

**PROJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**  
**k.č. 722/3, k.č. 722/4, k.č. 725/1, k.č. 725/4, k.č. 725/5 i k.č. 726/1**  
**k.o. Vrata, br. ZK ul. 257, ZK Odjel Delnice**

Broj elaborata: 03a/2025

Nekretnine: k.č. 722/3, k.č. 722/4, k.č. 725/1, k.č. 725/4, k.č. 725/5 i k.č. 726/1  
k.o. Vrata, br. ZK ul. 257, ZK Odjel Delnice

Naručitelj : Stečajna masa iza MERANTI 1880 d.d



Procjenitelj: Sudski vještak za područje graditeljstva, arhitekture i procjene nekretnina:  
Željko Hlača, dipl.ing.građ.

Rijeka, 12. svibnja 2025.

## **SADRŽAJ PROCJEMBENOG ELABORATA**

1. NASLOVNICA S OPĆIM PODACIMA O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI, SVRSI I PROCJENITELJU
2. RJEŠENJE O IMENOVANJU
3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE
4. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM PREMA POLOŽAJU U ŠIREM OKRUŽENJU NA TEMELJU KATASTARSKOG PLANA ILI DRUGOG KARTOGRAFSKOG PRIKAZA, ADRESE I DRUGIH PROSTORNIH PODATAKA TE OSNOVICI ZA VREDNOVANJE
5. REZULTATI OČEVIDA S PRILOŽENIM KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNINA
6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE (OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST) – TEHNIČKI OPIS
7. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA
8. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
9. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE ODNOSNO DRUGE ANALIZE SUKLADNO OPĆIM VRIJEDNOSNIM ODNOSIMA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA, KAKVOĆI NEKRETNINE I ODABRANOJ METODI I POSTUPKU
10. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
11. ZAKLJUČAK
12. PRILOZI S POTREBNOM TEHNIČKOM I PRAVNOM DOKUMENTACIJOM (PROJEKTI, LOKACIJSKE INFORMACIJE, IZVADCI IZ PROSTORNIH PLANOVA, GRAĐEVINSKE I LOKACIJSKE DOZVOLE, UVJERENJA, POTVRDE, IZJAVE I DRUGE ISPRAVE)

## 2. RJEŠENJE O IMENOVANJU



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

KLASA: UP/I-710-03/24-01/711

URBROJ: 514-03-04/02-25-08

Zagreb, 20. ožujka 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Željka Hlača, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Rijeke, Nike Katunara 4, OIB: 42807032362, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

### R J E Š E N J E

- I. Željko Hlača, diplomirani inženjer građevinarstva iz Rijeke, Nike Katunara 4, OIB: 42807032362, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 20. ožujka 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

### Obrazloženje

Željko Hlača, diplomirani inženjer građevinarstva iz Rijeke, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva, arhitekture i procjene nekretnina.

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

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



514|UPI710032401711|8

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

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

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima stoga je u točki I. izreke ovog rješenja, a u skladu s dostavljenim dokazima, podnositelj zahtjeva imenovan stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

1. Željko Hlača, Rijeka, Nike Katunara 4
2. Pismohrana-ovdje



514|UPI710032401711|8

### 3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je na temelju izvršenog očevida zemljišta koje je predmet procjene, pregleda vlasničke i ostale dokumentacije, prikupljenih podataka od Naručitelja, te sljedećih zakona, pravilnika i standarda:

1. Zakon o gradnji (NN 153/15, 20/17)
2. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
3. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
4. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
5. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13)
6. Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14, 41/15, 75/15)
7. Zakon o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15)
8. Zakon o preuzimanju Zakona o obveznim odnosima (NN 53/91)
9. Posebne uzance o građenju (SL 16/77)
10. Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/2010, 111/2010 i 55/2012)
11. Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
12. Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
13. Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13)

*NAPOMENA: Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje, niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.*

### 4. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM PREMA POLOŽAJU U ŠIREM OKRUŽENJU NA TEMELJU KATASTARSKOG PLANA ILI DRUGOG KARTOGRAFSKOG PRIKAZA, ADRESE I DRUGIH PROSTORNIH PODATAKA TE OSNOVICI ZA VREDNOVANJE

Zadatak - svrha: Procjena nekretnine za potrebe naručitelja radi stečajnog postupka.  
Dan vrednovanja: 25. 4. 2025.  
Dan kakvoće: 25. 4. 2025.

#### 4.1. KRATKI OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE:

Vrsta nekretnina: Zemljišta  
Opis nekretnina: Zemljišta – oznake zemljišta prema upisu u izvadku iz zemljišne knjige  
Adresa nekretnine: Vrata b.b., Vrata  
Katastarska čestica (katastarska oznaka): br. 722/3, 722/4, 725/1, 725/4, 725/5 i 726/1  
Katastarska općina (katastarska oznaka): k.o. Vrata  
Katastarska čestica (zemljišno-knjižna oznaka): br. 722/3, 722/4, 725/1, 725/4, 725/5 i 726/1, ZK ul. 257  
Katastarska općina (zemljišno-knjižna oznaka): k.o. Vrata

#### 4.2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA PREMA POLOŽAJU U ŠIREM OKRUŽENJU NA TEMELJU KATASTARSKOG PLANA ILI DRUGOG KARTOGRAFSKOG PRIKAZA, ADRESE I DRUGIH PROSTORNIH PODATAKA:

Izvadak iz z.k.uloška: Neslužbena kopija izdana dana kao prilog Elaborata procjene  
Kupoprodajni ugovor: Nema  
Izvadak iz katastra: Kopija iz elektronskog preglednika dana kao prilog Elaborata procjene  
Izvadak iz posjednovnog lista: Kopija iz elektronskog preglednika dana kao prilog Elaborata procjene  
Postojeće procjene: Nema  
Lokacijska dozvola: Nema  
Glavni projekt: Nema  
Izračun površina: Izračun u točki 5.2.  
Tehnički opis: Tehnički opis dan u Elaboratu procjene  
Detaljni nacrti: Nema  
Fotodokumentacija: Fotografije očevida dane u Elaboratu procjene  
Situacija- šire područje: Orto-foto situacija šireg područja dana u Elaboratu procjene

### 5. REZULTATI OČEVIDA S PRILOŽENIM KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA

#### 5.1. FOTODOKUMENTACIJA



Fotografija 1: Pogled sa zapadne strane iz ulice Vrata na katastarske čestice koje se predmet procjene (nalaze s lijeve strane od ulaza u pilanu, a k.č. 722/3 i 72274 se nalaze desno od ulaza u pilanu)



Fotografija 2: Pogled s jugozapadne strane na k-č- 725/4 (lijevo od vodotoka)



Fotografija 3: Pogled s sjeveroistočne strane na k-č- 725/4 i 725/5 (desno od vodotoka)



Fotografija 4: Pogled sa sjeverne strane na k-č- 725/1



Fotografija 5: Pogled sa sjeverne strane na k-č- 725/1



Fotografija 6: Pogled sa jugoistočne strane (željeznička pruga) na k-č- 726/1 i 725/1



Fotografija 7: Pogled sa sjeverne strane na k-č- 725/1 i 726/1



Fotografija 8: Pogled sa sjeverne strane iz ulice Vrata na nekretnine koje su predmet procjene.

## 5.2. PRORAČUN POVRŠINA

Temeljem podataka iz izvadka iz zemljišne knjige i posjedovnog lista:

- K.č. 722/3 k.o. Vrata oznake zemljišta kanal - površina čhv 21= m2 76
- K.č. 722/4 k.o. Vrata oznake zemljišta kanal - površina čhv 5 = m2 19
- K.č. 725/1 k.o. Vrata oznake zemljišta oranica - površina čhv 1003 = m2 3.611
- K.č. 725/4 k.o. Vrata oznake zemljišta oranica - površina čhv 350 = m2 1.262
- K.č. 725/5 k.o. Vrata oznake zemljišta livada - površina čhv 3 = m2 11
- K.č. 726/1 k.o. Vrata oznake zemljišta stovarište - površina čhv 215 = m2 773

Napomena:1 čhv iznosi 3,596652 m<sup>2</sup>.

## 6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE (OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST) - TEHNIČKI OPIS

- *Katastarska čestica 722/3 se nalazi u građevinskom području. Temeljem upisa u izvadku iz zemljišne knjige na čestici 722/3 i 722/4 je izgrađen kanal (građevinska i uporabna dozola nije priložena). Bez identifikacije na licu mjesta od strane geodeta nije moguće odrediti točnu lokaciju predmetne čestice odnosno dijela izvedenog kanala.*
- *Katastarska čestica 722/4 se nalazi u građevinskom području. Temeljem upisa u izvadku iz zemljišne knjige na čestici 722/3 i 722/4 je izgrađen kanal (građevinska i uporabna dozola nije priložena). Bez identifikacije na licu mjesta od strane geodeta nije moguće odrediti točnu lokaciju predmetne čestice odnosno dijela izvedenog kanala.*
- K.č. 725/1 se pretežitim dijelom nalazi u području ostala obradiva tla, uzima se prema procjeni 93% površine čestice, a u građevinskom području procijenjena vrijednost od 7%.
- K.č. 725/4 se nalazi većim dijelom u građevinskom području (80% procijenjeno), a manjim dijelom u području - ostala obradiva tla (20% procijenjeno)

Čestica je velike dužine cca. 130 m i relativno male širine. Uzima se omjer 75% građevinsko područje i 25% u negrađevinskom području

- K.č. 725/5 se nalazi pretežitim dijelom u području - ostala obradiva tla (uzima se 85% ostala obradiva tla i 15% građ. području)
- K.č. 726/1 se većim dijelom nalazi u području ostala obradiva tla (75% procijenjeno), a manjim dijelom u građevinskom području (25% procijenjeno)

U nastavku elaborata je prikaz kat. čestica.





## 7. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

Podaci o prometu nekretnina sličnih procjenjivanoj nekretnini na predmetnom području pribavljeni su na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr>, te je nastavno za odabrane nekretnine izvršen pregled katastarskih podataka i zemljišnih knjiga na portalu <http://www.uredjenazemlja.hr>.

Nakon sakupljanja podataka i pregleda sadržaja koji su dostupni na internetu – prostornih planova, katastarskih planova i zemljišnih knjiga, te nakon pregleda raspoloživih podataka za područje predmetne katastarske općine odabrano se tri slične nekretnine, jer je utvrđeno da korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice.

### PODACI O KUPOPRODAJI GRAĐEVINSKIH ZEMLJIŠTA

(pribavljeni na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr>) prikazani su u prilogu elaborata.

U ovom Elaboratu koristilo se podatke za tri slične nekretnine – zemljišta na području katastarske općine Vrata i Fužine:

1. građevinsko zemljište k.č. 571/3 k.o. Fužine, površine 220 m<sup>2</sup>,
2. građevinsko zemljište k.č. 1000/3 k.o. Vrata, površine 91,50 m<sup>2</sup>,
3. građevinsko zemljište k.č. 1200/6 k.o. Martinski, površine 194 m<sup>2</sup>.

Podaci o poredbenim nekretninama preuzeti su iz informatičke baze podataka portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja

#### Usporedba 1

Lokacija: k.o. Fužine

Datum ugovora: 03.12.2024.

K.č.: 571/3 k.o. Fužine

Površina parcele (m<sup>2</sup>): 220

Cijena (€): 4.000,00

Cijena (EUR/m<sup>2</sup>): 18,18

#### Usporedba 2

Lokacija: k.o. Vrata

Datum ugovora: 16.08.2023.

K.č.: 1000/3 k.o. Vrata

Površina parcele (m<sup>2</sup>): 91,50

Cijena (€): 2.000,00

Cijena (EUR/m<sup>2</sup>): 21,85

#### Usporedba 3

Lokacija: k.o. Fužine

Datum ugovora: 01.09.2022.

K.č.: 1200/6 k.o. Fužine

Površina parcele (m<sup>2</sup>): 194

Cijena (€): 3.000,00

Cijena (EUR/m<sup>2</sup>): 15,46

### **PODACI O KUPOPRODAJI POLJOPRIVREDNIH ZEMLJIŠTA**

(pribavljeni na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr>) prikazani su u prilogu elaborata.

U ovom Elaboratu koristilo se podatke za tri slične nekretnine – zemljišta na području katastarske općine Vrata i Fužine:

1. poljoprivredno zemljište k.č. 984/1 k.o. Fužine, površine 3795,33 m<sup>2</sup>,
2. poljoprivredno zemljište k.č. 959/2 k.o. Fužine, površine 1905,05 m<sup>2</sup>
3. poljoprivredno zemljište k.č. 861/3 k.o. Vrata, površine 1500 m<sup>2</sup>

Napomena: Radi nedovoljnog broja usporedivih nekretnina preuzeti su raspoloživi podaci (realizirane kupoprodaje starije od 4 godine).

Podaci o poredbenim nekretninama preuzeti su iz informatičke baze podataka portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja

#### **Usporedba 1**

Lokacija: k.o. Fužine

Datum ugovora: 09.04.2023.

K.č.: 984/1 k.o. Fužine

Površina parcele (m<sup>2</sup>): 3795,33

Cijena (€): 11.000,00

Cijena (EUR/m<sup>2</sup>): 2,90

#### **Usporedba 2**

Lokacija: k.o. Fužine

Datum ugovora: 01.02.2022.

K.č.: 959/2 k.o. Fužine

Površina parcele (m<sup>2</sup>): 1905,05

Cijena (€): 664,09

Cijena (EUR/m<sup>2</sup>): 0,35

#### **Usporedba 3**

Lokacija: k.o. Vrata

Datum ugovora: 04.04.2017.

K.č.: 861/3 k.o. Fužine

Površina parcele (m<sup>2</sup>): 1500,00

Cijena (€): 1882,79

Cijena (EUR/m<sup>2</sup>): 1,26

### **OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA UZ NAVOĐENJE IZVORA**

U 2023. nastavilo se usporavanje aktivnosti na tržištu stambenih nekretnina obilježeno nastavkom pada broja kupoprodajnih transakcija i blagim smanjenjem intenziteta rasta cijena, iako su one i dalje rasle snažnije nego u drugim članicama EU-a. Na aktivnost su poticajno djelovali snažan gospodarski rast i povećanje dohodaka, kao i provedba osmoga kruga državnog programa subvencioniranja stambenih kredita, čiji su učinci bili osobito vidljivi sredinom godine. U suprotnom su pravcu djelovali pad potražnje

nerezidenata, koji je nadmašio smanjenje domaće potražnje, te pooštavanje domaćih uvjeta financiranja, koje je zbog specifičnih okolnosti bilo nešto manje izraženo nego u drugim članicama EU-a. Tržište poslovnih nekretnina i dalje karakterizira manjak ponude poslovnih prostora, pa su zakupnine u većini segmenata prvorazrednih poslovnih prostora porasle i povećale tako prinos investitora na tržištu. Iako je došlo i do blagog povećanja kupoprodajnih transakcija, tržište je i nadalje vrlo plitko, što ga čini osjetljivim na šokove u gospodarstvu. S obzirom na ograničene izloženosti banaka poduzećima čiji poslovni rezultati direktno ovise o kretanjima na tržištu nekretnina, glavni izvor rizika za financijski sustav proizlazi iz eventualnog smanjenja vrijednosti nekretnina koje su instrument osiguranja kredita u nepovoljnim gospodarskim uvjetima.

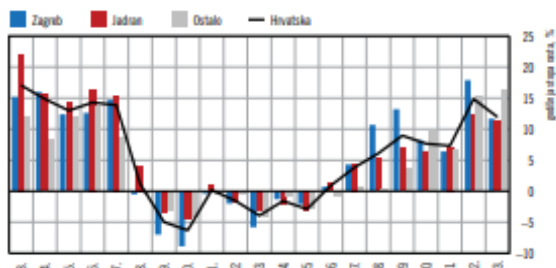
Cijene stambenih nekretnina u 2023. nastavile su snažno rasti, iako sporije nego prethodne godine. Potražnju za nekretninama podržavali su snažno tržište rada, rast plaća i državni program subvencioniranja, pa se i uz povećanje ponude nastavio rast cijena, koji je prosječno u 2023. iznosio 11,9%<sup>4</sup>. Tijekom cijele 2023. cijene su rasle slabijim intenzitetom nego prethodne godine, te se i godišnja stopa rasta blago usporila. Tražene cijene nekretnina u prva tri mjeseca 2024.) navješćuju da bi se rast cijena mogao nastaviti usporavati i u 2024. godini.

Rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj bio je najviši među zemljama EU-a jer se u većini država tijekom 2023. ciklus na tržištu preokrenuo. Cijene stambenih nekretnina u cijelom EU-u prosječno su se u 2023. smanjile za 0,3%, a unutar europodručja za 1,2%. Pritom je pad cijena bio naglašeniji u državama sjeverozapadne Europe, što je u skladu s lošijim makroekonomskim pokazateljima u tim zemljama. Usporavanje rasta cijena u Hrvatskoj odvijalo se usporedno s nastavkom pada broja kupoprodajnih transakcija nekretninama. Tako se u 2023. broj kupoprodaja na godišnjoj razini smanjio za 6,3%, dok se rast njihove vrijednosti u istom razdoblju usporio na 3,9% (u 2022. iznosio je 6,9%). Pad broja kupoprodaja posljedica je ponajviše smanjenja tržišne aktivnosti na Jadranu (za gotovo 20%) i u Zagrebu, a u ostatku Hrvatske broj kupoprodaja ostao je gotovo nepromijenjen. Na tržištu stambenih nekretnina smanjio se i utjecaj inozemne potražnje. Najviše se smanjio broj kupaca iz Njemačke i Slovenije, a manje je bilo i kupaca iz Austrije, Bosne i Hercegovine, Češke te Slovačke.

Cijene najma stambenih nekretnina još uvijek rastu sporije od cijena nekretnina, unatoč ubrzanju rasta cijena najma u 2023. godini. Iako je omjer cijena nekretnina i najma snažno rastao još od 2016., iz čega je vidljivo kako je porast potražnje za nekretninama snažnije utjecao na kupovne cijene nego na najamnine. Pritom valja naglasiti da i na tržište najma snažno utječe i prenamjena nekretnina u kratkoročni najam zbog turističke potražnje, posebice na Jadranu i u Zagrebu.

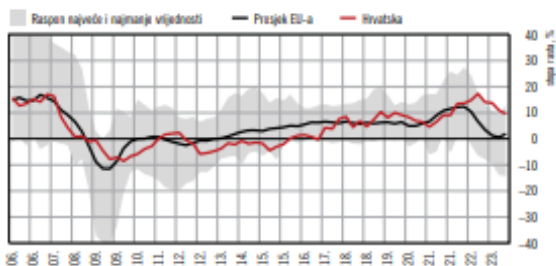
Snažan rast raspoloživog dohotka u protekle je dvije godine preokrenuo tendenciju pogoršavanja priuštivosti kupnje nekretnina, iako je rast kamatnih stopa nastavio pogoršavati priuštivost kupnje putem kredita.

Slika B.1. Iako se usporio, rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj ostaje visok



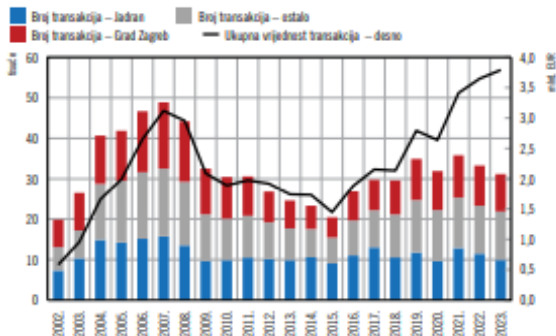
Napomena: Za detalje o konstrukciji nominalnog indeksa vidi D. Kurevac i K. Notarac (2019.). Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj.  
Izvor: DZS

Slika B.2. Hrvatska je na vrhu EU-a po rastu cijena stambenih nekretnina



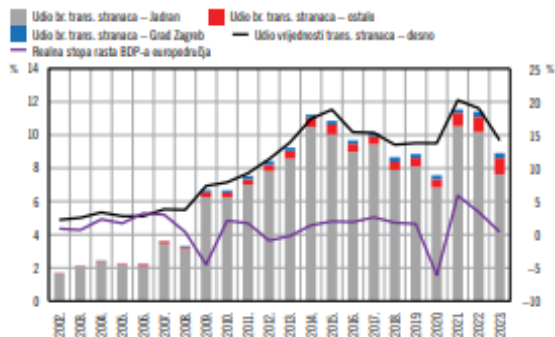
Napomena: Sivom bojom označen raspon između najmanje i najveće vrijednosti godišnjih stopa promjene cijena stambenih nekretnina u članicama EU-a.  
Izvor: Eurostat

Slika B.3. Unatoč rastu ukupne vrijednosti nastavio se pad broja transakcija, što je bilo posebno izraženo na Jadranu



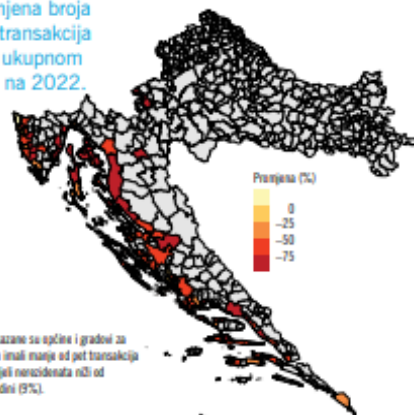
Izvor: Preliminarni podaci Porzne uprave

Slika B.4. Paralelno sa smanjenjem prometa na Jadranu pada i udio stranaca



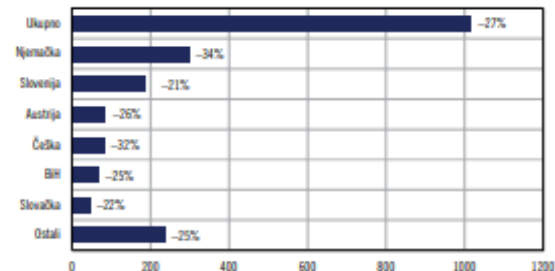
Izvor: Preliminarni podaci Porzne uprave, Eurostat

Slika B.5. Promjena broja kupoprodajnih transakcija nerezidenata u ukupnom broju u odnosu na 2022.



Napomena: Sivom bojom prikazane su općine i gradovi za koje nema podataka ili koji su imali manje od pet transakcija nerezidenata te one čiji su udjeli nerezidenata niži od prosjeka Hrvatske u 2023. godini (9%).  
Izvor: Baza Porzne uprave

Slika B.6. Promjena broja kupoprodaja u kojima su nerezidenti kupci, segmentirana po državama



Napomena: Na osi x nalazi se nominalni pad u broju kupoprodaja, a relativne su promjene prikazane brojevima pokraj stupaca.  
Izvor: Baza Porzne uprave

Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 25 od lipnja 2024. godine, objavljeno: lipanj 2024.  
HNB

## **8. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

Tržišna vrijednost nekretnine je procjenjeni 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 stanka pristupila upućeno, razborito i bez prisile.

Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji, te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina.

Metoda procjenjivanja se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednosti utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Obzirom da predmetna nekretnina prema vrsti korištenja pripada neizgrađenom građevinskom zemljištu, u ovom Elaboratu odabrana je poredbena metoda procjene vrijednosti nekretnine. Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

## 9. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE ODNOSNO DRUGE ANALIZE SUKLADNO OPĆIM VRIJEDNOSNIM ODNOSIMA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA, KAKVOĆI NEKRETNINE I ODABRANOJ METODI I POSTUPKU

Za potrebe međuvremenskog izjednačavanja u poredbenoj metodi koriste se bazni indeksi koji su preuzeti iz posljednje publikacije HNB Biltena. Bazni indeksi su preuzeti iz tablice J3: Indeks cijena stambenih nekretnina

**Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata**

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 <sup>a</sup>					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2015.	1. tr.	101.1	100.9	101.1	101.6	101.0	100.2
	2. tr.	99.1	98.7	99.3	99.8	98.5	100.5
	3. tr.	99.9	101.0	99.4	99.9	100.0	99.1
	4. tr.	100.0	99.5	100.2	98.6	100.5	100.2
2016.	1. tr.	101.2	99.1	101.7	100.4	101.8	100.2
	2. tr.	100.3	95.8	101.2	99.9	100.3	100.5
	3. tr.	101.3	96.7	102.3	102.0	101.8	97.7
	4. tr.	100.8	94.8	102.0	100.6	101.4	98.3
2017.	1. tr.	100.9	92.9	102.5	100.7	102.3	95.5
	2. tr.	104.6	96.7	106.2	102.7	106.6	100.9
	3. tr.	105.1	97.8	106.7	106.5	105.5	100.2
	4. tr.	108.5	98.7	110.5	110.5	108.7	102.3
2018.	1. tr.	109.4	99.0	111.6	112.2	110.5	99.6
	2. tr.	109.3	98.5	111.5	114.5	109.3	98.9
	3. tr.	112.3	100.8	114.7	119.0	112.2	100.5
	4. tr.	113.5	101.5	116.0	119.8	113.5	102.0
2019.	1. tr.	117.6	109.0	119.5	125.0	118.7	100.6
	2. tr.	120.6	106.6	123.4	131.2	119.2	102.2
	3. tr.	121.4	109.1	123.9	133.5	118.1	104.0
	4. tr.	124.9	108.5	128.1	137.4	120.4	109.6
2020.	1. tr.	128.3	107.7	132.1	140.8	125.4	109.3
	2. tr.	130.6	111.3	134.2	142.5	126.3	115.9
	3. tr.	129.8	110.8	133.4	141.1	126.9	113.4
	4. tr.	133.0	108.7	137.5	145.5	127.6	119.5
2021.	1. tr.	134.2	113.4	138.2	145.4	132.8	115.7
	2. tr.	139.0	118.8	143.0	152.6	134.3	122.2
	3. tr.	141.4	120.3	145.6	154.6	138.2	122.6
	4. tr.	145.0	125.0	149.0	158.3	142.5	124.4
2022.	1. tr.	152.3	136.4	155.5	168.6	147.3	132.3
	2. tr.	157.9	137.7	162.0	175.1	151.5	140.8
	3. tr.	162.4	141.2	166.7	182.3	155.8	139.7
	4. tr.	170.1	145.7	175.0	193.9	160.9	146.2
2023.	1. tr.	173.6	146.9	178.8	193.3	166.7	154.2
	2. tr.	179.6	154.7	184.6	199.6	170.9	165.8
	3. tr.	180.1	158.6	184.4	204.4	168.5	162.7
	4. tr.	186.2	151.1	193.1	206.6	179.0	167.2
2024.	1. tr.	189.4	156.0	195.8	210.3	181.5	170.8
	2. tr.	197.5	163.1	204.1	218.4	189.0	181.0
	3. tr.	202.2	165.6	209.3	220.1	195.4	190.0
	4. tr.	205.0	167.7	212.3	226.4	195.5	189.8

Izvor: HNB objava 4.4.2025.

## 9.1. Dio zemljišta u građevinskom području

Obilježja procjenjivane nekretnine									
Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina (m2)		Datum vrednovanja	Vrsta građ.korištenja (namjena)	Mjera građ.korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Lokacija nekretnine	
Vrata	722/4, dio ostalih k.č.	1		25.4.2025.	građevinsko	0.4		Vrata	
Poredbene nekretnine									
Redni broj	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina (m2)	Kupoprodajna cijena EUR/m <sup>2</sup>	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građ.korištenja (namjena)	Mjera građ.korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok
1	Fužine	571/3	220	18.18	03.12.2024.	građevinsko	0.4		Fužine - građev.
2	Vrata	1000/3	91.5	21.85	16.08.2023.	građevinsko	0.4		Fužine - građev.
3	Fužine	1200/6	194	15.46	01.09.2022.	građevinsko	0.4		Fužine - građev.
Međuvremensko izjednačavanje									
Redni broj	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina (m2)	Kupoprodajna cijena EUR/m <sup>2</sup>	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B) / (A)	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>
1	Fužine	571/3	220	18.18	03.12.2024.	189.8	189.8	1.00	18.18
2	Vrata	1000/3	91.5	21.85	16.08.2023.	139.7		1.36	29.69
3	Martinski	1200/6	194	15.46	01.09.2022.	139.7		1.36	21.00
*izvor: www.hnb.hr									
Interkvalitativno izjednačavanje									
Redni broj	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina (m2)	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>	Mjera građ.korištenja -POREDBENE NEKRETNINE	Mjera građ.korištenja -PROCJENJIVANA NEKRETNINA	Koef. preračunavanja	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačenje cijena EUR/m <sup>2</sup>	
1	Fužine	571/3	220	18.18	0.4	0.4	1.00	18.18	
2	Vrata	1000/3	91.5	29.69	0.4	0.4	1.00	29.69	
3	Fužine	1200/6	194	21.00	0.40	0.4	1.00	21.00	
<b>Srednja vrijednost EUR/m<sup>2</sup></b>									<b>22.96</b>

## 9.2. Dio zemljišta izvan građevinskog područja

Lokacija	Kupoprodajna cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (eur)
k.č.984/1	2.90	1.658	1.898	1.14475	3.32
k.č.959/2	0.35	1.323		1.43462	0.50
k.č.861/3	1.26	1.009		1.88107	2.37
				prosjeak	2.063



Ukupna vrijednost € 56,65

6. K.č. 726/1 k.o. Vrata površina m2 773

U građ. području: 0,25 x 773,00 x 23,00 = € 4.444,75

Izvan građ. područja: 0,75 x 773,00 x 2,00 = € 1.159,50

Ukupna vrijednost € 5.604,25

## 11. ZAKLJUČAK

Vrednovanje je obavljeno na temelju postojećih dokumenata, kao i uspoređivanjem cijena i svojstva adekvatnih zemljišta uzevši u obzir posebne okolnosti. Posebno su uzeti u obzir lokacija, razvoj, prostorno uređenje, mogućnosti namjene i postojeći sadržaji.

**Tržišna vrijednost nekretnina: k.č. 722/3, k.č. 722/4, k.č. 725/1, k.č. 725/4, k.č. 725/5 i k.č. 726/1 k.o. Vrata, br. ZK ul. 257, ZK Odjel Delnice na dan 25. travnja 2025. godine iznosi:**

1. K.č. 722/4 k.o. Vrata površina m2 76 iznosi zaokruženo € 2.900,00
2. K.č. 722/4 k.o. Vrata površina m2 19 iznosi zaokruženo € 1.000,00
3. K.č. 725/1 k.o. Vrata površina m2 3.607 iznosi zaokruženo € 12.500,00
4. K.č. 725/4 k.o. Vrata površina m2 1.259 iznosi zaokruženo € 22.500,00
5. K.č. 725/5 k.o. Vrata površina m2 11 iznosi zaokruženo € 100,00
6. K.č. 726/1 k.o. Vrata površina m2 773 iznosi zaokruženo € 5.500,00

**Sveukupna tržišna vrijednost k.č. 722/3, k.č. 722/4, k.č. 725/1, k.č. 725/4, k.č. 725/5 i k.č. 726/1 k.o. Vrata, br. ZK ul. 257, ZK Odjel Delnice na dan 25. travnja 2025. godine iznosi € 44.500,00**

Elaborat procjene za potrebe Naručitelja izrađen je u elektronskom obliku

Procjenitelj: Hlača Željko, dipl.ing.građ.



Rijeka, 12. svibnja 2025.

### **Posebne napomene**

U slučaju nove, utvrđene povećane vrijednosti, potrebno je izraditi reviziju.

Umanjenje vrijednosti zbog naslijeđenih tereta zagađenja, npr. onečišćenja tla ili zemljišta i drugih okolnosti koje obezvrijeđuju nekretninu, nisu poznate u trenutku procjenjivanja. Nisu izvršene kemijske niti fizičke analize građevinskog područja. Informacije dostavljene od strane naručitelja uzete su u obzir u procjeni.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, stručnjak zadržava pravo izmijeniti ili nadopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjenu.

Zbog nepouzdanosti faktora koji su zastupljeni u procjeni, naročito potrebe za usklađivanjem s iskustvenim podacima, rezultati procjene ne mogu biti fiksne vrijednosti matematičke točnosti te mogu biti podložne promjenama vrijednosti.

Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost.

### Izjava o nepristranosti i neovisnosti

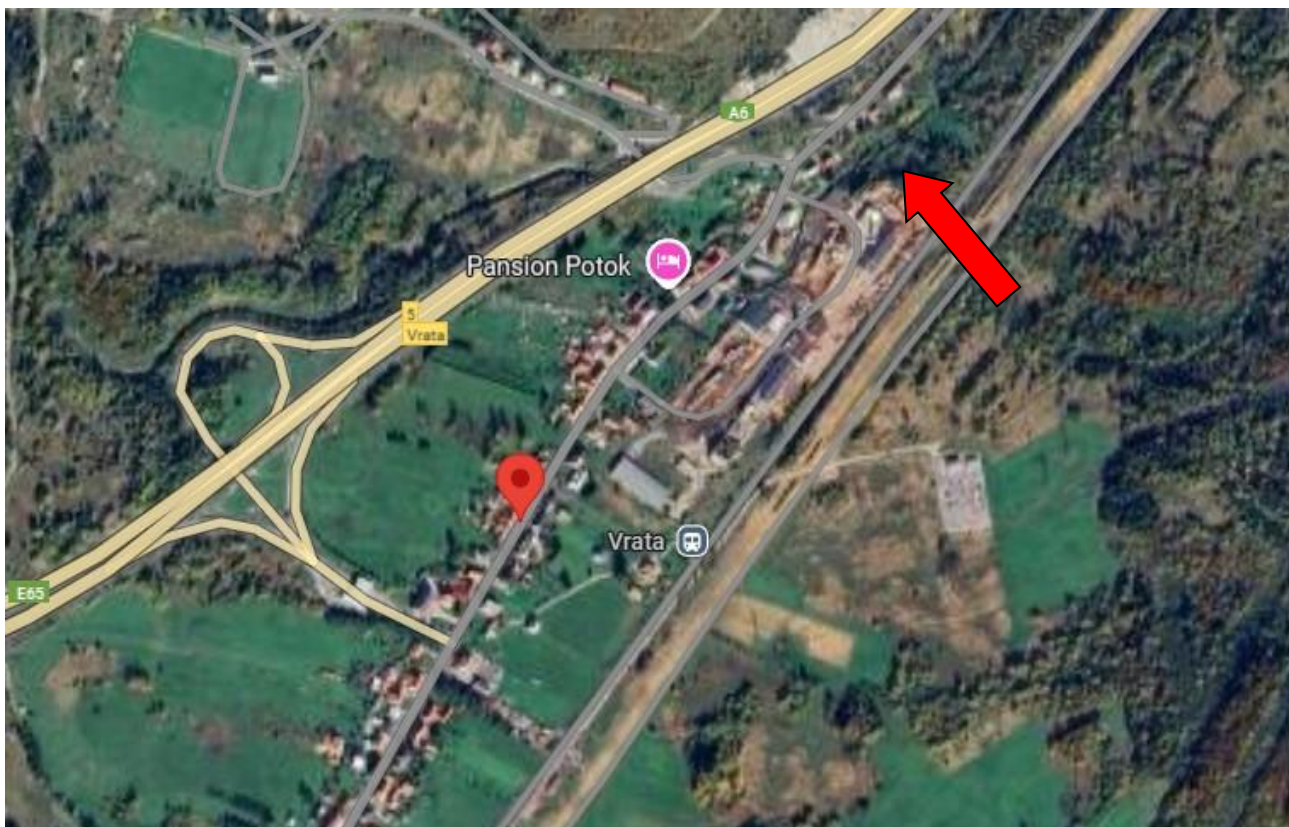
Potvrđujem da procjenitelj osobno kao potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezano uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Procjenitelj: Hlača Željko, dipl.ing.građ.



**12. PRILOZI S POTREBNOM TEHNIČKOM I PRAVNOM DOKUMENTACIJOM (PROJEKTI, LOKACIJSKE INFORMACIJE, IZVADCI IZ PROSTORNIH PLANOVA, GRAĐEVINSKE I LOKACIJSKE DOZVOLE, UVJERENJA, POTVRDE, IZJAVE I DRUGE ISPRAVE)**

12.1. SITUACIJA NA ORTO FOTO KARTI – makrolokacija  
Pozicija predmetnih nekretnina u Vratima



## 12.2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DELNICE  
Stanje na dan: 24.04.2025. 19:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 304719, VRATA

Broj ZK uložka: 257

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7751/2025  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	722/3	KANAL U LAZ ZA MOSTEC		21		
2.	722/4	KANAL U LAZ ZA MOSTEC		5		
3.	725/1	ORANICA		1003		
4.	725/4	ORANICA		350		
5.	725/5	LIVADA		3		
6.	726/1	STOVARIŠTE U LAZU ZA MOSTAC		215		
		UKUPNO:		1597		

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 23.05.2005. broj Z-829/05.	
1.2	Na temelju čl.141 stavak 3,Zakona o gradnji (NN175/03) zabilježu se da za novosagrađeni kanal na k.č.br.722/3 i 722/4,upisanim u A,građevinska i uporabna dozvola nisu priložene.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MERANTI 1880 D. D.	
6.1	Zaprimljeno 25.05.2010. broj Z-893/10  Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Rijeci od 24. 05. 2010. god. broj 15 St- 165/00-55 i od 24. svibnja 2010. god. , zabilježu se prodaja u stečajnom postupku kčbr. 725/1, 725/4, 725/5 i 726/1.	ZABILJEŽBA
1.2	Zaprimljeno 18.02.2025.g. pod brojem Z-4143/2025  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI, POSL.BR. ST-52/2025-2 18.02.2025, na nekretninama upisanim u AI zabilježu se nastavak postupka naknadne diobe Stečajne mase iza MERANTI 1880 d.d. u stečaju, Vrata (Općina Fužine)	na 1 (1.1)

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

**Katastarska općina: 304719, VRATA**

Verificirani ZK uložak  
**Broj ZK uložka: 257**

**C**  
**Teretovnica**

<b>Rbr.</b>	<b>Sadržaj upisa</b>	<b>Iznos</b>	<b>Primjedba</b>
<b>Tereta nema!</b>			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.04.2025.





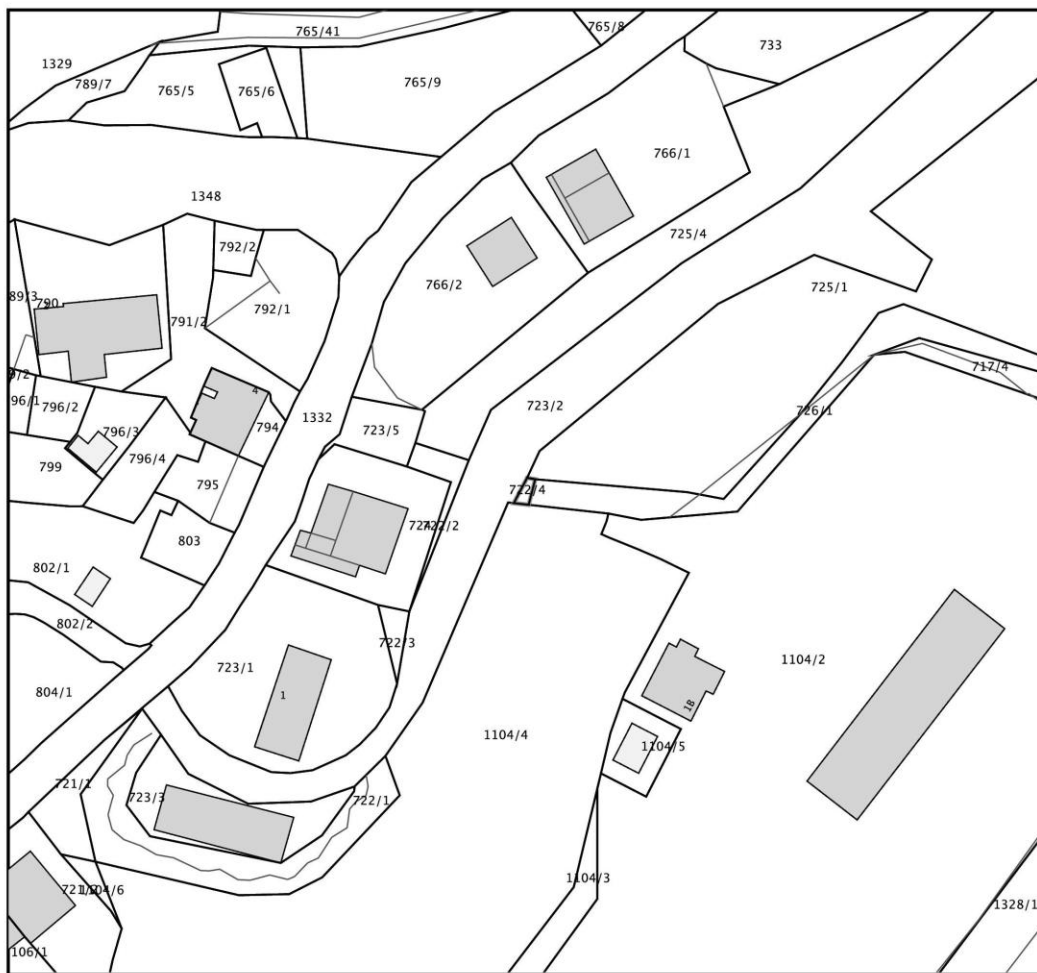
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DELNICE

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. VRATA  
k.č.br.: 722/4

Stanje na dan: 24.04.2025.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvomo mjerilo 1:2880





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

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. VRATA  
k.č.br.: 725/1

Stanje na dan: 24.04.2025.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvomo mjerilo 1:2880









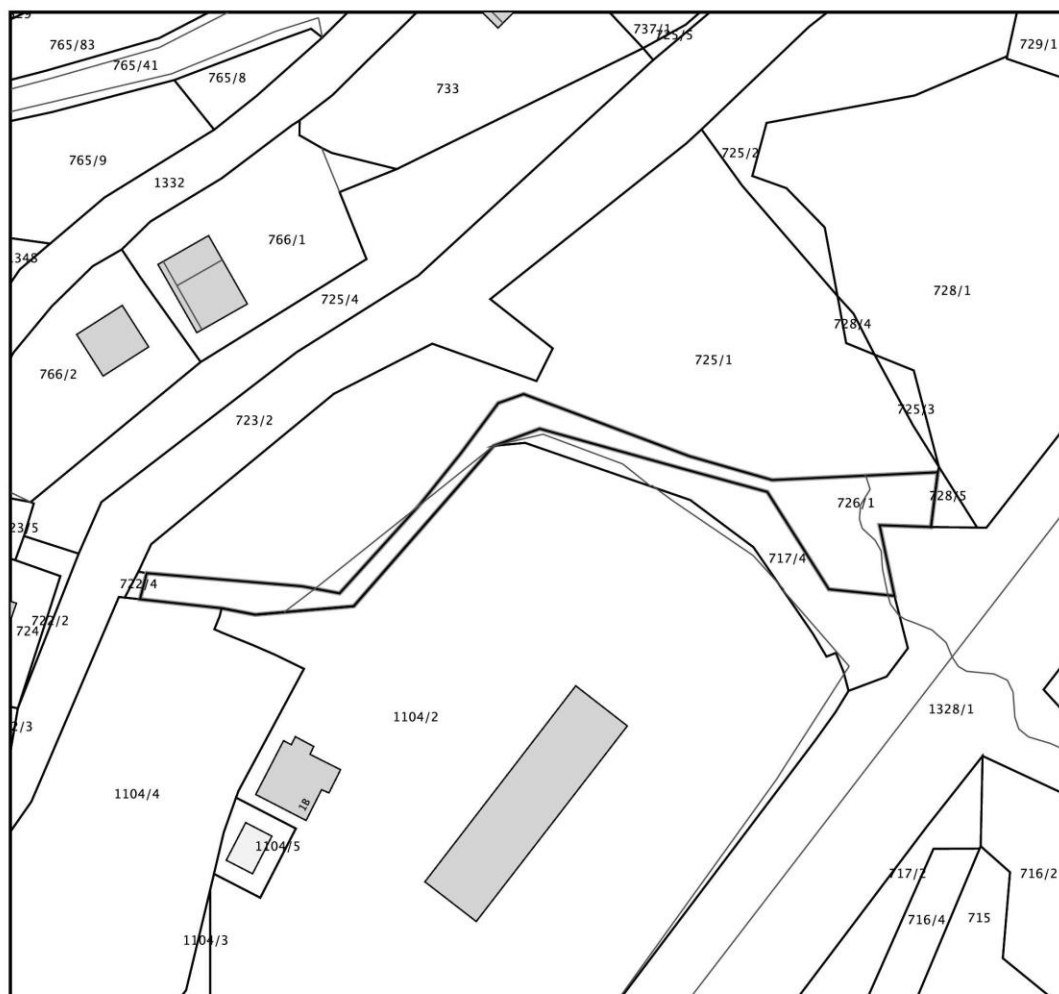
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DELNICE

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. VRATA  
k.č.br.: 726/1

Stanje na dan: 24.04.2025.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880



12.4. IZVADAK IZ Elektronskog preglednika katastra – posjedovni list



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

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 24.04.2025. 19:36

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: VRATA (Mbr. 304719)

Posjedovni list: 541

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MERANTI 1880 D.D., VRATA 0, HRVATSKA	71590950976

**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 <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		722/2	LUG-VRATA KANAL	63 63	7		
		722/3	LUG-VRATA KANAL	76 76	7		
		722/4	LUG-VRATA KANAL	19 19	7		
		725/1	LAZ ZA MOSTAC ORANICA	3611 3611	4		
		725/2	LAZ ZA MOSTAC LIVADA	875 875	4		
		725/3	LAZ ZA MOSTAC LIVADA	49 49	4		
		725/4	LAZ ZA MOSTAC ORANICA	1262 1262	4		
		725/5	LAZ ZA MOSTAC LIVADA	11 11	4		
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>5966</b>			

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



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

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 24.04.2025. 19:40

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: VRATA (Mbr. 304719)

Posjedovni list: 298

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DIP DELNICE, SUPILOVA 20, DELNICE, HRVATSKA	

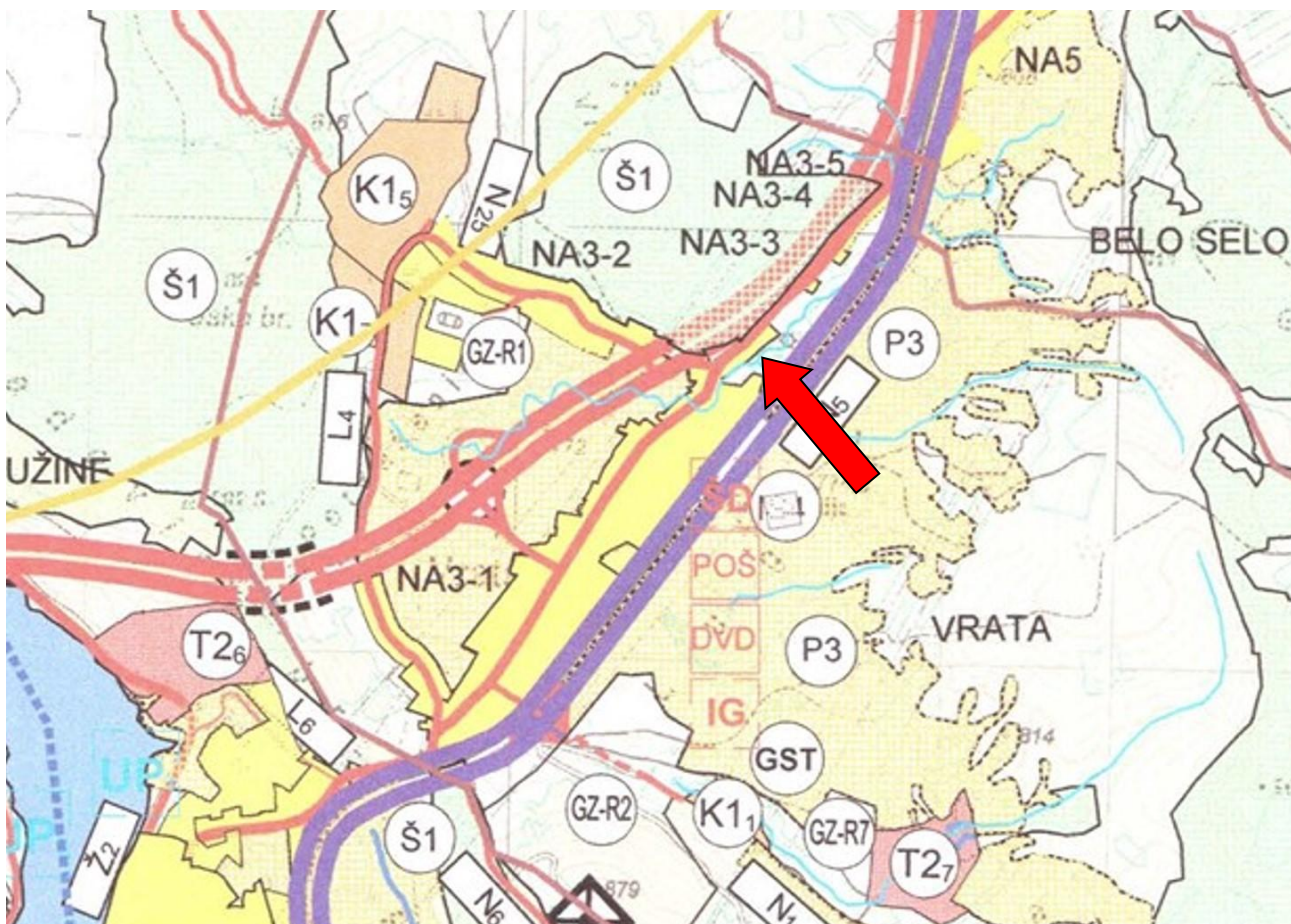
**Podaci o katastarskim česticama**

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
	<b>D</b>	<b>628/1</b>	<b>LAZ ZA MOSTAC</b>	<b>773</b>	<b>4</b>		
			DEPONIJA	773			
		<b>726/1</b>	<b>LAZ ZA MOSTAC</b>	<b>773</b>	<b>4</b>		
			STOVARIŠTE	773			
		<b>792/1</b>	<b>STANIŠTE-VRT</b>	<b>366</b>	<b>3</b>		
			DEPONIJA	366			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>1912</b>			

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

## 12.5. IZVADAK IZ PROSTORNOG PLANA

<b>IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE FUŽINE</b>	
<b>1 KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA</b>	
	
Primorsko-goranska županija Općina Fužine	
Naziv prostornog plana: <b>IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE FUŽINE</b>	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza: <b>1</b>	Mjerilo kartografskog prikaza: <b>1: 25000</b>
Odluka Općinskog vijeća o izradi prostornog plana: <b>Službene novine Općine Fužine br. 10/23</b>	Odluka Općinskog vijeća o donošenju prostornog plana: <b>Službene novine Općine Fužine br. 3/24</b>
Javna rasprava (datum objave): Novi List, 17. ožujka 2024. godine	Javni uvid održan: Od 20. ožujka do 28. ožujka 2024. godine
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: 	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: <b>Helena Pavić, mag.iur.</b> 
Pravna osoba koja izrađuje prostorni plan: Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije, Splitska 2, Rijeka 	Odgovorna osoba: <b>Adam Butigan, mag. ing. geod.</b> 
Odgovorni za izradu i izradu prijedloga prostornog plana: <b>Robert Heberling, mag. ing. arch.</b> 	<b>ROBERT HEBERLING</b> www.mag.arch. OVLAŠTENI ARHITEKT URBANIST A-U 618 
Stručni tim u izradi prostornog plana: Robert Heberling, mag. ing. arch. Gorana Ljubičić, dipl. ing. arh. Mia Šimičić, mag. ing. aedif. Orhida Emy, dipl. iur.	Predsjednik Općinskog vijeća: <b>Valentin Crjenko</b> 
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: 	Pečat nadležnog tijela:




TUMAČ

GRANICE

Teritorijalne i statističke granice


 GRANICA OPĆINE

 GRANICA NASELJA

Ostale granice

 GRAĐEVINSKO PODRUČJE - IZGRAĐENI DIO

 GRAĐEVINSKO PODRUČJE - NEIZGRAĐENI DIO

 GRAĐEVINSKO PODRUČJE - NEUREĐENI DIO


 OBUHVAT PROSTORNOG PLANA UREĐENJA

 OBUHVAT PROSTORNOG PLANA UREĐENJA

 OBUHVAT PROSTORNOG PLANA UREĐENJA

 OBUHVAT PROSTORNOG PLANA UREĐENJA

 OBUHVAT PROSTORNOG PLANA UREĐENJA

 OBUHVAT PROSTORNOG PLANA UREĐENJA

Razvoj i uređenje prostora/ površina naselja

OSMANO NEIZGRAĐENI


 GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA


 NEIZGRAĐENI - NEUREĐENI DIJELOVI GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Razvoj i uređenje prostora/ površina izvan naselja

OSMANO NEIZGRAĐENI

 POVRŠINA ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA Kamenolom "Benkovac Fužinski" - E2

 GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA - K1

 GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - I1 Reciklažno dvorište RD

 UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA turističko naselje - T2, kamp - T3

 GROBLJE

 POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA CHE Fužine - IS2, RHE Lepenice - IS3, elektrovočno postrojenje - IS4, TS 110/6 - IS6, pročišćivač - IS7, pristanište "Zapornica" - IS8, pristanište "Vrelo" - IS9, utovarno-istovarni plato "Fužine 1" - IS10

 NEIZGRAĐENI - NEUREĐENI DIJELOVI GRAĐEVINSKOG PODRUČJA IZVAN NASELJA

 IZGRADNJA IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

PROMET

Cestovni promet


 DRŽAVNA AUTOCESTA

 DRŽAVNA CESTA

 ŽUPANIJSKE CESTE

 LOKALNE CESTE

 OSTALE CESTE (NERAZVRSTANE)

 MOST

 TUNEL

 RASKRIŽJE CETA U DVIJE RAZINE


 BENZINSKA POSTAJA

 ŽELJEZNIČKI PROMET

 ŽELJEZNIČKA PRUGA Pruga za međunarodni promet

 ŽELJEZNIČKA PRUGA ZA POSEBNI PROMET Industrijski kolosijek

 MOST

 TUNEL

 PUTNIČKI MEĐUMJESNI KOLODVOR

 CESTOVNI PRIJELAZ U JEDNOJ RAZINI


Promet na jezeru

 PRISTANIŠTE


 PLOVNI PUT

SUSTAV SADRŽAJA I JAVNIH FUNKCIJA


Područna i državna uprava i samouprava


 POLICIJSKA POSTAJA

Predškolsko i školsko obrazovanje

 DJEČJI VRTIĆ

 OSNOVNA ŠKOLA

 PODRUČNA OSNOVNA ŠKOLA


 DJEČJE IGRALIŠTE

 ŠPORTSKA DVORANA

Zdravstvo i socijalna skrb


 AMBULANTA

 LJEKARNA

 DOM UMIROVLJENIKA

 ORGANIZCIJA SOCIJALNE ZAŠTITE

Kultura

 ZADRUŽNI DOM

 KNJIŽNICA I ČITAONICA


 DOM KULTURE

 MUZEJ

 GALERIJA

Udruge i društva

 KULTURNO-UMJETNIČKO DRUŠTVO


 DOBROVOLJNO VATROGASNO DRUŠTVO


Sportski objekti

 IGRALIŠTA

 NEIZGRAĐENI - NEUREĐENI DIJELOVI  
GRAĐEVINSKOG PODRUČJA IZVAN NASELJA

Izgradnja izvan građevinskog područja

 Građevinsko zemljište sportsko-rekreacijske namjene –  
sportsko rekreacijske građevine (GZ-R1/R2/R4/R6/R7/R8, GZ-BV)

 Građevinsko zemljište specifične namjene društvenih djelatnosti -  
građevine specifičnih društvenih djelatnosti -sakralna građevina

 Izletište - Iz1, Iz2, Iz3

 Građevine seoskog turizma - GST

 Objekt uz ulaz u špiju Vrelo

 Rekreacijska građevina uz jezero

 TEMATSKI PARK - TP1, TP2, TP3


Poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene

 VRIJEDNO OBRADIVO TLO

 OSTALA OBRADIVA TLA

Šuma isključivo osnovne namjene

 GOSPODARSKA ŠUMA

 ZAŠTITNA ŠUMA

 ŠUMA POSEBNE NAMJENE

 OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO,  
ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

vodne površine

 AKUMULACIJSKA JEZERA

 GLAVNI VODOTOCI

 OSTALI VODOTOCI

 PRISTANIŠTE

 PLOVNI PUT

 PLAŽA (UP1-UP4)

Spor  
IG

POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE

Pošta

postojeci planirano

 JEDINICA POŠTANSKE MREŽE

Telekomunikacije

Vodovi i kanali fiksnih komunikacija

 MEĐUNARODNI TK KABEL (I. RAZINE)

 MAGISTRALNI TK KABEL (II. RAZINE)

Pokretne komunikacije

 RADIO RELEJNA POSTAJA

 PODRUČJA PLANIRANIH ZONA ELEKTRONIČKE  
KOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE ZA SMJEŠ  
TAJ SAMOSTOJEĆIH ANTENSKIH STUPOVA U  
RADIJUSU 500m i 2000m

 POLOŽAJI POSTOJEĆIH AKTIVNIH SAMOSTOJEĆIH  
ANTENSKIH STUPOVA U RADIJUSU 100m

Radio i TV sustav veza

 RADIJSKI KORIDOR

 TV ODAŠILJAČ

12.6. PODACI O KUPOPRODAJI ZEMLJIŠTA (izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>)

## GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA

1	2237127	5457383	Primorskc VRATA	993	Građevins KP - kupoj	23.12.2024.	9.000,00 eur	194,00 m <sup>2</sup>	Preuzeto od PU	FUŽINE - GRAĐEVINSKO
2	2227368	5442404	Primorskc FUŽINE	571/3	Građevins KP - kupoj	03.12.2024.	4.000,00 eur	220,00 m <sup>2</sup>	Preuzeto od PU	FUŽINE - GRAĐEVINSKO
3	2215458	5423918	Primorskc FUŽINE	734/20	Građevins KP - kupoj	05.04.2024.	200,00 eur	43,16 m <sup>2</sup>	Preuzeto od PU	FUŽINE - GRAĐEVINSKO
4	2101227	5264155	Primorskc VRATA	791/2	Građevins KP - kupoj	09.03.2024.	500,00 eur	94,56 m <sup>2</sup>	Preuzeto od PU	FUŽINE - GRAĐEVINSKO
5	2092400	5255103	Primorskc FUŽINE	70/5	Građevins KP - kupoj	21.02.2024.	450,00 eur	8,00 m <sup>2</sup>	Provedena evaluacija	FUŽINE - GRAĐEVINSKO
6	1942276	5075294	Primorskc VRATA	1000/3	Građevins KP - kupoj	16.08.2023.	2.000,00 eur	91,50 m <sup>2</sup>	Preuzeto od PU	FUŽINE - GRAĐEVINSKO
7	1915756	5041588	Primorskc VRATA	1000/3	Građevins KP - kupoj	31.05.2023.	1.562,50 eur	54,90 m <sup>2</sup>	Preuzeto od PU	FUŽINE - GRAĐEVINSKO
8	1876500	4991607	Primorskc FUŽINE	1304/1	Građevins KP - kupoj	06.04.2023.	1.600,00 eur	158,25 m <sup>2</sup>	Provedena evaluacija	FUŽINE - GRAĐEVINSKO
9	1858578	4969568	Primorskc FUŽINE	75/6	Građevins KP - kupoj	23.01.2023.	7.472,43 eur	233,78 m <sup>2</sup>	Provedena evaluacija	FUŽINE - GRAĐEVINSKO
10	1816568	4916583	Primorskc FUŽINE	1200/6	Građevins KP - kupoj	01.09.2022.	3.000,00 eur	194,00 m <sup>2</sup>	Provedena evaluacija	FUŽINE - GRAĐEVINSKO
11	1779897	4868400	Primorskc FUŽINE	734/29	Građevins KP - kupoj	27.06.2022.	624,83 eur	21,72 m <sup>2</sup>	Provedena evaluacija	FUŽINE - GRAĐEVINSKO
12	1727486	4803105	Primorskc FUŽINE	1206/2	Građevins KP - kupoj	08.09.2021.	8.016,24 eur	147,46 m <sup>2</sup>	Provedena evaluacija	FUŽINE - GRAĐEVINSKO
13	1602900	4673941	Primorskc FUŽINE	734/29	Građevins KP - kupoj	15.04.2021.	9.760,00 eur	246,16 m <sup>2</sup>	Provedena evaluacija	FUŽINE - GRAĐEVINSKO
14	1724750	4800400	Primorskc FUŽINE	172/10	Građevins KP - kupoj	12.03.2021.	2.110,23 eur	99,00 m <sup>2</sup>	Provedena evaluacija	FUŽINE - GRAĐEVINSKO

1	2237127	5457383	Primorskc VRATA	993	Građevins KP - kupoj	23.12.2024.	9.000,00 e	194,00 m <sup>2</sup>	Preuzeto od PU	FUŽINE - GRAĐEVINSKO
2	2181594	5372346	Primorskc VRATA	996/1	Građevins KP - kupoj	13.08.2024.	33.000,00	635,00 m <sup>2</sup>	Preuzeto od PU	FUŽINE - GRAĐEVINSKO
3	2181034	5372346	Primorskc VRATA	996/4	Građevins KP - kupoj	13.08.2024.	33.000,00	635,00 m <sup>2</sup>	Preuzeto od PU	FUŽINE - GRAĐEVINSKO
4	2101227	5264155	Primorskc VRATA	791/2	Građevins KP - kupoj	09.03.2024.	500,00 eur	94,56 m <sup>2</sup>	Preuzeto od PU	FUŽINE - GRAĐEVINSKO
5	2090771	5252817	Primorskc VRATA	1103/11	Građevins KP - kupoj	25.01.2024.	40.000,00	1.640,08 n	Preuzeto od PU	FUŽINE - GRAĐEVINSKO
6	1994946	5146867	Primorskc VRATA	995/1	Građevins KP - kupoj	30.10.2023.	15.000,00	700,00 m <sup>2</sup>	Preuzeto od PU	FUŽINE - GRAĐEVINSKO
7	1942276	5075294	Primorskc VRATA	1000/3	Građevins KP - kupoj	16.08.2023.	2.000,00 e	91,50 m <sup>2</sup>	Preuzeto od PU	FUŽINE - GRAĐEVINSKO
8	1915756	5041588	Primorskc VRATA	1000/3	Građevins KP - kupoj	31.05.2023.	1.562,50 e	54,90 m <sup>2</sup>	Preuzeto od PU	FUŽINE - GRAĐEVINSKO
9	1852099	4962672	Primorskc VRATA	996/1	Građevins KP - kupoj	02.01.2023.	20.500,00	533,00 m <sup>2</sup>	Provedena evaluacija	FUŽINE - GRAĐEVINSKO
10	1820315	4922210	Primorskc VRATA	994/2	Građevins KP - kupoj	20.10.2022.	22.000,00	634,00 m <sup>2</sup>	Provedena evaluacija	FUŽINE - GRAĐEVINSKO
11	1815514	4914410	Primorskc VRATA	996/3	Građevins KP - kupoj	29.09.2022.	17.500,00	533,00 m <sup>2</sup>	Provedena evaluacija	FUŽINE - GRAĐEVINSKO
12	1814102	4912906	Primorskc VRATA	996/2	Građevins KP - kupoj	17.08.2022.	13.316,39	635,00 m <sup>2</sup>	Provedena evaluacija	FUŽINE - GRAĐEVINSKO
13	1778051	4866611	Primorskc VRATA	994/1	Građevins KP - kupoj	10.08.2022.	18.000,00	562,00 m <sup>2</sup>	Provedena evaluacija	FUŽINE - GRAĐEVINSKO
14	1282011	4272168	Primorskc VRATA	1104/1	Građevins KP - kupoj	23.12.2019.	160.000,00	8.689,00 n	Provedena evaluacija	FUŽINE - GRAĐEVINSKO

## POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA

1	1911737	5036239	Primorskc FUŽINE	984/1	Poljoprivr KP - kupoj	09.04.2023.	11.000,00 eur	3.795,33 m <sup>2</sup>	Provedena evaluacija	FUŽINE - OSTALA OBRADIVA TLA
2	1789536	4879213	Primorskc FUŽINE	959/2	Poljoprivr KP - kupoj	01.02.2022.	664,09 eur	1.905,05 m <sup>2</sup>	Provedena evaluacija	FUŽINE - OSTALA OBRADIVA TLA
3	1164398	4118070	Primorskc VRATA	988	Poljoprivr KP - kupoj	11.09.2019.	10.000,00 eur	2.530,00 m <sup>2</sup>	Provedena evaluacija	FUŽINE - OSTALA OBRADIVA TLA
4	744265	3571681	Primorskc VRATA	861/3	Poljoprivr KP - kupoj	04.04.2017.	1.882,79 eur	1.500,00 m <sup>2</sup>	Provedena evaluacija	FUŽINE - OSTALA OBRADIVA TLA
5	865026	3552172	Primorskc VRATA	1166	Poljoprivr KP - kupoj	13.03.2017.	25.000,00 eur	28.115,14 m <sup>2</sup>	Provedena evaluacija	FUŽINE - OSTALA OBRADIVA TLA
6	520199	3349712	Primorskc FUŽINE	662	Poljoprivr KP - kupoj	15.03.2016.	1.123,19 eur	417,21 m <sup>2</sup>	Provedena evaluacija	FUŽINE - OSTALA OBRADIVA TLA
7	503237	3268061	Primorskc VRATA	861/2	Poljoprivr KP - kupoj	26.10.2015.	15.000,00 eur	12.469,00 m <sup>2</sup>	Preuzeto od PU	FUŽINE - OSTALA OBRADIVA TLA



## 12.7. PODACI IZ OGLAŠAVANJA AGENCIJA ZA PRODAJU NEKRETNINA

  **Zemljište - Prodaja - PRIMORSKO-GORANSKA - FUŽINE - VRATA**  
REC ID: 1098706


DETALJI NEKRETNINE	PRIKAZ NA MAPI	VIDEO
	Cijena:	<b>87,900 €</b>
	Mjesto:	<b>VRATA</b>
	Površina:	<b>35159 m2</b>
	Broj soba:	0
	Okućnica:	0 m2
	Broj kupaona:	0
	Garaža:	0
	Blizina transporta:	-
	Blizina plaže:	-
	Broj pregleda:	<a href="#">Broj pregleda</a>

  **Zemljište - Prodaja - PRIMORSKO-GORANSKA - FUŽINE - VRATA**  
REC ID: 1098741


DETALJI NEKRETNINE	PRIKAZ NA MAPI	VIDEO
 	Cijena:	<b>108,000 €</b>
	Mjesto:	<b>VRATA</b>
	Površina:	<b>27288 m2</b>
	Broj soba:	0
	Okućnica:	0 m2
	Broj kupaona:	0
	Garaža:	0
	Blizina transporta:	-
	Blizina plaže:	-
	Broj pregleda:	<a href="#">Broj pregleda</a>

**Zemljište - Prodaja - PRIMORSKO-GORANSKA - FUŽINE - VRATA**  
REC ID: 779110

**DETALJI NEKRETNINE** **PRIKAZ NA MAPI** **VIDEO**



Cijena:	<b>16,000 €</b>
Mjesto:	<b>VRATA</b>
Površina:	<b>13761 m2</b>
Broj soba:	0
Okućnica:	0 m2
Broj kupaona:	0
Garaža:	0
Blizina transporta:	-
Blizina plaže:	-

**1**  
**Galerija slika**

**OPIS OBJEKTA** **Hrvatski** **English** **Deutsch** **Italiano** **Ruski**

**Šuma u Vratima**  
Prodaje se veliki teren tj. šumsko zemljište u blizini Vrata. Parcela se smjestila uz put te je u srcu šume. Može se koristiti za razne namjene, kao izgradnju planinarskog doma, skloništa, lovačke kuće, građevine tematskih parkova, manje građevine seoskog turizma...

Interni broj: 779110 REC - 300431053-631  
REC ID: 779110