temelju odredbe članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Trgovačkom sudu u Rijeci 2. studenoga 2020. godine obratila se Jasminka Lilić iz Rijeke, sa zamolbom za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina na Trgovačkom sudu u Rijeci. Uz zahtjev imenovana je dostavila: policu osiguranja, elektronički zapis o radnom odnosu, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, popis vještačenja obavljenih u prethodnom mandatu, rješenje iz prethodnog mandata.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da imenovana ispunjava sve uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za ponovno imenovanje, te je na temelju odredbe članka 12. Pravilnika o sudskim vještacima riješeno kao u izreci rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

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

PREDSJEDNICA SUDA
Ika Mohorović

Dostaviti:

1. Jasminka Lilić, Rijeka, Švalbina 7
2. Ministarstvo pravosuđa RH,
3. Arhiva, ovdje

Dokument je elektronički potpisan:
IKA MOHOROVIĆ

Vrijeme potpisivanja:
12-11-2020
14:33:03



DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U RIJEI
2.5.4.97=#130D48523838373835393634393537
L=RIJEKA
S=MOHOROVIC
G=IKA
CN=IKA MOHOROVIC

Broj zapisa: **1789a-bcef6**

Kontrolni broj: **0c139-767f4-1907d**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=IKA MOHOROVIĆ, L=RIJEKA, O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku,
Trgovački sud u Rijeci potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.