P R O C J E N A

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnina:	**građevinsko zemljište dijelom u građevinskom području naselja namjene M2, a dijelom u građevinskom području naselja namjene R51, na lokaciji 51280 Rab, Banjol, Banjol 642C (z.k.č. br. 551/4 k.o. Banjol odgovara k.č. br. 551/4 k.o. Banjol)**



Naručitelj procjene:	**Stečajni upravitelj MARKO MARIĆ (ARCTOS d.o.o. u stečaju)**

IZRADIO

Zagreb, rujan 2025.

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	**Stečajni upravitelj Marko Marić (ARCTOS d.o.o. u stečaju)**
Adresa nekretnine	51280 Rab, Banjol, Banjol 642C
Tip nekretnine	građevinsko zemljište*
z.k.ul.	2302
Poduložak broj	–
z.k.č. br.	551/4
k.o.	Banjol
k.č. br.	551/4
k.o.	Banjol
zemljište površine (m^2)	**339 m^2**
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	**25.800,00 €**
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Ime procjenitelja	MARIO ČUTURA, dipl. inž. građ.
Suradnik	DOMAGOJ ŠPOLJARIĆ, dipl. inž. građ.

*NAPOMENA: predmetno građevinsko zemljište je u naravi izrazito izduženog oblika (trakastog) u obliku slova "L", dijelom u smjeru sjever-jug istočno od prometnice put dijelom u građevinskom području naselja, a dijelom izvan naselja, dijelom namjene M2, a dijelom namjene R51.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST SUVLASNIČKOG UDJELA U VLASNIŠTVU DRUŠTVA ARCTOS d.o.o. u stečaju u 1/12 dijelu iznosi 2.150,00 €

SADRŽAJ

1. UVOD 4
1.1. Zadatak 4
1.2. Pretpostavke 4
1.3. Opći uvjeti poslovanja 4
1.4. Izjava procjenitelja 5
1.5 Datum vrednovanja i kakvoće 5
1.6. Primjenjena valuta 5
1.7. Metode procjene 5
1.8. Popis primjenjivih propisa i korištene stručne literature 6
1.9. Rješenje o postavljenju 7

2. NALAZ 9
2.1. Adresa nekretnine 9
2.2. Vrsta nekretnine 9
2.3. Predmet procjene 9
2.4. Dokumentacija 9
2.5. Identifikacija i komentar legaliteta 9
2.6. Opis lokacije 9
2.7. Kartografski prikaz 10
2.8 Prostorna identifikacija 11
2.9. Očevid 13
2.10. Opis nekretnina i utvrđivanje kakvoće procjenjivanih nekretnina 14
2.11. Identifikacija i usklađenost 15
2.12. Prostorno uređenje 15

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE 29
3.1. Odabir metode i obrazloženje 29
3.2. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina 30
3.2.1. Prikaz kretanja kupoprodaja građevinskog zemljišta u Primorsko goranskoj županiji 35
3.3. Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta 49

4. MIŠLJENJE 69

5. IZJAVA VJEŠTAKA 70

5. PRILOZI 71

1. UVOD

1.1. ZADATAK

Na zahtjev stečajnog upravitelja Marka Marića ovlaštene osobe iz pravne osobe ARCTOS d.o.o. u stečaju postavljen sam za sudskog vještaka za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine upisane u z.k.ul. br. 2302 k.o. Banjol označene kao z.k.č. br. 551/4 k.o. Banjol površine 339 m^2 (odgovara k.č. br. 551/4 k.o. Banjol površine 339 m^2) koja u naravi predstavlja put - građevinsko zemljište površine 339 m^2 , izrazito izduženog oblika (trakastog) u obliku slova "L", dijelom u smjeru sjever-jug istočno od prometnice, koje se dijelom nalaze u građevinskom području naselja, a dijelom izvan područja naselja namjene M2, mjere korištenja 1,2 i sportsko rekreacijske namjene oznake R51, mjere korištenja 1,5.

Zdravorazumski tržišna vrijednost definira se kao vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između zainteresiranog kupca i prodavatelja koji imaju sva relevantna saznanja o nekretnini, a da niti jedna strana nije pod prisilom (može biti i neuobičajena okolnost prema Pravilniku članak 4.).

Tržišna vrijednost procijenjena u ovom Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine procijenjene sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i pripadajućem Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

U tu svrhu izvršio sam očevid dana 02. 09. 2025., na lokaciji 51280 Banjol (naselje u sastavu Grada Raba), Banjol 642C, te dajem svoj vještački NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

1.2. PRETPOSTAVKE

Ova procjena prometne vrijednosti građevine pretpostavlja da su sve vlasnikove tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Prema našim saznanjima svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni te, iako su sakupljani iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.
Nacrti, opisi, vlasnička dokumentacija te sva dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljeni su od strane naručitelja i nisu posebno provjeravani.
Vrijednosti prezentirane u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu. U izvješću je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.
Procjenjivana je isključivo prometna (tržišna) vrijednost građevine, a ne poduzeća koje vodi posao u građevini.

1.3. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane vještaka, obavljena je prema priznatim procjenjivačkim standardima. U postupku izrade elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

Zaključci o vrijednosti procjenjivane nekretnine nisu ovisni o naknadi za izradu elaborata. Pretpostavljam da su podaci koji su mi predočeni točni. Sva dokumentacija, radni materijal i kompjuterski dosjei izrađeni u toku izrade elaborata imovina je vještaka koju će čuvati najmanje godinu dana. Svu konverzaciju, dokumente i izvješća smatram povjerljivom. Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih osoba je nevažeće. Ovi se uvjeti mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

POSEBNE NAPOMENE

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama.

Ova procjena ne podrazumijeva imovinsko-pravnu provjeru, odnosno njome se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Utvrđivanjem stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Kupac se ne može ozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, izrađen u dva primjerka.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenu uslugu.

1.4. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni.
6. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Isupnjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
8. Suradnik u ovoj procjeni bio je sudski vještak i procjenitelj nekretnina Domagoj Špoljarić.

1.5. Datum vrednovanja: 02. 09. 2025.
Datum kakvoće: dio 02. 09. 2025.

1.6. Primjenjena valuta: €

1.7. Metode procjene – usporedna metoda

1.8. KORIŠTENA LITERATURA (popis primjenjenih propisa i korištene literature)

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m^3 etalonske građevine (NN 59/10)

Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06 i 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13)

Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certifikatu (NN 79/14, NN RH 48/14)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12 i 151/13)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Odluka o komunalnom doprinosu Grada (Službeni glasnik Grada)

P**ropisi iz zemalja članica EU** sukladno odredbama članka 42.

Bilten Standardne kalkulacije, izdavač IGH

Priručnik za pretvorbu društvenih poduzeća

Podaci iz vlastite arhive

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

1.9. RJEŠENJE O POSTAVLJENJU

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/927
URBROJ: 514-03-04/02-25-04

Zagreb, 13. ožujka 2025.

Ministarstvo pravosuda, 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 Maria Čuture, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zagreba, Mikulići 112 B, OIB: 55156050836, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

I. Mario Čutura, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, Mikulići 112 B, OIB: 55156050836, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 18. ožujka 2025.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Mario Čutura, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva 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 studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog

514|UPI710032401927|4

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 Zagrebu.

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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

MINISTAR

Damir Habijan

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREB
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

DOSTAVITI:
1. Mario Čutura, Zagreb, Mikulići 112 B
2. Pismohrana-ovdje.

514|UPI710032401927|4

2. NALAZ

2.1. ADRESA NEKRETNINE: 51280 Banjol, Banjol 642C

2.2. VRSTA NEKRETNINE – građevinsko zemljište (dijelom građevinsko područje naselja, a dijelom izvan građ. područja naselja)

2.3. PREDMET PROCJENE

Predmet procjene je nekretnina upisana u z.k.ul. br. 2302 k.o. Banjol označena kao z.k.č. br. 551/4 k.o. Banjol površine 339 m^2 (odgovara k.č. br. 551/4 k.o. Banjol na lokaciji 51280 Banjol (naselje u sustavu grada Raba), Banjol 642C.

2.4. DOKUMENTACIJA

Dana 02. 09. 2025. vještaku su predočeni sljedeći dokumenti:

2.4.1. Z.k.ul. br. 2302 k.o. Banjol

2.4.2. Posjedovni list broj 1224 k.o. Banjol

2.4.3. Izvadak iz katastarskog plana

2.4.4. Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena

2.5. IDENTIFIKACIJA I KOMENTAR LEGALITETA

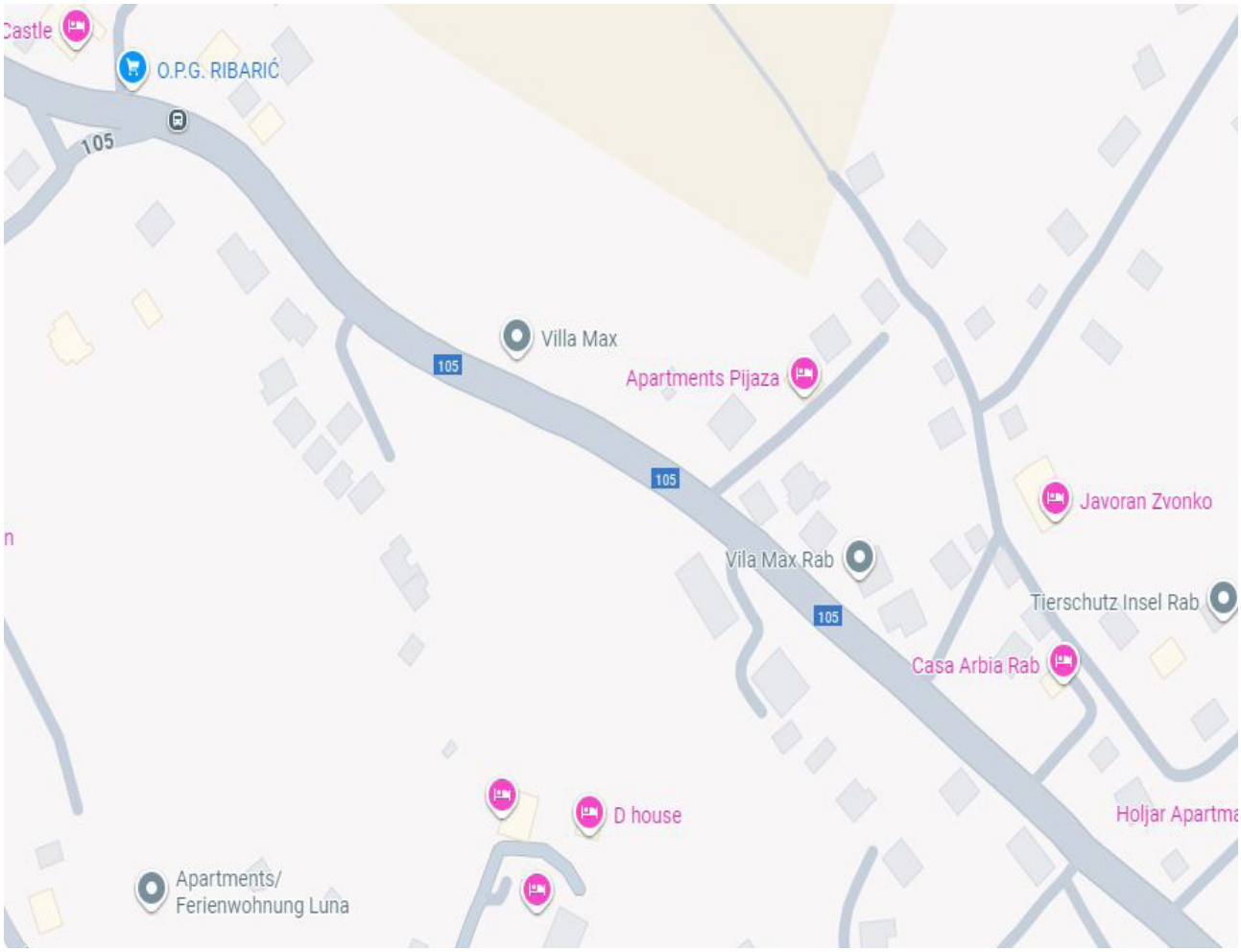
Z.k.č. br. 551/4 k.o. Banjol površine 339 m^2 odgovara k.č. br. 551/5 k.o. Banjol površine 339 m^2. Zaključak zemljišno-knjižno stanje odgovara stanju prema katastru po broju čestice, oznake i po površini.

Usklađeno je stanje predmetne nekretnine po zemljišnoj knjizi u odnosu na stanje prema katastru.

2.6. OPIS LOKACIJE

Z.k.č. br. 551/4 k.o. Banjol u naravi predstavlja put površine 339 m^2 u obliku slova L izrazito izduženog oblika (trakastog) u obliku slova "L", koji graniči sa zapadne strane sa k.č. br. 551/2 k.o. Banjol u smjeru jug-sjever, a sa sjeverne strane u smjeru zapad istok graniči sa navedenom česticom k.č. br. 551/2 k.o. Banjol.

2.7. KARTOGRAFSKI PRIKAZ



2.8. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

– Izvod iz katastarskog plana



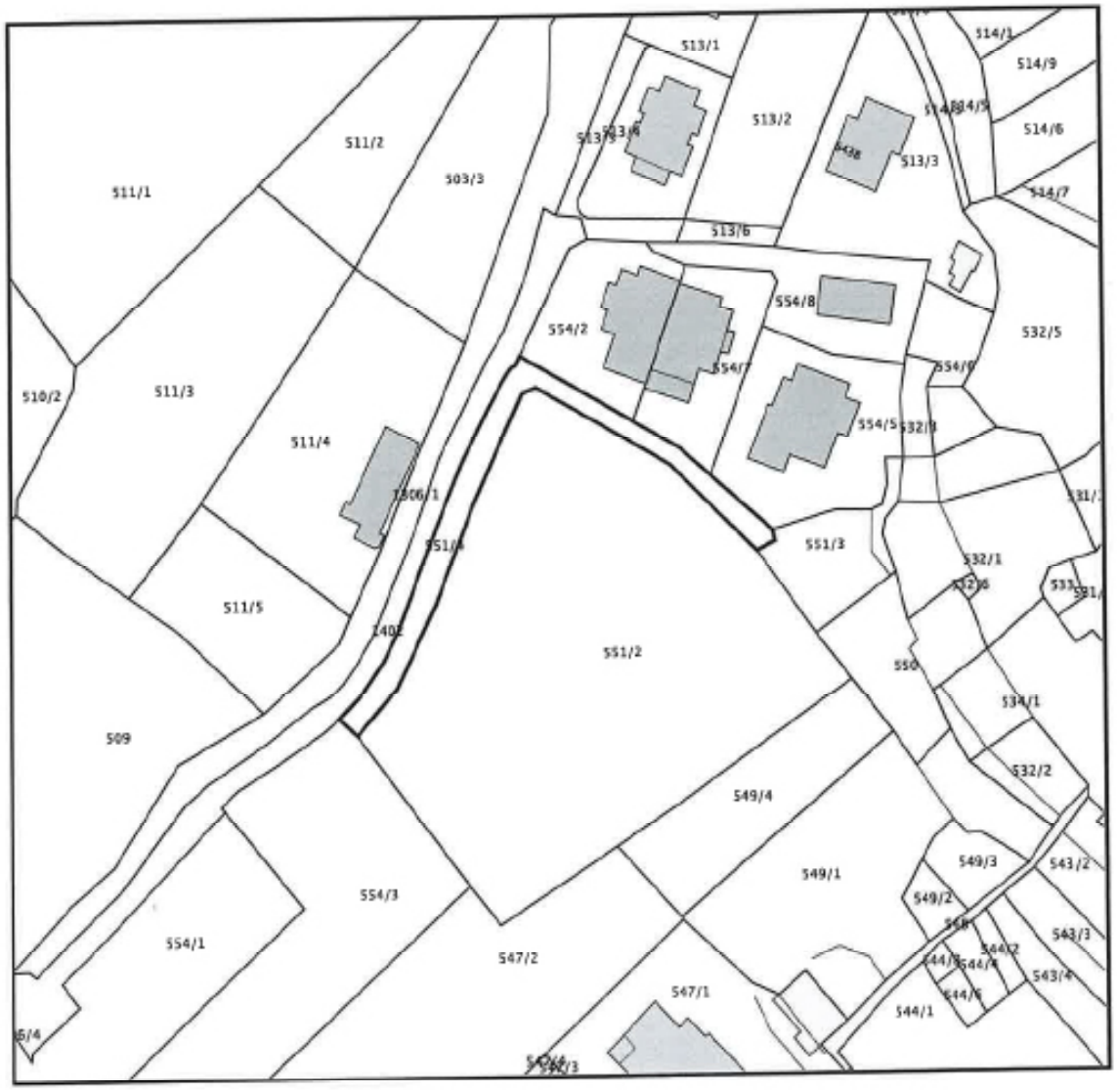
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA RAB

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. BANJOL
k.č.br.: 551/4

Stanje na dan: 06.08.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



2.9. OČEVID

Očevid predmetne nekretnine izvršen je 02. 09. 2025.

FOTODOKUMENTACIJA













2.10. OPIS NEKRETNINA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

(Nastavno: stanje odnosno kakvoća je skup obilježja koja utječe na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili dan kakvoće (članak 4. ZPV).)

Prema Uvjerenju Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije Ispostava Rab, Klasa: 361-01/25-02/15 od 22. kolovoza 2025. godine predmetno zemljište oznake k.č. br. 551/4 k.o. Banjol nalazi se dijelom u obuhvatu građevinskog područja naselja - izgrađeni dio oznake naselja NA 33 - mješovite namjene pretežito poslovne oznake M2, a dijelom površine nalazi se u obuhvatu građevinskog područja izvan naselja sportsko rekreacijske namjene, Centar za vodene sportove oznake R51.

2.10.1. Građevinsko zemljište

Građevinsko zemljište koje je predmet ove procjene upisano je u z.k.ul. br. 2302 k.o. Banjol, označeno kao z.k.č. br. 551/4 k.o. Banjol opisano kao Put površine 339 m^2 odgovara k.č. br. 551/4 k.o. Banjol, izrazito je izduženog oblika (trakastog) u obliku slova "L",

Predmetna nekretnina u naravi je put.

Vrsta nekretnine – građevinsko zemljište dijelom u naselju, a dijelom izvan naselja

Status – neizgrađeno građevinsko zemljište

Namjena i korištenje – unutar građevinskog područja naselja oznake M2 i unutar građevinskog područja dijelom izvan naselja

Mjera korištenja: 1,2 i 1,5

Kategorija – po spremnosti za gradnju predmetno zemljište (sukladno članku 10. Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina) predstavlja zemljište II. kategorije (M2) i zemljište III. kategorije (R51).

2.10.2. Priključci

Lokacija je opskrbljena sljedećim sustavima individualne i kolektivne potrošnje:

- javna prometnica
- javna rasvjeta
- električna energija
- gradski vodovod

2.11. IDENTIFIKACIJA I USKLAĐENOST

K.o. Banjol			*K.o. Banjol*		
z.k.ul. br.	*z.k.č. br.*	*P* (m^2)	*PL br.*	*k.č. br.*	*P* (m^2)
2302	551/4	339	1224	551/4	339
UKUPNO		**339**	**UKUPNO**		**339**

Uvidom u z.k.ul. i Posjedovni list utvrđeno je da je usklađeno stanje prema guntovnici i prema posjedovnom listu.

Očevidom je evidentirano da stanje na terenu odgovara i prema opisu i po zemljišnoj knjizi stanju na terenu.

2.12. PROSTORNO UREĐENJE

Prema PPU Grada Raba (Službene novine broj 15/04, 40/05, 18/07, 47/11, 19/16, 55/24 i 15/25) predmetno zemljište se u "karti Korištenje i namjena prostora" odnosno u karti "Građevinsko područje naselja Banjol" prema kartografskom prikazu nalazi dijelom u obuhvatu građevinskog područja naselja - izgrađeni dio, oznaka naselja NA 33, a dijelom površine nalazi se u obuhvatu građevinskog područja izvan naselja sportsko rekreacijske namjene, centar za vodene sportove oznake R51.

Po Urbanističkom planu uređenja 4 - Banjol (Službene novine 28/14) dio površine koji se nalazi u obuhvatu građevinskog područja naselja nalazi se u obuhvatu građevinskog područja naselja - mješovite namjene M2 - pretežito poslovne.

Za građevinsko područje izvan naselja sportsko rekreacijske namjene, postoji obaveza donošenja urbanističkog plana koji nije donesen.

mr. Mario Čutura dipl.inž.grad.
stalni sudski vještak za područja građevinarstva
i procjenu vrijednosti nekretnina

10000 Zagreb
Mikulići 112 b

mob. 098 277 175
e-mail m.cutura22@gmail.com

Zagreb, 11. kolovoza 2025. godine

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE
ISPOSTAVA RAB
51280 Rab
Palit 71

danijela.pende@pgz.hr

PREDMET: Status i namjena zemljišta, traži se

Molim vas podatak o statusu i namjeni zemljišta upisanog u Posjedovni list broj 1224 k.o. Banjol označenog kao kč.br. 551/4 k.o. Banjol opisanog kao put površine 339 m2 (odgovara istoimenoj zkč. upisanoj u zk.ul.br. 2302 k.o. Banjol).

Molim vas status i namjenu predmetnog zemljišta i prema PPU Grada Raba i prema UPU-u.

Također vas molim podatke o urbanim pravilima te koeficijentima izgrađenosti..

U privitku ovoga dopisa dostavljam vam preslik Posjedovnog lista broj 1224 k.o. Banjol, zk.ul.br. 2302 k.o. Banjol i Izvod iz katastarskog plana.

Stalni sudski vještak za procjene vrijednosti nekretnina građevinarstva Mario Čutura

Mario Čutura

Privitak: kao u tekstu

Dostaviti:
1. Naslovu, ovdje
2. Pismohrana, ovdje

REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA
ISPOSTAVA U RABU

KLASA: 361-01/25-02/15
URBROJ: 2170-03-07/1-25-3
R a b, 22. kolovoz 2025.

Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša u Primorsko-goranskoj županiji, Ispostava u Rabu, rješavajući po zahtjevu mr. Mario Čutura, dipl.inž.građ, stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjenu vrijednosti nekretnina, 10000 Zagreb, Mikuliči 112b, temeljem članka 159. stavka 1. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine" broj 47/09, 110/21), **izdaje**

U V J E R E N J E

Nekretnina oznake k.č. 551/4 k.o. Banjol, Prostornim planom uređenja Grada Raba („Službene novine" broj: 15/04, 40/05, 18/07, 47/11, 19/16, 55/24 i 15/25 – pročišćeni tekst) u karti „Korištenje i namjena prostora", odnosno u karti „Građevinska područja, naselje Banjol", dijelom površine nalazi se **u obuhvatu građevinskog područja naselja – izgrađeni dio,** oznake naselja NA 33, a dijelom površine nalazi se u obuhvatu **građevinskog područja izvan naselja sportsko rekreacijske namjene, centar za vodene sportove,** oznake R51.

Dio površine k.č. 551/4 k.o. Banjol koji se nalazi u obuhvatu građevinskog područja naselja po Urbanističkom planu uređenja 4 – Banjol („Službene novine" broj 28/14) nalazi se u obuhvatu građevinskog područja naselja mješovite namjene M2 – pretežito poslovna.

Za građevinsko područje izvan naselja sportsko rekreacijske namjene, centar za vodene sportove, postoji obveza donošenja urbanističkog plana uređenja, koji nije donesen.

Tekstualni dio prostorno planske dokumentacije s provedbenim odredbama nalazi se na službenim stranicama Grada Raba.

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/22) plaćena je u iznosu 2,65 eura

VODITELJ ISPOSTAVE:

Zoran Penđe, dipl. inž. građ.

Dostaviti:

1. mr. Mario Čutura, dipl.inž.građ,
   stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjenu vrijednosti nekretnina,
   10000 Zagreb, Mikulići 112b
2. Pismohrana, ovdje

Na snazi od

891_karta1_i.tif MJERILO KARTE 1:2000



Naručitelj:

Republika Hrvatska
Primorsko-goranska županija
GRAD RAB

Nositelj izrade:

Upravni odjel za pravne poslove, upravljanje imovinom i prostorno uređenje Grada Raba

Stručni izrađivač:

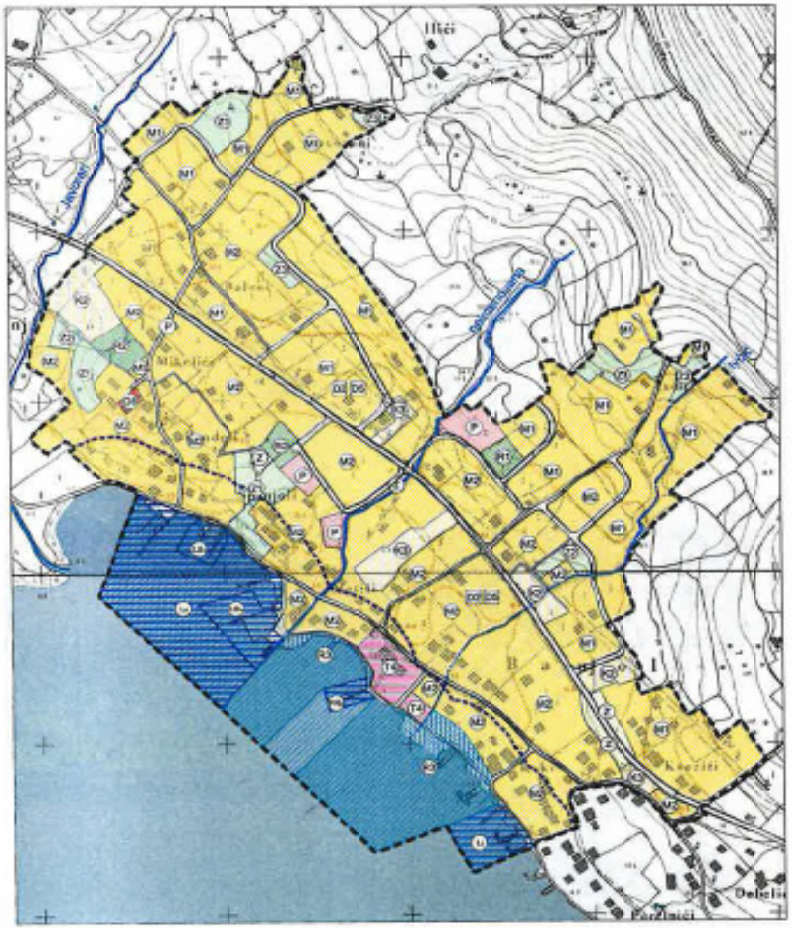
Geoprojekt d.d. Opatija Conefing grupa



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA 4 - BANJOL (NA 3_3 NA 3_6)

TEKSTUALNI DIO

Rijeka, rujan 2014.



GRANICE

- OBUHVAT URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
- OBALNA CRTA
- ZAŠTIĆENO OBALNO PODRUČJE MORA (pojas 70 m od obalne crte)

RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU NASELJA

- M1 – MJEŠOVITA NAMJENA (M1 - pretežito stanovanje, M2 - pretežito poslovna)
- D5 – JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (D5 - predškolska ustanova-dječji vrtić)
- T4 – UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA (T4 - pretežito kamping ugostiteljsko-turistička namjena)
- K2 – GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA (K2 - pretežito trgovačka, K3 - komunalno-servisna)
- R1 – SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA (R1 - sport, R2 - rekreacija)
- Z1 – JAVNE ZELENE POVRŠINE (Z1 - javni park, Z3 - igrališta, Z5 - ost. zelenilo)
- Z – ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
- POVRŠINE PROMETNICA
- P – JAVNO PARKIRALIŠTE
- VODOTOK (stalni/povremeni/isušeni do toka) (Javni, ne/mineralna, bez)

RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA

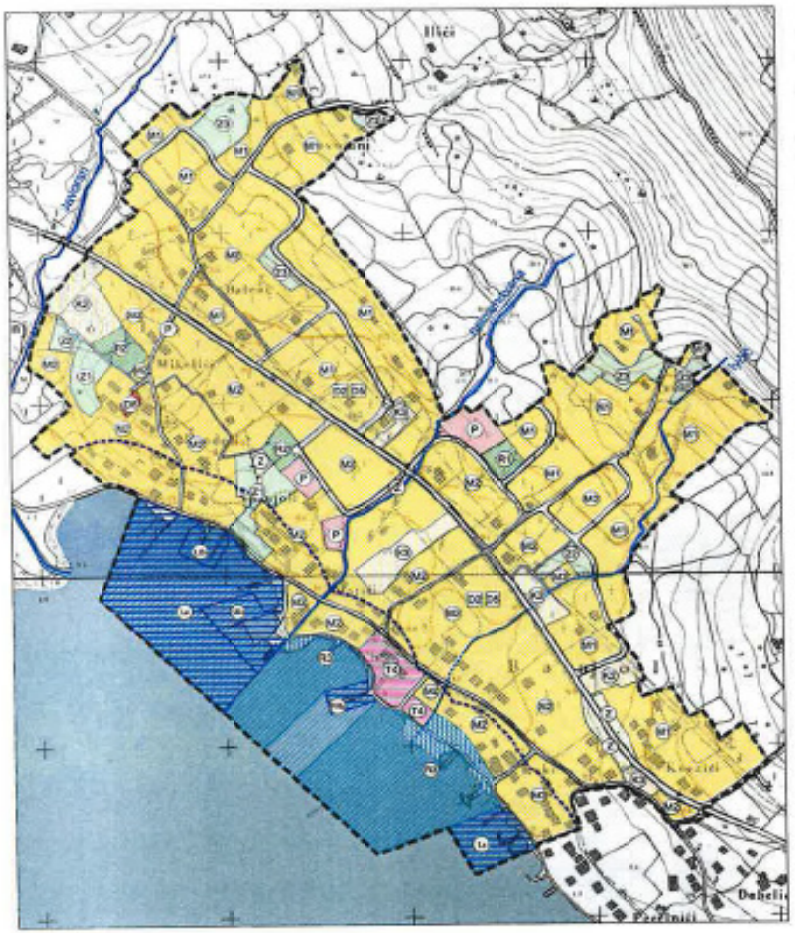
- R2 – SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA (R2 - uređena plaža (kupalište) morska (bb))

POMORSKI PROMET

- LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET (LOKALNOG ZNAČAJA, Lo - luka Rab-I, Lu - luka Banjol)
- PRIVEZIŠTE
- GOSPODARSKA NAMJENA - LUKA POSEBNE NAMJENE - BRODOGRADILIŠTE (Ubr/Ubv - brodogradilište prazno/Banjol)
- MORE

100 m 50 0 100 200 300 400 500 m

Županija: PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA	
Grad: GRAD RAB	
Naziv predanog plana: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA 4 - BANJOL (NA 3$_1$ NA 3$_2$)	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza: 1,	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5000
Odluka Gradskog vijeća o donošenju plana: "Službene novine" Primorsko-goranske županije br. 50/10, 5/12 i 28/13	Odluka Gradskog vijeća o izmjeni i dopuni plana: "Službene novine" Primorsko-goranske županije br. 28/14
Javna rasprava (datum objave): "Službene novine" Primorsko-goranske županije br. 41/13	Javni uvid održan: od 28. studenog do 25. prosinca 2013. godine
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: dr.sc. Vanja Berlić, dipl.iur. (ime, prezime i potpis)
Suglasnosti na plan prema članku 98. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN br.76/07, 38/09, 55/11, 90/11, 50/12, 55/12, 80/13): Klasa: 350-03/14-01/05, Urbroj: 2170/1-03-01/1-14-2 od 19. rujna 2014. godine	
Pravna osoba koja je izradila plan: Geoprojekt d.o.o. Opatija	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	Odgovorna osoba: Valter Perčić, dipl.ing.geod. (ime, prezime i potpis)
Odgovorni voditelj (od čl. 76. Sl.glasnika 33/12, članice): Gorana Ljubičić, dipl.ing.arh. (ime, prezime i potpis)	
Stručni tim u izradi plana: 1. Igor Berlić, dipl.ing.građ. 2. Nikša Capelatti, dott.arch. 3. Ivana Dabanović, dipl.ing.geod. 4. Ivna Grabovac, dott.arch. 5. Marin Hajdušković, mag.arh. 6. Ilara Kuljan Sreečny, dipl.ing.arh. 7. Igor Lončar, dipl.ing.građ. 8. Gorana Ljubičić, dipl.ing.arh. 9. Mira Miletić, dipl.ing.građ. 10. Iva Mrak, mag.arh. 11. Anton Vukelić, dipl.ing.el. 12. Jasmina Zalić, mag.soc.	
Pečat Gradskog vijeća:	Pročelnica/ik Gradskog vijeća: Željka Foretić, mag.ing.agr. (ime, prezime i potpis)
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela:



GRANICE

- OBUHVAT URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
- OBALNA CRTA
- ZAŠTIĆENO OBALNO PODRUČJE MORA

RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU NASELJA

- M1 MJEŠOVITA NAMJENA
- D5 JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
- T4 UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA
- K2 GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
- R1 SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
- Z1 JAVNE ZELENE POVRŠINE
- Z ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
- POVRŠINE PROMETNICA
- P JAVNO PARKIRALIŠTE
- VODOTOK

RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA

- R3 SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA

POMORSKI PROMET

- LUKA OTVORENA ZA JAVNI PROMET LOKALNOG ZNAČAJA
- PRIVEZIŠTE
- GOSPODARSKA NAMJENA - LUKA POSEBNE NAMJENE - BRODOGRADILIŠTE
- MORE

100 m 50 0 100 200 300 400 500 m

Županija:	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
Grad:	GRAD RAB
Naziv prostornog plana:	URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA 4 - BANJOL (NA 3$_1$ NA 3$_2$)
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5000
Odluka Gradskog vijeća o izradi plana: "Službene novine" Primorsko-goranske županije br. 40/13, 9/13 i 26/13	Odluka Gradskog vijeća o donošenju plana: "Službene novine" Primorsko-goranske županije br. 28/14
Javna rasprava (datum objave): "Službene novine" Primorsko-goranske županije br. 41/13	Javni uvid održan: od 25. studenog do 25. prosinca 2013. godine
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: dr.sc. Vanja Seršić, dipl.ing. (ime, prezime i potpis)
Rješenje o izradi prostornog plana: Klasa: 350-03/14-01/39, Ur.broj: 2170/1-03-01/1-14-2 od 10. rujna 2014. godine	
Pravna osoba koja je izradila plan: Geoprojekt d.o.o. Opatija	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	Odgovorna osoba: Valter Perčić, dipl.ing.geod. (ime, prezime i potpis)
Odgovorni voditelj: (od 28. listopada 2013. godine): Goranka Ljubičić, dipl.ing.arh. (ime, prezime i potpis)	
Stručni tim u izradi plana: 1. Igor Bekić, dipl.ing.građ. 2. Nikša Capellanti, dipl.ecol. 3. Ivana Dalisovski, dipl.ing.geod. 4. Ivna Grabovac, dipl.arch. 5. Marin Hajdukvić, mag.ark. 6. Mate Kučan Smešny, dipl.ing.arh. 7. Igor Lončar, dipl.ing.građ. 8. Goranka Ljubičić, dipl.ing.arh. 9. Mira Mihelčić, dipl.ing.građ. 10. Iva Mrak, mag.ark. 11. Anton Vuleta dipl.ing.el. 12. Jasmina Zekić, mag.oec.	
Pečat Gradskog vijeća:	Predsjednik Gradskog vijeća: Željko Peran, mag.ing.agr. (ime, prezime i potpis)
Izjava/izvod ovog prostornog plana s Izvješćem o javnoj raspravi: (ime, prezime i potpis)	Pečat nadležnog tijela:

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 4.

(1) U *Urbanističkom planu uređenja 4 - Banjol (NA 3_3 NA 3_6)* (u daljnjem tekstu: Plan) su osnovna namjena i način korištenja prostora te razgraničenje, razmještaj i veličina pojedinih površina detaljno označeni rubnom linijom, bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu br. 1: *Korištenje i namjena površina.*

(2) Unutar obuhvata Plana, površine za razvoj i uređenje razgraničene su kako slijedi:
- površine javne namjene u građevinskom području naselja:
  - površina javne i društvene namjene (D8), lokacije pojedinačnih funkcija društvene djelatnosti (D2,D5),
  - sportsko-rekreacijska namjena (R1, R2),
  - javne zelene površine (Z1, Z2, Z3),
  - površine infrastrukturnih sustava,
  - vodotok,
- površine drugih namjena u građevinskom području naselja:
  - mješovita namjena (M1, M2),
  - gospodarska namjena:
    - poslovna (K2, K3),
    - ugostiteljsko-turistička (T4),
  - zaštitne zelene površine (Z),
- površine izvan građevinskog područja naselja:
  - kupališno-rekreacijska namjena (R3),
  - površine infrastrukturnih sustava,
  - morske površine.

1.1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU NASELJA

1.1.1. Mješovita namjena

Članak 5.

(1) Planom su određene površine mješovite namjene razgraničene na: pretežito stambenu (M1) i pretežito poslovnu (M2) namjenu.

(2) Na površinama mješovite, pretežito stambene namjene (M1) grade se i uređuju:
- stambene građevine,
- stambeno-poslovne građevine,
- javne i društvene građevine,
- javne zelene površine,
- prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji.

(3) Na površinama mješovite, pretežito poslovne namjene (M2) grade se i uređuju:
- stambene građevine,
- stambeno-poslovne građevine,
- poslovno-stambene građevine,
- višestambene građevine,
- javne i društvene građevine,
- poslovne građevine,
- ugostiteljsko-turističke građevine,
- javne zelene površine,
- prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji.

1.1.2. Javna i društvena namjena

Članak 6.

(1) Planom je određena površina javne i društvene, vjerske namjene (D8).
(2) Na površini iz stavka (1) ovog članka grade se:
- vjerske građevine (crkva sv. Marije Magdalene) na površini D8,
- prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji.
(3) Planom su određene lokacije javne i društvene namjene koje se grade unutar površina mješovite, pretežito stambene (M1) i mješovite, pretežito poslovne (M2) namjene i to:
- građevina socijalne namjene: starački dom (D2),
- građevina školske namjene: područna škola (D5).

1.1.3. Gospodarska namjena

1.1.3.1. Poslovna namjena

Članak 7.

(1) Planom su određene površine gospodarske, poslovne namjene razgraničene na:
- poslovnu - pretežito trgovačku namjenu(K2),
- komunalno-servisnu namjenu (K3).
(2) Na površinama iz stavka (1) ovog članka grade se:
- građevine trgovačke djelatnosti, na površinama poslovno-trgovačke namjene (K2),
- građevine servisnih i skladišnih djelatnosti, na površinama komunalno-servisne namjene (K3).
- prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji.

1.1.3.2. Ugostiteljsko-turistička namjena

Članak 8.

Planom su određene površine ugostiteljsko-turističke namjene - površine pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene (T4) na kojima se grade i uređuju:
- građevine pratećih sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene,
- javne zelene površine,
- prometne, infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji.

1.1.4. Sportsko-rekreacijska namjena

Članak 9.

(1) Planom su određene površine sportsko-rekreacijske namjene razgraničene na:
- sport (R1),
- rekreaciju (R2).
(2) Na površinama sporta (R1) gradi se dvorana za sport i rekreaciju (kuglana) i uređuju otvorena igrališta za male sportove (odbojka, košarka, boćanje i sl.).
(3) Na površinama rekreacije (R2) uređuju se manja nenatkrivena igrališta (mali nogomet, mali rukomet, odbojka, košarka, boćanje i sl.) i površine za sport i rekreaciju.

1.1.5. Javne zelene površine

Članak 10.

(1) Planom su određene javne zelene površine razgraničene na:
- javni park (Z1),
- igralište (Z2),

f) **Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu**
- građevna čestica mora imati neposredan pristup na izgrađenu javnu prometnu površinu najmanje širine 5,5 m, pri čemu kolni pristup treba izvesti na način da on nema negativni utjecaj na odvijanje i sigurnost prometa,
- građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje i elektroopskrbe.

g) **Ostali uvjeti**
- mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti utvrđene su u točki 7. ovih Odredbi,
- postupanje s otpadom utvrđeno je u točki 8. ovih Odredbi,
- mjere zaštite okoliša utvrđene su u točki 9. ovih Odredbi.

(2) Utvrđuju se uvjeti gradnje ugostiteljsko-turističkih građevina vrste pansion u zonama mješovite, pretežito poslovne namjene označene s M2 na zasebnim građevnim česticama:

a) **Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice**
- u okviru građevne čestice ugostiteljsko-turističke građevine može se smjestiti više građevina koje čine tehnološku i funkcionalnu cjelinu,
- najmanja površina građevne čestice iznosi 800 m^2,
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,3,
- najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 0,8,

b) **Veličina građevine i broj funkcionalnih jedinica**
- najveći broj nadzemnih etaža građevine iznosi 3 pri čemu se i suterenska etaža ubraja u nadzemnu etažu građevine,
- najveća visina građevine iznosi 9 m, a najveća ukupna visina građevine iznosi 11 m, pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 1 m iznad kote prirodnog terena,
- najveći broj ležaja iznosi 20 odnosno najveći broj smještajnih jedinica iznosi 10.

c) **Smještaj građevina na građevnoj čestici**: kao točka c) prethodnog stavka ovog članka.

d) **Uvjeti za oblikovanje građevina**: kao točka d) prethodnog stavka ovog članka.

e) **Uvjeti za uređenje građevne čestice**: kao točka e) prethodnog stavka ovog članka pri čemu se utvrđuju i dodatni normativi za minimalni broj parkirališnih/garažnih mjesta: 1 mjesto po smještajnoj jedinici odnosno na 2 ležaja (koristi se veća vrijednost) uz još jedno dodatno mjesto,

f) **Način i uvjeti priključenja građevne čestice na prometnu, komunalnu i drugu infrastrukturu**: kao točka f) prethodnog stavka ovog članka.

g) **Ostali uvjeti**: kao točka g) prethodnog stavka ovog članka.

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI I SPORTSKO-REKREACIJSKIH POVRŠINA

3.1. UVJETI GRADNJE GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 22.

(1) Planom je utvrđen smještaj vjerske građevine u zoni javne i društvene namjene - vjerske (D8) prikazanoj na kartografskom prikazu br. 4: *Način i uvjeti gradnje*. Unutar navedene zone smještena je crkva sv. Marije Magdalene.

(2) Planom je utvrđen smještaj građevine socijalne namjene - staračkI dom (D2) i građevine školske namjene - područna škola (D5) i to kao načelne lokacije, a mogu se smjestiti u zonama mješovite, pretežito stambene (M1) i pretežito poslovne (M2) namjene prikazanim na kartografskom prikazu br. 4: *Način i uvjeti gradnje*.

(3) Planom je omogućena gradnja građevina društvenih djelatnosti i u zonama mješovite, pretežito stambene (M1) i pretežito poslovne (M2) namjene prikazanim na kartografskom prikazu br. 4: *Način i uvjeti gradnje* i to:
- u zonama mješovite, pretežito stambene (M1) i mješovite, pretežito poslovne (M2) namjene na zasebnim građevnim česticama građevine predškolskih ustanova, građevine kulture, građevine udruga i sl.,
- u zonama mješovite, pretežito stambene (M1), mješovite, pretežito poslovne (M2), javne i društvene - vjerske (D8) i javnih zelenih površina - javni park (Z1) spomenici, spomen obilježja i manje vjerske građevine (kapelice, križevi i sl.),

(4) U okviru građevne čestice građevine društvene namjene se u građevinama mogu smjestiti različiti prateći sadržaji kompatibilni sa osnovnom namjenom (društveno-zabavni, poslovni, trgovačko-uslužni, ugostiteljski, rekreacijski sadržaji i sl.) koji mogu obuhvatiti do 49% GBP-a.

Članak 23.

(1) Postojeća vjerska građevina u zoni javne i društvene namjene - vjerske (D8) zadržava se, a moguće ju je rekonstruirati u okviru postojećeg gabarita odnosno GBP-a pri čemu se obavezno primjenjuju odredbe utvrđene u točkama 7, 8. i 9. ovih Odredbi.

(2) Utvrđuju se uvjeti gradnje građevine društvene, socijalne namjene - staračkI dom, na zasebnoj građevnoj čestici koja se može smjestiti u zoni mješovite, pretežito stambene namjene označene s M1 ili mješovite, pretežito poslovne namjene označene s M2:

a) Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice
- najmanja površina građevne čestice iznosi 600 m^2,
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,4,
- najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 1,5,

b) Veličina građevina i broj funkcionalnih jedinica
- najveći broj etaža građevine iznosi 3 nadzemne i 1 podrumska etaže pri čemu se i suterenska etaža ubraja u nadzemnu etažu građevine,
- najveća visina građevine iznosi 12 m, a najveća ukupna visina građevine iznosi 14,5 m, pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 1 m iznad kote prirodnog terena,

c) Smještaj građevina na građevnoj čestici
- najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca i od međa građevne čestice iznosi 6 m.

d) Uvjeti za oblikovanje građevine
- građevina se prilagođava okolnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i građevinskih materijala, a u cilju postizanja što kvalitetnije slike prostora,
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa ili ravna, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja pojedine građevine, a na krovnu plohu mogu se ugraditi kupole za prirodno osvjetljenje kao i postaviti kolektori sunčeve energije.

e) Uvjeti za uređenje građevne čestice
- najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu iznosi 40%,

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 27.

(1) Planom je utvrđena gradnja građevina namijenjenih stanovanju u zonama mješovite, pretežito stambene (M1) i mješovite, pretežito poslovne (M2) namjene prikazanim na kartografskom prikazu br. 4: *Način i uvjeti gradnje* i to:
- stambene građevine kao samostojeće i dvojne u zonama M1 i M2,
- stambeno-poslovne građevine kao samostojeće u zonama M1, M2,
- poslovno-stambene građevine kao samostojeće u zonama M2,
- višestambene građevine kao samostojeće u zonama M2.

(2) Planom se razlikuju građevine namijenjene stanovanju s obzirom na broj uporabnih cjelina, način gradnje i udio poslovnog prostora kako slijedi:
- **stambena građevina** je građevina koja sadrži najviše tri stana ako se gradi kao samostojeća, odnosno najviše dva stana ako se gradi kao dvojna,
- **stambeno-poslovna građevina** gradi se kao samostojeća u kojoj se do 50% GBP-a koristi kao poslovni prostor, uz uvjet da se najmanje 50% GBP-a koristi kao stambeni prostor; stambeno-poslovna građevina sadrži najviše 4 uporabne cjeline od čega najviše 3 stambena prostora ili 3 poslovna prostora,
- **poslovno-stambena građevina** gradi se kao samostojeća u kojoj se 50 do 70% GBP-a koristi kao poslovni prostor, uz uvjet da se najmanje 30% GPB-a koristi kao stambeni prostor; poslovno-stambena građevina sadrži najviše 4 uporabne cjeline od čega najviše 3 stambena prostora ili 3 poslovna prostora,
- **višestambena građevina** gradi se kao samostojeća u kojoj se do 50% GBP-a može koristiti kao poslovni prostor, uz uvjet da se najmanje 50% GBP-a koristi kao stambeni prostor; višestambena građevina sadrži 4 i više stanova.

(3) Poslovni prostor iz prethodnog stavka ovog članka je prostor u kojem se odvija rad, a obuhvaća djelatnosti bez negativnog utjecaja na okoliš (u skladu s posebnim propisima): ugostiteljsko-turističke djelatnosti (caffei, buffeti, restorani, pečenjarnice i sl. te smještajni kapaciteti za privatno iznajmljivanje), uslužne i zanatske djelatnosti (krojačke, frizerske, postolarske, fotografske, optičke, urarske, zlatarske i sl. radionice), trgovačko-opskrbne djelatnosti (prodavaonice), zdravstveni sadržaji, poslovni sadržaji (uredi, ateljei, liječničke ordinacije i sl.) te sve vrste proizvodno-poslovnih djelatnosti koje ne ugrožavaju okoliš, ne izazivaju opasnosti od požara i eksplozija i proizvode buku unutar dozvoljenih granica. Poslovni prostor uz stambeni smještava se unutar građevine osnovne namjene ili manje građevine gospodarske namjene na istoj građevnoj čestici.

(4) Pomoćna građevina je građevina koja se gradi na građevnoj čestici građevine osnovne namjene čija je namjena u funkciji osnovne građevine (garaže, spremišta, drvarnice, kotlovnice, nadstrešnice i sl.).

(5) Gradnja građevina u nizu nije dozvoljena. Planom je dozvoljena samo rekonstrukcija i održavanje građevina u nizu u okviru postojećeg gabarita, odnosno GBP-a.

Članak 28.

(1) Utvrđuju se uvjeti gradnje samostojećih stambenih građevina u zonama mješovite namjene:

a) Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice
- na građevnoj čestici može se graditi jedna građevina namijenjena stanovanju, a uz nju je dozvoljena gradnja pomoćnih građevina,
- najmanja površina građevne čestice iznosi 500 m^2,
- najmanja širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinskog pravca, iznosi 16 m,
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,3,
- najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 1,2 + neaktivno potkrovlje.

b) Veličina građevine osnovne namjene
- najveći broj etaža građevine iznosi 3 nadzemne etaže i podrum pri čemu se i suterenska etaža ubraja u nadzemnu etažu građevine,
- najveća visina građevine iznosi 9 m, a ukupna visina 13 m pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 1 m iznad kote prirodnog terena,
- najveći GBP iznosi 400 m^2,

3.2. UVJETI GRADNJE GRAĐEVINA I UREĐENJE POVRŠINA SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE

Članak 25.

(1) Planom je utvrđena gradnja dvorane za sport i rekreaciju (kuglane) i uređenje površina namijenjenih za sport i rekreaciju u sportsko-rekreacijskoj zoni, sport (R1). Planom je utvrđeno uređenje površina namijenjenih za sport i rekreaciju u sportsko-rekreacijskim zonama, rekreacija (R2). Planom je omogućena gradnja građevina i uređenje površina namijenjenih za sport i rekreaciju i u zonama mješovite, pretežito stambene (M1) i mješovite, pretežito poslovne (M2) namjene. Navedene zone prikazane su na kartografskom prikazu br. 4: *Način i uvjeti gradnje*.

(2) Sportsko-rekreacijske građevine obuhvaćaju građevine i površine koje služe potrebama održavanja sportskih natjecanja ili rekreacije (dvorane, igrališta, bazeni i sl.) te prateći sadržaji (klupski prostori, sanitarije, svlačionice, spremišta rekvizita i sl.) koji se smještaju unutar građevine osnovne namjene, a samo iznimno kao zasebne građevine, ako se ne grade građevine osnovne namjene.

(3) U okviru sportsko-rekreacijskih građevina mogu se smjestiti i poslovni prostori namijenjeni trgovini, ugostiteljstvu, uslužnim i sličnim djelatnostima koji mogu zauzeti do 20% GBP-a.

(4) Sportsko-rekreacijske površine uključuju otvorena sportska igrališta (odbojka, košarka, tenis, stolni-tenis, boćanje i sl.) te staze za rekreaciju (trim staze, biciklističke staze i sl.).

(5) Sportsko-rekreacijske građevine i površine potrebno je graditi odnosno uređivati prema standardima za pojedini sport.

Članak 26.

(1) Utvrđuju se uvjeti gradnje kuglane za sport i rekreaciju i uređenja igrališta u zoni sportsko-rekreacijske namjene - sport (R1):

a) Veličina, izgrađenost i iskorištenost građevne čestice
- u okviru građevne čestice može se smjestiti jedna ili više građevina odnosno površina koje čine funkcionalnu i sadržajnu cjelinu za različite sportsko-rekreacijske aktivnosti,
- unutar građevine dvorane ili u pomoćnim građevinama mogu se smjestiti prateći sadržaji kompatibilni sa sportsko-rekreacijskom namjenom (svlačionice, sanitarni čvorovi, spremišta rekvizita, klupski prostori i sl.), a do 30% GBP-a mogu zauzeti trgovačko-uslužni, ugostiteljski i sl. sadržaji,
- najmanja površina građevne čestice iznosi 1500 m^2,
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,5,
- najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 1,5,

b) Veličina građevina
- najveći broj etaža građevine dvorane iznosi 2 nadzemne i 1 podrumska etaža, a pomoćne građevine 1 etaža pri čemu se i suterenska etaža ubraja u nadzemnu etažu građevine,
- najveća ukupna visina građevine dvorane iznosi 11 m, a pomoćne građevine 5 m, pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 1 m iznad kote prirodnog terena,

c) Smještaj građevina na građevnoj čestici
- najmanja udaljenost građevine kuglane od regulacijskog pravca i od međa građevne čestice iznosi 6 m.

d) Uvjeti za oblikovanje građevine
- građevina se prilagođava okolnom ambijentu kroz tipologiju oblikovanja i korištenje isključivo lokalnih arhitektonskih izraza i građevinskih materijala, a u cilju postizanja što kvalitetnije slike prostora,
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa ili ravna, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja pojedine građevine, a na krovnu plohu mogu se ugraditi kupole za prirodno osvjetljenje kao i postaviti kolektori sunčeve energije.

e) Uvjeti za uređenje građevne čestice
- za promet u mirovanju potrebno je na građevnoj čestici osigurati 1 parkirno mjesto najmanjih dimenzija 2,5×5 m na 40 m^2 GBP-a,
- pristup pojedinim dijelovima na građevnoj čestici mora biti izveden u skladu s važećom zakonskom regulativom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti,

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

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.

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći resolijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije.

Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaram.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

3.1. Odabir metode i obrazloženje

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti u ovoj procjeni korištena je provedbena metoda.

Poredbena metoda

Poredbena metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijen odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično $1m^2$ površine (građevine ili zemljišta).

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

3.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Država:	Hrvatska
Površina:	56.594 km²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	3.866.300 stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 769.944
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 3,6 % (podatak za 2024.)
Stopa registrirane nezaposlenosti:	5,4 %
Stopa inflacije:	4,0 % - prosječna godišnja stopa inflacije prema podacima HNB-a za 2024.
Valuta:	Euro (cent)

Prema informacijama od Savjeta HNB-a iz ožujka 2025. godine, gospodarska je aktivnost u Hrvatskoj primjetno ojačala na kraju 2024. zbog jačanje domaće potražnje, ali i robnog izvoza.

Anketni podaci o potrošačkom i poslovnom optimizmu upućuju na zaključak da bi se rast na početku 2025. godine mogao usporiti.

Na početku 2025. godine rast zaposlenosti nastavio se usporavati, što je pratilo blago snižavanje stope nezaposlenosti te nominalnih i realnih bruto plaća.

Inflacija u Hrvatskoj usporila se u veljači 2025. zahvaljujući odsutnosti tekućih pritisaka na porast cijena i, u manjoj mjeri, povoljnim baznim učincima.

Restriktivnost monetarne politike zamjetno se smanjuje jer smanjenje ključnih kamatnih stopa utječe na pad troškova zaduživanja poduzeća i kućanstava, a kreditna se aktivnost oporavlja.

Na gospodarstvo i dalje djeluju nepovoljni činitelji, ali s vremenom bi rast realnih dohodaka i postupno slabljenje kamatnih stopa trebali pridonijeti povećanju potražnje.

U siječnju su prosječne kamatne stope na novougovorene kredite poduzećima vrlo blago porasle u odnosu na prethodni mjesec, uz istodobno smanjenje troškova financiranja stanovništva kod kreditnih institucija.

(Izvor: *Informacija o gospodarskim, financijskim i monetarnim kretanjima Savjeta HNB-a)*

Cijene stambenih kvadrata na hrvatskom tržištu nastavile su rasti tijekom 2024. godine.

Podaci pokazuju da su prosječne cijene stambenih objekata u Hrvatskoj u 2024. godini porasle za 10 posto, što Hrvatsku stavlja u sam vrh EU-a po rastu cijena nekretnina.

Analitičari očekuju blagi rast cijena nekretnina, osobito u urbanim područjima i na atraktivnim turističkim lokacijama.

Očekuje se da će prosječna cijena kvadrata u Zagrebu porasti za 3-5%, dok bi u obalnim gradovima, poput Splita i Zadra, rast mogao dosegnuti 5-7%. Međutim, ruralna područja i dalje će bilježiti sporiji rast, s mogućim stagnacijama cijena u pojedinim regijama.

Sve je veća potražnja za održivim nekretninama i na hrvatskom tržištu. Kupci, osobito mlađe generacije, sve češće traže energetski učinkovite objekte, nekretnine izgrađene od ekološki prihvatljivih materijala te projekte koji nude integrirane zelene površine.

Uvođenje novih propisa o energetskoj učinkovitosti i urbanističkom planiranju moglo bi usporiti izdavanje građevinskih dozvola, ali i povećati kvalitetu novih projekata. Također, očekuje se daljnje pojednostavljenje procedura za strane investitore, što bi moglo dodatno potaknuti ulaganja iz inozemstva.

Turizam ostaje ključni faktor za razvoj nekretninskog sektora. Popularne destinacije, poput Istre, Dalmacije i Dubrovnika, bilježe kontinuirani porast potražnje za luksuznim vilama i apartmanima. S druge strane, postoji rastuća potražnja za nekretninama u manje poznatim destinacijama, poput Slavonije, što pruža priliku za diversifikaciju tržišta.

Također, Vlada je predstavila Nacionalni plan stambene politike s ciljem osiguravanja priuštivog i održivog stanovanja te aktivacije prostora za stanovanje.

U uredskom sektoru, prema izvještaju Colliersa, potražnja za visokokvalitetnim uredskim prostorima ostaje snažna, s cijenama zakupa koje se kreću između 16,5 € i 18,5 €/m² mjesečno. Međutim, ponuda modernih uredskih prostora je ograničena.

Retail sektor pokazuje rastući interes za sekundarne gradove, pri čemu su značajni projekti poput širenja maloprodajnih parkova Immofinanza te nove inicijative Supernove u fokusu. Cijene zakupa u trgovačkim centrima koji su na visokofrekventnim lokacijama kreću se između 20 i 24 €/m², uz stopu slobodnih prostora od 4%.

U industrijskom i logističkom sektoru, Zagreb ostaje glavno središte, uz rastuću potražnju koju pokreću maloprodaja, e-trgovina i logistički operateri. Očekuje se izgradnja otprilike 300.000 m² novog logističkog prostora u sljedeće dvije godine, a prime najamnine iznose oko 6,5 €/m².

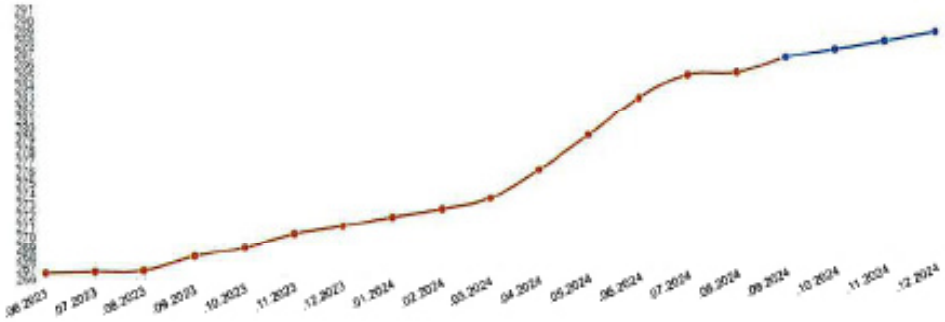
Investicijski volumen u komercijalnim nekretninama dosegao je 120 milijuna eura u prvom polugodištu 2024., predvođen transakcijama u uredskom sektoru. Značajne transakcije uključuju prodaju vrhunskih uredskih nekretnina u Zagrebu te ključne hotelske akvizicije diljem zemlje.

Prema Burzi nekretnina početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene su i dalje rasle, ali usporeno. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena.

BN Index



Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2024. u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 2,4%. U odnosu na treće tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 12,3%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 1,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2023. za 4,4%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 2,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2023. za 13,5%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2024. u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 0,8%, za Jadran, za 3,4%, i za Ostalo, za 5,0%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) za Grad Zagreb više su za 7,7%, za Jadran za 15,9%, a za Ostalo za 16,8%.

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

Godina / Year	Tromjesečje / Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) / Indices (Ø 2015 = 100)					
		ukupno / Total	novi stambeni objekti / Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti / Existing dwellings	Grad Zagreb / City of Zagreb	Jadran / Adriatic coast	Ostalo / Other
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	115,80
	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	154,80	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
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95

***izvor:** Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, Zagreb, 10. siječnja 2025., BROJ: CIJ-2024-2-1/3*

Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavodu za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a.

2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3	2,7
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9	1,8
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4	-0,6
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5	2,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7	0,9
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2	3,6
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6	1,7
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4	2,5
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3	5,0
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8	3,7
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7	2,8
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2	4,7
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2	2,0
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8	3,5
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7	0,3
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2	3,4
2024.	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8	1,7
	2. tr.	197,5	163,1	204,1	218,4	189,0	181,0	4,3
	3. tr.	202,2	165,6	209,3	220,1	195,4	190,0	2,4
	4.tr.	205,0	167,7	212,3	226,4	195,5	189,8	1,4
2025.	1. tr.	214,2	178,4	220,7	237,4	201,9	202,5	4,5

[a] Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.).

[b] Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produljena tr

Izvor: Državni zavod za statistiku

3.2.1. Prikaz kretanja kupoprodaja građevinskih zemljišta u Primorsko goranskoj županiji

Iz Izvješta o tržištu nekretnina za 2024. godinu za područje Primorsko-goranske županije vidljivo je da je tijekom 2024. godine (od 01. 01. 2024. do 31. 12. 2024. godine) na području Primorsko-goranske županije bilo 2.429 kupoprodaja građevinskih zemljišta prosječne površine 611,94 m^2 i prosječne jedinične cijene 78,40 €/m^2 što je povećanje od 24,69% u odnosu na protekli period, od toga realizirane su 1.299 kupoprodaje građevinskog zemljišta površine do 300 m^2, prosječne jedinične cijene od 65,46 €/m^2.

Na području grada Raba tijekom 2024. godine realizirano je 97 kupoprodaja građevinskih zemljišta prosječne površine 544,32 m^2 prosječne kupoprodajne cijene od 95,64 €/m^2.

REPUBLIKA HRVATSKA
IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2024. GODINU ZA PODRUČJE - PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA

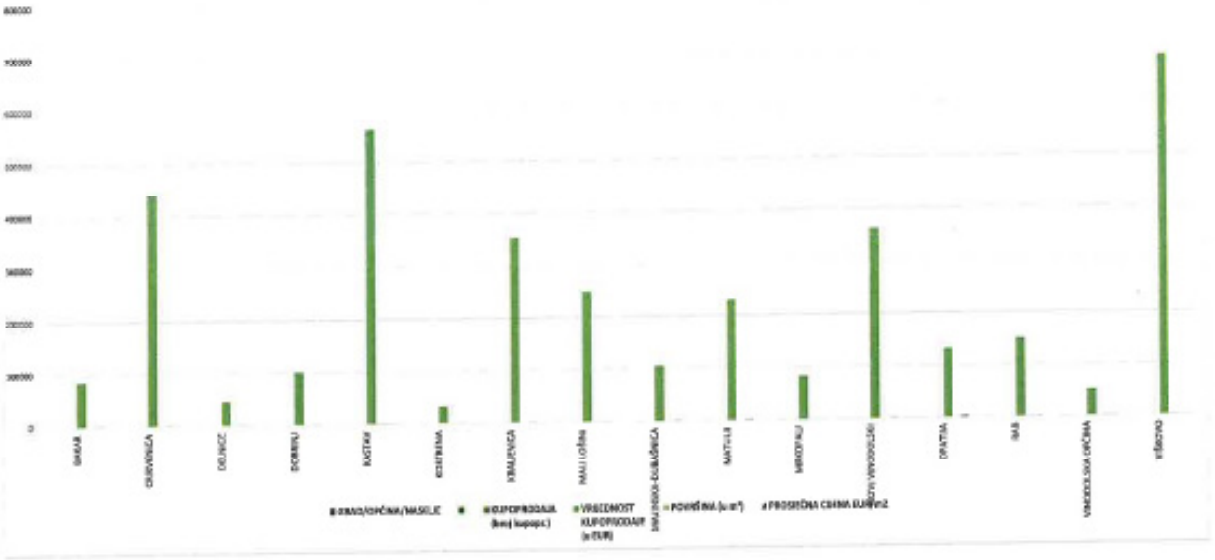
NAZIV	STR.
1.SADRŽAJ IZVJEŠĆA	1
2.UVOD	4
3.ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA	4
4.UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	5
4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	5
5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA	6
5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	6
5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	7
5.2.1. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA	7
5.2.2. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE	7
5.2.3. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	8
5.2.4. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	9
5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA	10
5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE	10
5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	11
5.2.8. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA	12
5.2.9. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE	12
5.2.10. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	13
5.2.11. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	13
5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	14
5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	14
5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	15
5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	16
5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	16
5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	17
5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	18
5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	18
5.2.20. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	19
5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	20
5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENA STANOVA/APARTMANA	20
5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)	21
5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA	21
5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	22
5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	23
5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA	24
5.4. INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA	25
6.NAJAM NEKRETNINA	26

Datum izrade 11.3.2025.

6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE	27
6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU	27
6.2.1. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM	27
6.2.2. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE	28
6.2.3. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	28
6.2.4. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	29
6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM	29
6.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE IZNAJMLJUJE	30
6.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	30
6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	31
6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA	31
6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)	32
7 ZAKUP NEKRETNINA	33
7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE	33
7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	34
7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP	34
7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	34
7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	35
7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	35
7.2.5. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	35
7.2.6. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	36
7.2.7. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	37
7.2.8. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	37
7.2.9. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	37
7.2.10. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	38
7.2.11. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	38
7.2.12. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	38
7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	39
7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA	39
7.3.2. CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	40
7.3.3. CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	41
7.3.4. CIJENE ZAKUPA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA	42
8 ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SJEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA	43
8.1. UKUPAN BROJ PROCJEMBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	43
8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	43
8.3. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVAK ILI DOPUNU I RAZLIKA U PROCJENJENIM VRIJEDNOSTIMA PRIJE I NAKON ISPRAVKA ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	44
8.4. PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJEMBENIH ELABORATA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	44
8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	44
8.4.2. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MIŠLJENJE POVJERENSTVA	44
8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK ILI DOPUNU	45
8.4.4. UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA PRED POVJERENSTVOM	45
8.5. PROMJENA UKUPNIH PROCJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	46
8.5.1. PROMJENA UKUPNIH PROCJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	46
9 IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	47

9.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	48
9.2. UKUPAN BROJ IZVADAKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	48
10 ZAHTJEVI ZA IZDAVANJEM IZVADAKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI	49
10.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZDAVANJEM IZVATKA IZ PLANA PRIBLIŽNIH VRIJEDNOSTI	49
11 ZAKLJUČAK	50

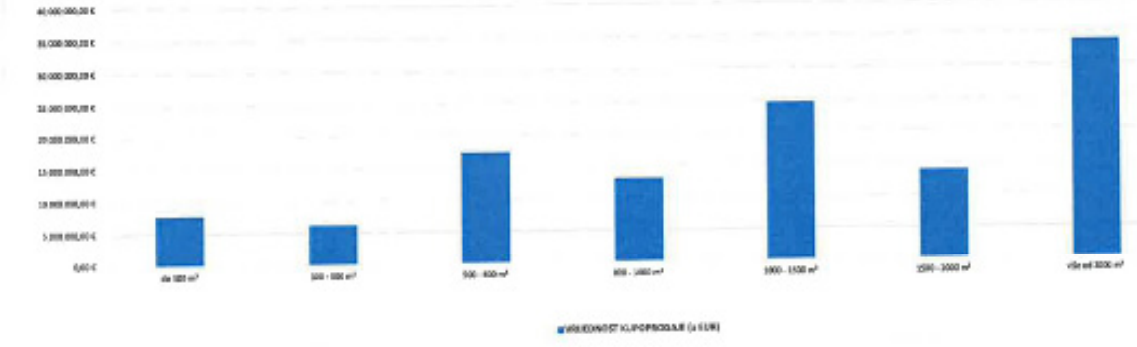
PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/NASELJIMA



5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
2429	116.538.720,96 €	1.486.209,82 m²	78,40 €/m²

5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (Z.ZT.UL./m²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²) - zaokruženi udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
do 300 m²	1299	7.801.052,93 €	119.174,36 m²	65,46 €/m²
300 - 500 m²	227	6.259.461,48 €	88.544,32 m²	69,90 €/m²
500 - 800 m²	286	17.259.494,00 €	186.253,78 m²	92,67 €/m²
800 - 1000 m²	161	12.978.805,10 €	143.723,70 m²	90,91 €/m²
1000 - 1500 m²	320	24.664.646,66 €	288.776,79 m²	91,77 €/m²
1500 - 2000 m²	100	13.836.474,64 €	173.595,10 m²	79,66 €/m²
više od 2000 m²	127	33.749.726,86 €	505.380,77 m²	66,78 €/m²

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI



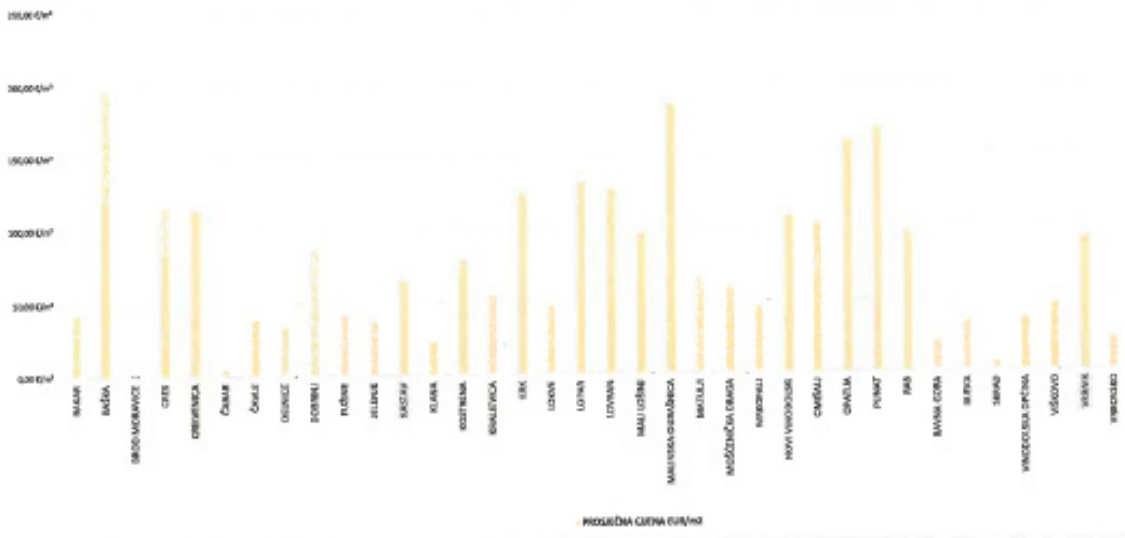
14/50

Datum izrade 11.9.2025.

5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
BAKAR	104	4.998.177,56 €	113.918,19 m²	43,86 €/m²
BAŠKA	4	961.180,00 €	1.841,00 m²	186,69 €/m²
BROD MORAVICE	5	12.300,00 €	7.621,51 m²	1,68 €/m²
CRES	87	2.099.511,18 €	17.968,82 m²	116,83 €/m²
CRIKVENICA	229	6.683.297,89 €	58.866,11 m²	113,53 €/m²
ČABAR	2	1.200,00 €	237,13 m²	5,06 €/m²
ČAVLE	26	1.082.004,00 €	27.990,40 m²	38,58 €/m²
DELNICE	39	764.406,81 €	21.977,55 m²	34,78 €/m²
DONJANI	51	2.192.946,46 €	25.145,28 m²	87,21 €/m²
FUŽINE	35	1.378.569,80 €	32.426,14 m²	42,51 €/m²
ILIRSKE	27	640.821,60 €	16.710,11 m²	38,35 €/m²
KASTAV	112	11.865.899,11 €	180.987,90 m²	65,56 €/m²
KLANA	47	1.118.533,99 €	46.589,34 m²	24,02 €/m²
KOSTRENA	332	11.596.754,87 €	153.143,76 m²	77,94 €/m²
KRALJEVICA	157	3.468.444,07 €	61.532,93 m²	54,80 €/m²
KRK	62	4.697.043,79 €	37.840,46 m²	124,15 €/m²
LOKVE	15	907.485,40 €	10.540,89 m²	47,03 €/m²
LOPAR	61	5.273.285,88 €	40.095,94 m²	131,52 €/m²
LOVRAN	89	5.311.548,81 €	42.089,32 m²	126,19 €/m²
MALI LOŠINJ	76	2.711.162,90 €	28.415,23 m²	95,38 €/m²
MALINSKA-DUBAŠNICA	86	6.726.838,20 €	36.596,66 m²	183,81 €/m²
MATULJI	117	6.475.519,64 €	97.040,34 m²	66,73 €/m²
MOŠĆENIČKA DRAGA	51	1.284.580,02 €	21.648,50 m²	59,34 €/m²
MRKOPALJ	23	847.400,07 €	18.461,61 m²	45,90 €/m²
NOVI VINODOLSKI	86	4.100.045,76 €	38.083,71 m²	107,72 €/m²
OMIŠALJ	6	614.180,00 €	5.962,00 m²	103,01 €/m²
OPATIJA	106	12.802.032,48 €	80.579,82 m²	158,87 €/m²
PUNAT	63	2.518.390,85 €	15.071,27 m²	167,10 €/m²
RAB	57	1.049.486,33 €	12.268,53 m²	85,54 €/m²
RAVNA GORA	15	541.352,16 €	26.964,10 m²	21,69 €/m²
RIJEKA	8	310.000,00 €	6.057,58 m²	54,67 €/m²
SKRAD	10	26.612,91 €	3.800,30 m²	7,00 €/m²
VINODOLSKA OPĆINA	142	1.908.268,57 €	52.332,51 m²	36,50 €/m²
VIŠKOVO	61	7.858.631,29 €	81.390,74 m²	45,36 €/m²
VRBNIK	43	3.328.850,00 €	38.755,33 m²	90,57 €/m²
VRBOVSKO	7	163.999,00 €	7.086,12 m²	23,14 €/m²
UKUPNO OBRAĐENIH:	2429			
UKUPNO U ZKC:	2429			

Datum izrade 11.3.2025.

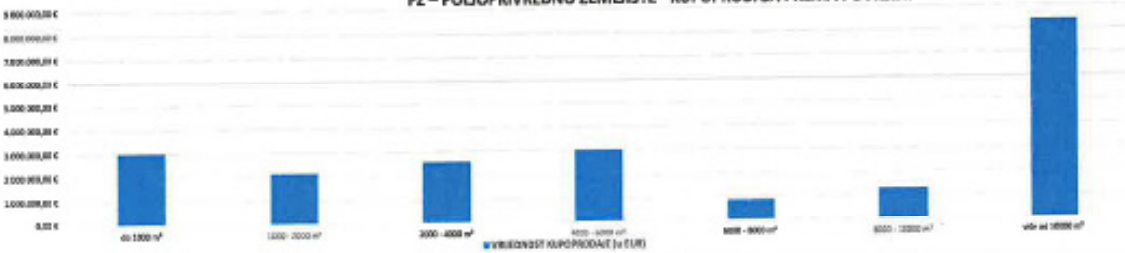
GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA



5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRAĐENOST KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
1118	21.199.326,73 €	3.688.048,80 m²	5,75 €/m²

5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA (u m²)	KUPOPRODAJA (broj kupoprodaja)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²) - ovisivosti udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
do 1000 m²	594	2.986.718,00 €	237.282,96 m²	12,59 €/m²
1000 - 2000 m²	184	2.145.196,59 €	254.778,34 m²	8,42 €/m²
2000 - 4000 m²	148	2.576.820,88 €	415.175,04 m²	6,21 €/m²
4000 - 6000 m²	91	2.987.409,50 €	442.665,25 m²	6,75 €/m²
6000 - 8000 m²	35	863.861,00 €	112.935,88 m²	7,65 €/m²
8000 - 10000 m²	20	1.278.000,00 €	170.150,09 m²	7,51 €/m²
više od 10000 m²	66	8.364.034,86 €	2.054.948,70 m²	4,07 €/m²

PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI



Datum izrade 11.3.2025.

5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
BAKAR	32	110.335,62 €	42.010,83 m²	2,63 €/m²
BAŠKA	1	5.700,00 €	277,00 m²	20,58 €/m²
BROD MORAVICE	2	2.600,00 €	1.841,49 m²	1,41 €/m²
CRES	15	136.324,50 €	31.583,56 m²	4,32 €/m²
CRIKVENICA	54	2.217.160,99 €	237.199,18 m²	9,35 €/m²
ČABAR	22	109.534,36 €	171.679,79 m²	0,64 €/m²
ČAVLE	5	23.000,00 €	2.112,32 m²	10,89 €/m²
DELNICE	25	70.042,00 €	18.044,67 m²	3,88 €/m²
DOBRINJ	74	1.394.801,76 €	108.773,68 m²	12,16 €/m²
FUŽINE	1	18.000,00 €	26.171,00 m²	0,69 €/m²
JELENJE	10	61.349,00 €	26.797,00 m²	2,29 €/m²
KASTAV	11	125.000,00 €	11.392,00 m²	10,97 €/m²
KLANA	16	46.153,00 €	18.996,00 m²	2,51 €/m²
KOSTRENA	1	17.000,00 €	447,00 m²	38,03 €/m²
KRALJEVICA	86	464.319,56 €	34.090,63 m²	58,81 €/m²
KRK	143	3.913.230,01 €	358.273,44 m²	10,89 €/m²
LOKVE	7	218.622,00 €	34.809,71 m²	6,28 €/m²
LOPAR	7	42.940,00 €	3.451,40 m²	12,44 €/m²
LOVRAN	3	19.507,00 €	2.371,00 m²	8,23 €/m²
MALI LOŠINJ	214	3.560.086,86 €	771.482,89 m²	4,61 €/m²
MALINSKA-DUBAŠNICA	24	421.125,00 €	59.084,50 m²	7,13 €/m²
MATULJI	30	241.902,50 €	72.788,32 m²	3,32 €/m²
MOŠĆENIČKA DRAGA	3	34.220,00 €	1.112,48 m²	30,76 €/m²
MRKOPALJ	10	42.086,00 €	20.814,00 m²	2,02 €/m²
NOVI VINODOLSKI	25	168.090,00 €	40.168,85 m²	2,69 €/m²
OMIŠALJ	4	28.251,00 €	2.241,30 m²	12,61 €/m²
OPATIJA	5	98.000,00 €	6.485,80 m²	15,17 €/m²
PUNAT	32	234.288,47 €	22.387,09 m²	10,56 €/m²
RAB	54	5.336.981,68 €	914.925,10 m²	5,83 €/m²
RAVNA GORA	7	37.126,00 €	22.074,00 m²	1,68 €/m²
SKRAD	6	91.206,00 €	23.396,84 m²	3,90 €/m²
VINODOLSKA OPĆINA	88	354.468,20 €	63.780,16 m²	5,56 €/m²
VIŠKOVO	94	1.026.880,00 €	127.231,00 m²	8,07 €/m²
VRBNIK	28	330.012,00 €	70.563,25 m²	4,68 €/m²
VRBOVSKO	63	548.269,14 €	348.290,89 m²	1,58 €/m²
UKUPNO OBRAĐENIH:	1119			
UKUPNO U ZBIRCI:	1119			

Datum izrade 11.3.2025.

5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m2)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (u %)
2024	2.614,42 €/m²	+10,63%
2023	2.363,60 €/m²	+64,67%
2022	1.435,32 €/m²	+15,33%
2021	1.244,79 €/m²	+53,70%
2020	1.022,15 €/m²	+78,49%
2019	570,17 €/m²	-28,83%
2018	815,77 €/m²	-21,89%
2017	1.041,79 €/m²	-10,03%
2016	1.157,77 €/m²	-5,79%
2015	1.228,40 €/m²	-6,17%
2014	1.309,85 €/m²	-9,71%
2013	1.450,55 €/m²	+3,36%
2012	1.403,84 €/m²	+0,00%

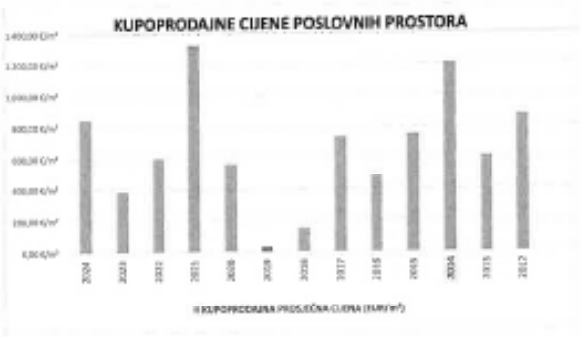


Datum izrade 11.3.2025.

5.3.2. KUPOPRODAJNE CENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	467,89 €/m²	+24,85%
2023	375,02 €/m²	+109,33%
2022	179,15 €/m²	-45,63%
2021	329,44 €/m²	+238,25%
2020	100,36 €/m²	-32,88%
2019	149,59 €/m²	-23,78%
2018	196,19 €/m²	-1,20%
2017	202,66 €/m²	-32,87%
2016	301,67 €/m²	-18,57%
2015	370,46 €/m²	-16,90%
2014	445,77 €/m²	-42,87%
2013	780,30 €/m²	-8,97%
2012	857,29 €/m²	+0,00%



5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	841,88 €/m²	+117,87%
2023	386,78 €/m²	-35,44%
2022	599,13 €/m²	-54,60%
2021	1.319,84 €/m²	+136,83%
2020	557,20 €/m²	+1.453,77%
2019	35,88 €/m²	-75,77%
2018	148,09 €/m²	-79,78%
2017	732,22 €/m²	+53,09%
2016	478,29 €/m²	-36,26%
2015	751,61 €/m²	-57,98%
2014	1.300,33 €/m²	+97,27%
2013	659,48 €/m²	-20,90%
2012	867,99 €/m²	+0,00%



5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (u %)
2024	78,40 €/m²	+24,69%
2023	62,88 €/m²	-28,56%
2022	88,02 €/m²	+7,20%
2021	82,11 €/m²	-7,12%
2020	88,43 €/m²	+56,01%
2019	56,69 €/m²	+0,50%
2018	56,38 €/m²	-1,53%
2017	57,26 €/m²	+10,32%
2016	51,90 €/m²	-19,71%
2015	64,64 €/m²	+40,52%
2014	46,00 €/m²	+42,77%
2013	32,23 €/m²	-63,42%
2012	88,07 €/m²	+0,00%



5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	5,75 €/m²	+15,17%
2023	4,99 €/m²	+120,88%
2022	2,26 €/m²	-32,10%
2021	3,34 €/m²	+1,54%
2020	3,29 €/m²	-2,43%
2019	3,37 €/m²	+4,21%
2018	3,23 €/m²	-31,33%
2017	4,71 €/m²	+63,84%
2016	2,87 €/m²	-26,32%
2015	3,90 €/m²	+59,89%
2014	2,44 €/m²	+32,34%
2013	1,84 €/m²	+0,80%
2012	1,83 €/m²	+0,00%



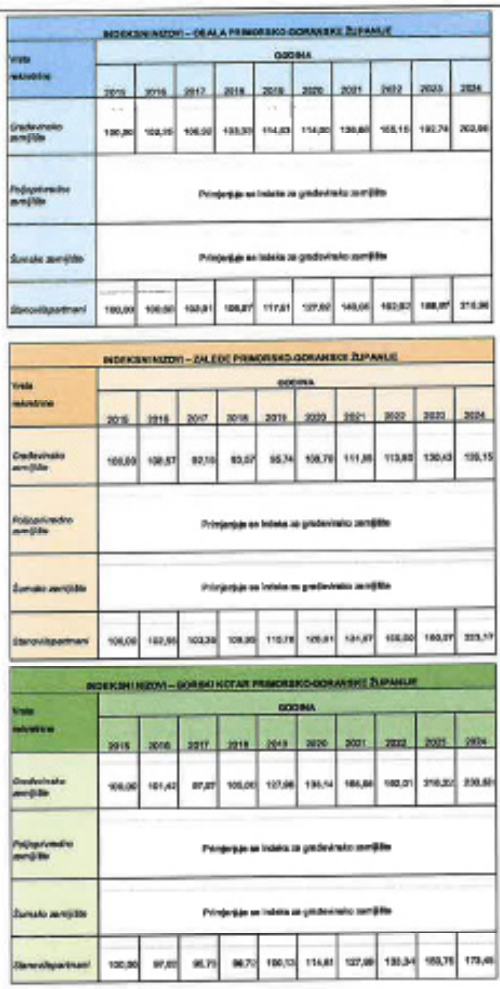
Datum izrade 11.3.2025.

5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	5,51 €/m²	+166,57%
2023	1,32 €/m²	-66,35%
2022	3,91 €/m²	-43,68%
2021	6,94 €/m²	+43,57%
2020	4,83 €/m²	+1.810,64%
2019	0,25 €/m²	-97,68%
2018	10,90 €/m²	+54,45%
2017	7,05 €/m²	+213,45%
2016	2,25 €/m²	-30,21%
2015	3,22 €/m²	-67,66%
2014	9,97 €/m²	+5.226,92%
2013	0,18 €/m²	-81,77%
2012	1,01 €/m²	+0,00%



Datum izrade 13.8.2025.

5.4. INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA



INDEKSNI NIZOVI – OBALA PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE										
Vrsta nekretnine	GODINA									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Građevinsko zemljište	100,00	102,15	106,00	133,33	114,83	114,00	130,68	165,15	192,74	262,66
Poljoprivredno zemljište	Primjenjuje se indeks za građevinsko zemljište									
Šumsko zemljište	Primjenjuje se indeks za građevinsko zemljište									
Stanovi/apartmani	100,00	106,00	103,91	108,87	117,61	127,00	149,05	182,82	188,97	216,96

INDEKSNI NIZOVI – ZALEĐE PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE										
Vrsta nekretnine	GODINA									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Građevinsko zemljište	100,00	100,57	92,10	93,07	95,74	108,76	111,95	113,83	130,43	135,15
Poljoprivredno zemljište	Primjenjuje se indeks za građevinsko zemljište									
Šumsko zemljište	Primjenjuje se indeks za građevinsko zemljište									
Stanovi/apartmani	100,00	102,96	103,39	109,90	110,78	105,91	131,67	155,00	160,27	223,17

INDEKSNI NIZOVI – GORSKI KOTAR PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE										
Vrsta nekretnine	GODINA									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Građevinsko zemljište	100,00	101,42	97,07	105,05	127,08	136,14	166,84	192,01	216,22	230,85
Poljoprivredno zemljište	Primjenjuje se indeks za građevinsko zemljište									
Šumsko zemljište	Primjenjuje se indeks za građevinsko zemljište									
Stanovi/apartmani	100,00	97,00	96,73	96,70	100,13	114,81	127,08	130,34	160,76	173,49

Datum izrade 11.3.2025.

3.3. Procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta

Za potrebe ove procjene tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta nadležnom tijelu upućeni su Zahtjevi za izdavanje Izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaju zemljišta, za dio zemljišta oznaka k.č. br. 551/4 k.o. Banjol mješovite namjene pretežito poslovne oznake M2 podnešen je zahtjev oznake ID 90438 uz zadane parametre namjena zemljišta M2, po spremnosti za gradnju zemljište II. kategorije i mjere korištenja 1,2 a za dio navedene zemljišne čestice sportsko rekreacijske namjene oznake R51 podnešen je zahtjev oznake ID 90440 uz zadane parametre namjena zemljišta R51, po spremnosti za gradnju zemljište II. kategorije i mjera korištenja 1,5.

Navedeni zahtjevi rezultirali su izdavanjem dva Izvatka iz Zbirke kupoprodajnih cijena Izvadak oznake 65948 za dio zemljišta namjene M2 i Izvadak oznake 65949 za dio zemljišta namjene R51.

3.3.1. Procjena tržišne vrijednosti dijela građevinskog zemljišta namjene M2

U Izvatku iz Zbirke kupoprodajnih cijela - kupoprodaja zemljišta (dostavljenog od Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije) oznake Izvadak ID 65948 dostavljeni su podatci za 14 usporednih nekretnina sva zemljišta u k.o. Basnjol iz cjenovnog bloka Rab - građevinsko 1 i mjere korištenja 1,2 od kojih po namjeni 4 zemljišta M2 i 8 zemljišta M1, po spremnosti za gradnju 4 II. kategorije i 8 zemljišta I. kategorije (od toga samo dva zemljišta imaju identična obilježja kao i zemljišta koje je predmet procjene po namjeni M2 II. kategorije).

Prosječna površina svih usporednih nekretnina čija je kupoprodaja realizirana od 13. 04. 2022. do 12. 06. 2025. godine iznosi 521,34 m^2 (u intervalu od 77 m^2 do 872 m^2).

Prosječna jedinična cijena svih (međuvremenski i interkvalitativno glede kategorije zemljišta i izjednačenih) usporednih nekretnina iznosi 88,73 €/m^2.

U grubom čišćenju izvatka (uz zadane parametre namjena i kategorija zemljišta te godina realizacije kupoprodaje) u prvom krugu su izostavljena sva zemljišta drugačije namjene i kategorije u odnosu na zemljište koje je predmet procjene odnosno zemljišta namjene M1, I. kategorije a to su usporedne nekretnine Rb 5, 7, 11, 12, 13 i 14 kao i one nekretnine čije su kupoprodaje realizirane tijekom 2021. i 2022. godine, a to su usporedne nekretnine Rb 1, 4 i 8.

Nakon provedene trijaže uz gore navedene parametre za daljnji postupak procjene izlučene su usporedne nekretnine Rb 2, 3, 6, 9 i 10, a u drugom krugu su izostavljene (kao neuobičajene okolnosti glede tržišne vrijednosti u odnosu na prosječnu vrijednost svih usporednih nekretnina izlučenih za daljnji postupak procjene) usporedne nekretnine Rb 2 i 3.

Zaključak: za daljnji postupak procjene zemljišta namjene M2, I. kategorije iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena oznake Izvatka ID 65948 izlučene su usporedne nekretnine Rb 6, 9 i 10.

REPUBLIKA HRVATSKA - PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: MARIO ČUTURA (55156050836)

ID izvatka: 65948

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, RAB	, RAB	, RAB	, RAB	, RAB	, RAB
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	312/1	84/4	19/2	82/3,82/5	312/2	523/4
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	BANJOL	BANJOL	BANJOL	BANJOL,BANJOL	BANJOL	BANJOL
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	545	77	890	663	766	637
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		545	77	98,89	663	766	637
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU				2/18			
10	K.Č	KATASTAR	312/1	84/4	19/2	82/5	312/2	523/4
11	K.O.	KATASTAR	BANJOL	BANJOL	BANJOL	BANJOL	BANJOL	BANJOL
12	NAMJENA		M1	M2	M2	M2	M1	M2
13	KATEGORIJA ZEMLIŠTA		2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,2;	1,2;	1,2;	1,2;	1,2;	1,2;
		Kis max						
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		66,43	50,00	50,56	99,55	130,55	135,29
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		14.09.2022	23.07.2024	02.06.2025	28.09.2022	08.01.2024	12.06.2025
18	CJENOVNI BLOK		RAB - GRAĐEVINSKO 1	RAB - GRAĐEVINSKO 1	RAB - GRAĐEVINSKO 1	RAB - GRAĐEVINSKO 1	RAB - GRAĐEVINSKO 1	RAB - GRAĐEVINSKO 1
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, RAB	, RAB	, RAB	, RAB	, RAB	, RAB	, RAB
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	311/5	314/2	321/2,321/3	748/1	522/2	197/2,197/7	712/14,736/8,736/9
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	BANJOL	BANJOL	BANJOL,BANJOL	RAB-MUNDANIJE	BANJOL	BANJOL,BANJOL	BANJOL,BANJOL,BANJOL
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	557	90	501	698	621	587	872
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		557	90	501	698	621	587	872
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU								
10	K.Č	KATASTAR	311/5	314/2	321/2	748/1	522/2	175/2	736/9
11	K.O.	KATASTAR	BANJOL	BANJOL	BANJOL	RAB-MUNDANIJE	BANJOL	BANJOL	BANJOL
12	NAMJENA		M1	M1	M2	M2	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT SKOROSTI	Ki max	1,2;	1,2;	1,2;	1,2;	1,2;	1,2;	1,2;
		Kin max							
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (KUR/m^2)		44,88	85,22	120,00	133,34	93,84	76,66	114,68
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		13.04.2022	14.04.2023	20.11.2023	14.08.2023	30.01.2023	25.08.2022	11.08.2022
18	CJENOVNI BLOK		RAB - GRADEVINSKO 1	RAB - GRADEVINSKO 1	RAB - GRADEVINSKO 1	RAB - GRADEVINSKO 1	RAB - GRADEVINSKO 1	RAB - GRADEVINSKO 1	RAB - GRADEVINSKO 1
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		14
2	VRSTA UGOVORA		KP
3	ADRESA		, RAB
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	874/3
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	BANJOL
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	586
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		586
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		
10	K.Č	KATASTAR	874/3
11	K.O.	KATASTAR	BANJOL
12	NAMJENA		M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,2;
		Kin max	
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		120,00
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE
	UKLJUČEN PDV		NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		03.06.2022
18	CJENOVNI BLOK		RAB - GRAĐEVINSKO 1
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 312/1 k.o. BANJOL	ODLUKA O DONOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA 4 - BANJOL (NA 3 3, NA 3 6)
2	k.č. 84/4 k.o. BANJOL	ODLUKA O DONOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA 4 - BANJOL (NA 3 3, NA 3 6) Č. 28
3	k.č. 25/2 k.o. BANJOL	Č. 27. PROČIŠĆENI TEKST ODREDBI ZA PROVOĐENJE I PROČIŠĆENI GRAFIČKI DIO PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA RABA
4	k.č. 82/5 k.o. BANJOL	Č.28
5	k.č. 312/2 k.o. BANJOL	ODLUKA O DONOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA 4 - BANJOL (NA 3 3, NA 3 6) Č. 28
6	k.č. 523/4 k.o. BANJOL	Č. 27. PROČIŠĆENI TEKST ODREDBI ZA PROVOĐENJE I PROČIŠĆENI GRAFIČKI DIO PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA RABA
7	k.č. 311/5 k.o. BANJOL	ODLUKA O DONOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA 4 - BANJOL (NA 3 3, NA 3 6) Č.28
8	k.č. 314/2 k.o. BANJOL	ODLUKA O DONOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA 4 - BANJOL (NA 3 3, NA 3 6) Č. 28
9	k.č. 321/2 k.o. BANJOL	ODLUKA O DONOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA 4 - BANJOL (NA 3 3, NA 3 6) Č. 28
10	k.č. 748/1 k.o. RAB-MUNDANIJE	Č.38
11	k.č. 522/2 k.o. BANJOL	ODLUKA O DONOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA 4 - BANJOL (NA 3 3, NA 3 6)
12	k.č. 175/2 k.o. BANJOL	ODLUKA O DONOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA 4 - BANJOL (NA 3 3, NA 3 6)
13	k.č. 736/9 k.o. BANJOL	Č.34
14	k.č. 874/5 k.o. BANJOL	Č.34

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi BANJOL 642 C, RAB odnosno na k.č. 551/4 k.o. BANJOL, RAB.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku RAB-GRAĐEVINSKO 1.
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/25-02/380

URBROJ: 2170-03-01/21-25-2

IZRADIO/IZRADILA:
TEREZA NOVAK

ODOBRIO/ODOBRILA:

RIJEKA, 16.9.2025.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijska polja), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena , R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahaći centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, I5 - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovito namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – upravna, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena

namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kapalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igrališta, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), G8 – (ZG) groblje

3.3.2. Procjena tržišne vrijednosti dijela građevinskog zemljišta namjene R51

Zahtjev za izdavanje izvatka iz Zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta oznake Zahtjeva 90440 za zemljišta namjene R51, II. kategorije, mjere korištenja 1,5 rezultirao je izdavanjem Izvatka iz Zbirke kupoprodajnih cijena oznake Izvatka ID 65949.

U navedenom Izvatku dostavljeni su podatci o 18 usporednih nekretnina - sva zemljišta rekreacijske namjene od kojih 8 namjene R, 6 namjene R2, i po dva namjene R3 i R5.

Sedam usporednih nekretnina nalzi se u k.o. Kostrena - Lucija u cjenovnom bloku Kostrena rekreacija 2, pet usporednih nekretnina nalzi se u k.o. Punat u cjenovnom bloku Stara Baška građevinsko, Stara Baška turizam i Punat građevinsko, po jedna usporedna nekretnina nalzi se u k.o. Mali Lošinj, Opatija i Cres u cjenovnim blokovima Otok Lošinj, poljoprivredno, Volosko građevinsko i Mihološčica građevinsko, tri usporedne nekretnine nalaze se u k.o. Rab u cjenovnim blokovima Mundalije ostalo tlo i Rab građevinsko 1.

Po spremnosti za gradnju 8 usporednih nekretnina su zemljišta II. kategorije, pet usporednih nekretnina su zemljišta III. kategorije, dvije usporedne nekretnine su zemljišta I. kategorije i za jednu usporednu nekretninu nije navedena kategorija.

Prema mjeri korištenja tri nekretnine su mjere korištenja 1,8 po dvije usporedne nekretnine su mjere korištenja 0,6 i 0,4, jedna usporedna nekretnina je mjere korištenja 0,5 a za 10 usporednih nekretnina nije navedena mjera korištenja.

Prosječna površina svih 18 usporednih nekretnina (čija je kupoprodaja realizirana od 28. 10. 2021. do 02. 04. 2025. godine) iznosi 348,28 m^2 u intervalu od 7,91 m^2 do 1.123 m^2.

Prosječna jedinična cijena svih usporednih nekretnina (međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih glede kategorije zemljišta a interkvalitativno izjednačenje glede mjere korištenja nije vršeno poradi činjenice da za 10 usporednih nekretnina nije navedena mjera korištenja) iznosi 65,21 €/m^2 u rasponu od 15,25 €/m^2 do 132,32 €/m^2 (od toga 6 do 50 €/m^2, 8 od 50 do 100 €/m^2, 4 i više od 100 €/m^2).

Grubo čišćenje Izvatka (za trijažu su usvojeni sljedeći parametri kategorija zemljišta i datum realizacije kupoprodaja usporednih nekretnina odnosno izlučena su zemljišta po spremnosti za gradnju III. kategorije čije su kupoprodaje realizirane tijekom 2024. i 2025. godine) rezultiralo je izlučivanjem usporednih nekretnina Rb 1, 2, 3 i 7.

REPUBLIKA HRVATSKA - PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: MARIO ČUTURA (55156050836)

ID izvatka: 65949

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, KOSTRENA	, KOSTRENA	, RAB	, KOSTRENA	, KOSTRENA	, PUNAT
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	5381	5384	507/2	5362	5364	4792/4,4792/4
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	KOSTRENA LUCIJA	KOSTRENA-LUCIJA	BANDL	KOSTRENA-LUCIJA	KOSTRENA-LUCIJA	PUNAT,PUNAT
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	494	129	1125	885	619	554
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		54,88	129	1129	24,58	206,33	554
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/9			8/288	2/6	
10	K.Č	KATASTAR	5381	5384	507/2	5362	5364	4792/1
11	K.O.	KATASTAR	KOSTRENA-LUCIJA	KOSTRENA-LUCIJA	BANDL	KOSTRENA-LUCIJA	KOSTRENA-LUCIJA	PUNAT
12	NAMJENA		R	R	R5	R	R	R2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		3. KATEGORIJA	3. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max			1,8;	0,6;	0,8;	
		Kis max						
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		49,00	65,58	56,10	20,34	29,08	135,00
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		04.03.2025	02.04.2025	06.12.2024	24.10.2024	03.10.2024	30.09.2024
18	CJENOVNI BLOK		KOSTRENA - REKREACIJA 2	KOSTRENA - REKREACIJA 2	RAB - GRADEVINSKO 1	KOSTRENA - REKREACIJA 2	KOSTRENA - REKREACIJA 2	PUNAT - GRADEVINSKO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		„KOSTRENA	„PUNAT	„PUNAT	„RAB	„MALI LOŠINJ	„PUNAT	„PUNAT
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	3152,3318	128/2	1403/2	295/1	2210	4784/2	4784/3
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	KOSTRENA-LUCIJA,KOSTRENA -LUCIJA	STARA BAŠKA	STARA BAŠKA	RAB MUNDANIJE	VELI LOŠINJ	PUNAT	PUNAT
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	3444	162	1205	564	626	223	222
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		149,44	162	235,94	564	83,46	223	222
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU				6/32		2/15		
10	K.Č	KATASTAR	3152	128/2	1403/2	295/1	2210	4784/2	4784/3
11	K.O.	KATASTAR	KOSTRENA-LUCIJA	STARA BAŠKA	STARA BAŠKA	RAB-MUNDANIJE	VELI LOŠINJ	PUNAT	PUNAT
12	NAMJENA		R	R	R3	R	R2	R2	R2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		3. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	3. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max				1,0;			
		Kin max							
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		60,02	110,00	35,41	42,00	120,86	134,93	126,51
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		13.08.2024	19.09.2023	20.07.2023	07.07.2023	15.09.2022	29.08.2022	29.08.2022
18	CJENOVNI BLOK		KOSTRENA - REKREACIJA 2	STARA BAŠKA - GRAĐEVINSKO	STARA BAŠKA - TURIZAM	MUNDANIJE - OSTALO TLO	OTOK LOŠINJ - POLJOPRIVREDNO	PUNAT - GRAĐEVINSKO	PUNAT - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE		14	15	16	17	18
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, KOSTRENA	, RAB	, KOSTRENA	, OPATIJA	, CRES
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	5388/1,5388/3	576/1,580/5	5880,5881	42/1,44/3,50,51	1770/2
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	KOSTRENA LUCIA, KOSTRENA LUCIA	BANJOL,BANJOL	KOSTRENA LUCIA,KOSTRENA LUCIA	VOLOSKO,VOLOSKO,VOLOSKO,VOLOSKO	MARTINŠĆICA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	965	4797	1705	3350	76
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		965	393	852,50	334,99	7,01
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU				2/4	48/480	48/384
10	K.Č	KATASTAR	5385/1	580/5	5880	44/3	1770/2
11	K.O.	KATASTAR	KOSTRENA-LUCIJA	BANJOL	KOSTRENA-LUCIA	VOLOSKO	MARTINŠĆICA
12	NAMJENA		R1	R5	R2	R	R3
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA		2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	0,4;	1,8;	0,4;		0,5;
		Kis max					
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		77,72	25,44	59,89	48,19	50,43
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		11.05.2022	22.12.2021	08.12.2021	30.06.2022	28.10.2021
18	CJENOVNI BLOK		KOSTRENA - REKREACIJA 2	RAB - GRAĐEVINSKO 1	KOSTRENA - REKREACIJA 2	VOLOSKO - GRAĐEVINSKO	MIHOLAŠĆICA - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 5381 k.o. KOSTRENA-LUCIJA	Č. 52A PPUO KOSTRENA (PROČIŠĆENI TEKST)
2	k.č. 5384 k.o. KOSTRENA-LUCIJA	Č. 52.A PPUO KOSTRENA (PROČIŠĆENI TEKST)
3	k.č. 507/2 k.o. BANJOL	Č. 67. (PRIJE 85) ODLUKA O I. IZMJENAMA I DOPUNAMA ODLUKE O DONOŠENJU PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA RABA OBVEZA IZRADE UPU_38
4	k.č. 5362 k.o. KOSTRENA-LUCIJA	ODLUKA O 1. IZMJENAMA I DOPUNAMA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA ZA SPORTSKO ? REKREACIJSKU NAMJENU R-1 U KOSTRENI R4
5	k.č. 5364 k.o. KOSTRENA-LUCIJA	ODLUKA O 1. IZMJENAMA I DOPUNAMA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA ZA SPORTSKO ? REKREACIJSKU NAMJENU R-1 U KOSTRENI R4
6	k.č. 4792/1 k.o. PUNAT	Č. 29. 10% POVRŠINE G.Č. ZATVORENI I NATKRIVENI SADRŽAJI ZA G.Č. VEĆE OD 2000 M2 KIG= 0,8 JEDNA NADZEMNA I VIŠE POZEMNIH ETAŽA
7	k.č. 9152 k.o. KOSTRENA-LUCIJA	Č. 52.A. PPUO KOSTRENA (PROČIŠĆENI TEKST)
8	k.č. 128/2 k.o. STARA BAŠKA	PRIRODNA PLAŽA Č. 16 I 38 ZADRŽAVANJE U IZVORNOM OBLIKU
9	k.č. 1409/2 k.o. STARA BAŠKA	NIJE PROPISAN KIS. VIDI ČLANAK 11 I ČLANAK 23
10	k.č. 295/1 k.o. RAB-MUNDANIJE	Č. 67. (PRIJE 85) ODLUKA O I. IZMJENAMA I DOPUNAMA ODLUKE O DONOŠENJU PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA RABA OBVEZA IZRADE UPU_38
11	k.č. 2210 k.o. VELI LOŠINJ	PPUG MALI LOŠINJ KIS NIJE ODREĐEN, ČLANCI 134 DO 152 DEFINIRAJU UREĐENJE ČLANAK 151. - NA NAJVIŠE 10 % POVRŠINE REKREACIJSKE ZONE JE DOZVOLJENA IZGRADNJA GRAĐEVINA SPORTSKIH I REKREACIJSKIH TE PRATEĆIH ZABAVNIH, UGOSTITELJSKIH, USLUŽNIH I POMOĆNIH SADRŽAJA SA SVLAČIONICAMA I SANITARIJAMA, SPREMIŠTIMA REKVIZITA, SPREMIŠTIMA OPREME ZA ODRŽAVANJE POVRŠINA I SL.
12	k.č. 4784/2 k.o. PUNAT	Č. 29. 10% POVRŠINE G.Č. ZATVORENI I NATKRIVENI SADRŽAJI ZA G.Č. VEĆE OD 2000 M2 KIG= 0,8 JEDNA NADZEMNA I VIŠE POZEMNIH ETAŽA
13	k.č. 4784/3 k.o. PUNAT	Č. 29. 10% POVRŠINE G.Č. ZATVORENI I NATKRIVENI SADRŽAJI ZA G.Č. VEĆE OD 2000 M2 KIG= 0,8 JEDNA NADZEMNA I VIŠE POZEMNIH ETAŽA
14	k.č. 5369/1 k.o. KOSTRENA-LUCIJA	ODLUKA O DONOŠENJU PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE KOSTRENA (PROČIŠĆENI TEKST) KIS Č. 52A
15	k.č. 593/5 k.o. BANJOL	Č.67 (PRIJE 85) OBVEZA IZRADE UPU_38
16	k.č. 5330 k.o. KOSTRENA-LUCIJA	ODLUKA O DONOŠENJU PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE KOSTRENA (PROČIŠĆENI T Č. 52A
17	k.č. 44/3 k.o. VOLOŠKO	REKREACIJA U ZELENILU, ČLANAK 18 ZABRANA GRADNJE MALI DIO U S
18	k.č. 1770/2 k.o. MARTINŠĆICA	KIS PREMA ČLANKU 108 UPU NASELJA MRKOLAŠĆICA (NA 1.2))

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi BANJOL 574 B, RAB odnosno na k.č. 551/4 k.o. BANJOL, RAB.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku RAB-GRAĐEVINSKO 1.
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/25-02/381

URBROJ: 2170-03-01/21-25-2

IZRADIO/IZRADILA:
TEREZA NOVAK

ODOBRIO/ODOBRILA:

RIJEKA, 16.9.2025.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM –parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPD – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine , OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, R - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena , R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahaći centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežno poslovna, M3 - mješovita namjena - povremena stanovanja, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – upravna, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javno i društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjena – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

3.3.1.1. Grubo čišćenje izvatka sukladno namjeni zemljišta, kategoriji zemljišta, urbanim pravilima, koeficijentu iskoristivosti površine te mikrolokaciji izabrane su 3 usporedne nekretnine koje sa nekretninom koja je predmet procjene imaju zajednička obilježja (članak 4. Pravilnika)

R. br..	*k.č. br..*	*k.o..*	*Vrsta nekretnine*	*Ukupna površina (m^2)*	*Površina koja se prodaje (m^2)*	*Kupoprodajna cijena (€/m^2)*	*Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora*	*Vrsta građevinskog korištenja (namjena)*	*Mjera građevinskog korištenja (Ki)*	*Kategorija zemljišta*
6	523/4	Banjol	ZE	637	637	135,29	12.06.2025.	M2	1,2	1
9	321/2	Banjol	ZE	501	501	120	20.11.2023.	M2	1,2	1
10	748/1	Rab - Mundalije	ZE	698	698	133,24	14.08.2023.	M2	1,2	1

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m^2)	136
Vrsta	M2
Mjera	1,2
Kategorija	2
Lokacija	Banjol, Banjol 642C
Datum vrednovanja	02. 09. 2025.

3.3.1.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba (revalorizacija cijena) članak 7. Pravilnika

R.br..	*k.o.*	*k.č. br.*	*Površina koja se prodaje (m^2)*	*Kupo-prodajna cijena (€/m^2)*	*Datum sklapanja kupoproda-jnog ugovora*	*Bazni index na dan sklapanja ugovora (A)*	*Bazni index na dan vred-novanja (B)*	*Korekcijski faktor (B/A)*	*Među-vremenski izjedna-čena cijena (€/m^2)*
6	523/4	Banjol	637	135,29	12.06.2025.	202,96	202,96	1,00	135,29
9	321/2	Banjol	501	120	20.11.2023.	192,74	202,96	1,0530	126,36
10	748/1	Rad - Mundal-ije	698	133,24	14.08.2023.	192,74	202,96	1,0530	140,30

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m^2)	136
Vrsta	M2
Mjera	1,2
Kategorija	2
Lokacija	Banjol, Banjol 642C
Datum vrednovanja	02. 09. 2025.

3.3.1.3. Interkvalitativno izjednačenje kategorije zemljišta, mjere korištenja

Rb. trans-akcije	*K.O.*	*Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)*	*Kategorija zemljišta (usporedba nekretnina)*	*Kategorija zemljišta (procjenjivane nekretnine)*	*Koeficijent za preračun (Prilog 4)*	*Mjera građevinskog korištenja (usporedne nekretnine)*	*Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)*	*Koeficijent za preračun (Prilog 11)*	*Ukupmi koef. za preračun*	*Međuvre-menski i interkvali-tativna izjednačena cijena*
6	Banjol	135,29	1	2	0,80	1,2	1,2	1	0,80	108,23
9	Banjol	126,36	1	2	0,80	1,2	1,2	1	0,80	101,08
10	Rab - Mundal-ije	140,30	1	2	0,80	1,2	1,2	1	0,80	112,24

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m^2)	136
Vrsta	M2
Mjera	1,2
Kategorija	2
Lokacija	Banjol, Banjol 642C
Datum vrednovanja	02. 09. 2025.

3.3.1.4. KONTROLA – STATISTIČKA OBRADA

Redni broj	*Konačno izjednačena cijena (€/m²)*	*Kupo-prodajna cijena (€/m²)*	*Prosječna konačno međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena €/m²*	*Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja*	*Kvadrat odstu-panja*	*Pravilo 2-sigma (čl. 4. st. 2. Pravilnika)*	*Pojedinačno odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene (čl. 4. st. 1. Pravilnika)*	*Provedeno izjednačavanje (manje od 40%) (članak 19. Pravilnika)*
6	108,23	135,29	107,18	1,05	1,10	zadovoljava	+0,97	20%
9	101,08	120	107,18	6,10	37,21	zadovoljava	-5,69	20%
10	112,24	133,24	107,18	5,06	25,60	zadovoljava	+4,72	20%

Prosječna vrijednost iznosi: 107,18 €/m²

Standardna devijacija (+/-) 5,65 €/m²

Dvostruka standardna devijacija 11,30 €/m²

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNOG ZEMLJIŠTA IZNOSI:

136,00 m² × 107,18 €/m² = 14.576,48 €

3.3.2.1. Grubo čišćenje izvatka sukladno namjeni zemljišta, kategoriji zemljišta, urbanim pravilima, koeficijentu iskoristivosti površine te mikrolokaciji izabrane su 4 usporedne nekretnine koje sa nekretninom koja je predmet procjene imaju zajednička obilježja (članak 4. Pravilnika)

R. br..	*k.č. br..*	*k.o..*	*Vrsta nekretnine*	*Ukupna površina (m^2)*	*Površina koja se prodaje (m^2)*	*Kupoprodajna cijena (€/m^2)*	*Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora*	*Vrsta građevinskog korištenja (namjena)*	*Mjera građevinskog korištenja (Ki)*	*Kategorija zemljišta*
1	5381	Kostrena - Lucija	ZE	494	54,88	43,00	04.03.2025.	R	–	3
2	5384	Kostrena - Lucija	ZE	129	129	66,58	02.04.2025.	R	–	3
3	507/2	Banjol	ZE	1123	1123	56,10	06.12.2024.	R5	1,8	3
7	3152	Kostrena - Lucija	ZE	3444	143,44	60,52	13.08.2024.	R	–	3

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m^2)	203
Vrsta	R51
Mjera	1,5
Kategorija	III
Lokacija	Banjol, Banjol 642C
Datum vrednovanja	02. 09. 2025.

3.3.2.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba (revalorizacija cijena) članak 7. Pravilnika

R.br..	*k.o.*	*k.č. br.*	*Površina koja se prodaje (m^2)*	*Kupo-prodajna cijena (€/m^2)*	*Datum sklapanja ku-poprodajnog ugovora*	*Bazni index na dan sklapanja ugovora (A)*	*Bazni index na dan vred-novanja (B)*	*Korekcijski faktor (B/A)*	*Među-vremenski izjedna-čena cijena (€/m^2)*
1	Kostrena - Lucija	5381	54,88	43,00	04.03.2025.	202,96	202,96	1,00	43,00
2	Kostrena - Lucija	5384	129	66,58	02.04.2025.	202,96	202,96	1,00	66,58
3	Banjol	507/2	1123	56,10	06.12.2024.	202,96	202,96	1,00	56,10
7	Kostrena - Lucija	3152	143,44	60,02	13.08.2024.	202,96	202,96	1,00	60,02

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m^2)	203
Vrsta	R51
Mjera	1,5
Kategorija	III
Lokacija	Banjol, Banjol 642C
Datum vrednovanja	02. 09. 2025.

3.3.2.3. Interkvalitativno izjednačenje kategorije zemljišta, mjere korištenja

Rb. trans-akcije	*K.O.*	*Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)*	*Kategorija zemljišta (usporedba nekretnina)*	*Kategorija zemljišta (procjenjivane nekretnine)*	*Koeficijent za preračun (Prilog 4)*	*Mjera građevinskog korištenja (usporedne nekretnine)*	*Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)*	*Koeficijent za preračun (Prilog 11)*	*Ukupmi koef. za preračun*	*Međuvre-menski i interkvali-tativna izjednačena cijena*
1	Kostrena - Lucija	43,00	3	3	1,00	–	1,5	1,00	1,00	43,00
2	Kostrena - Lucija	66,58	3	3	1,00	–	1,5	1,00	1,00	66,58
3	Banjol	56,10	3	3	1,00	1,8	1,5	0,91	0,91	51,05
7	Kostrena - Lucija	60,02	3	3	1,00	–	1,5	1,00	1,00	60,02

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m^2)	203
Vrsta	R51
Mjera	1,5
Kategorija	III
Lokacija	Banjol, Banjol 642C
Datum vrednovanja	02. 09. 2025.

3.3.2.4. KONTROLA – STATISTIČKA OBRADA

Redni broj	*Konačno izjednačena cijena (€/m²)*	*Kupo-prodajna cijena (€/m²)*	*Prosječna konačno međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena €/m²*	*Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja*	*Kvadrat odstu-panja*	*Pravilo 2-sigma (čl. 4. st. 2. Pravilnika)*	*Pojedinačno odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene (čl. 4. st. 1. Pravilnika)*	*Provedeno izjednačavanje (manje od 40%) (članak 19. Pravilnika)*
1	43,00	43,00	0,00	0,00		zadovoljava		0,00
2	66,58	66,58	0,00	0,00		zadovoljava		0,00
3	51,05	56,10	5,05	25,50		zadovoljava		-9,00
7	60,02	60,02	0,00	0,00		zadovoljava		0,00

Prosječna vrijednost iznosi: 55,16 €/m^2

Standardna devijacija (+/-) 2,92 €/m^2

Dvostruka standardna devijacija 5,84 €/m^2

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNOG ZEMLJIŠTA IZNOSI:

203,00 m^2 × 55,16 €/m^2 = 11.197,98 €

4. MIŠLJENJE

Nakon obavljenog očevida nekretnina na terenu, analize dostavljene dokumentacije i izvršenog izračuna sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina procijenjena tržišna vrijednost nekretnine upisane u z.k.ul. br. 2302 k.o. Banjol označena kao z.k.č. br. 551/4 k.o. Banjol opisana kao Put površine 339 m^2 (odgovara istoimenoj katastarskoj čestici u k.o. Banjol) koje se u naravi sastoji od građevinskog zemljišta površine 339 m^2 izrazito izduženog oblika (trakastog) u obliku slova "L", koje se dijelom u površini od 136 m^2 nalazi u građevinskom području naselja mješovite namjene - pretežito poslovne oznake M2, a dijelom u površini od 203 m^2 u građevinskom području izvan naselja sportsko rekreacijske namjene oznake R51 na lokaciji 51280 Rab, Banjol, Banjol 642C.

iznosi 25.800,00 € (zaokružena vrijednost, sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH)
Porezi se plaćaju sukladno posebnim zakonima. Porez na nekretnine plaća se prema Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18).

PDV se plaća prema Zakonu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 193/13, 143/14, 115/16, 121/19, 138/20 i 39/22).

REKAPITULACIJA

z.k.č. br.	*Površina (m^2)*	*Dio namjene*	*Površina (m^2)*	*Jedinična cijenja (€/$m^{2)}$*	*Procijenjena tržišna vrijednost (€)*
551/4	339	M2	136	107,18	14.576,48
		R51	203	55,16	11.197,98
UKUPNO	**339**	**–**	**339**	**76,03**	**25.774,46**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST SUVLASNIČKOG UDJELA DRUŠTVA ARCTOS d.o.o. u stečaju u 1/12 dijela iznosi 2.150,00 €.

SURADNIK

DOMAGOJ ŠPOLJARIĆ
sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

IZRADIO

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.
sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

5. IZJAVA VJEŠTAKA

Na temelju članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), niže potpisani sudski vještak i procjenitelj nekretnina procjembeni elaborat izradio je nepristrano i neovisno, uz korištenje dostupnih podataka, te u skladu s važećim propisima i najboljem znanjem.

mr. Mario Čutura, dipl. inž. grad.

sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

6. PRILOZI

– Z. k. ul. br. 2302 k.o. Banjol

– Posjedovni list broj 1224 k.o. Banjol

– Kopija katastarskog plana

– Zahtjev za izdavanje izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Crikvenici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RAB
Stanje na dan: 06.08.2025. 09:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324388, BANJOL

Broj ZK uloška: 2302

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19088/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	551/4	PUT			339	
		UKUPNO:			339	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	**Suvlasnički dio: 1/12** **ŠPANJOL JOLA, OIB: 07282856441, JURJA BARAKOVIĆA 23, 51280 RAB**	
3.	**Suvlasnički dio: 1/12** **ŠPANJOL JOŠKO, RAB, PALIT 90**	
4.	**Suvlasnički dio: 1/12** **ZIK ELEKTRIK D.O.O., ZAGREB, VELIKOGORIČKA 18**	
5.	**Suvlasnički dio: 1/12** **ARCTOS D.O.O., ZAGREB, ZADARSKA 77**	
5.1	Zaprimljeno 22.11.2024.g. pod brojem Z-19088/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL BR. ST-1850/2017-82 27.09.2024, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL BR. ST-1850/2017-85 21.11.2024, na nekretninama ARCTOS društva s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge u stečaju, OIB: 12129843949, Palinovečka ulica 29, 10000 Zagreb, koje se sastoje od kčbr. 551/4 put 339 m2, zabilježba nastavka stečajnog postupka radi naknadne diobe.	na 5 (1.1)
6.	**Suvlasnički dio: 8/12** **LONČAR MIRJANA, OIB: 65283124798, RAB, BANJOL 642**	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.08.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA
RAB

Stanje na dan: 06.08.2025. 09:19

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BANJOL (Mbr. 324388)

Posjedovni list: 1224

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/12	ŠPANJOL JOLA, JURJA BARAKOVIĆA 23, 51280 RAB, HRVATSKA (VLASNIK)	07282856441
1/12	ŠPANJOL JOŠKO, RAB, PALIT 90 (VLASNIK)	
1/12	ZIK ELEKTRIK D.O.O., ZAGREB, VELIKOGORIČKA 18 (VLASNIK)	
1/12	ARCTOS D.O.O., ZAGREB, ZADARSKA 77 (VLASNIK)	
8/12	LONČAR MIRJANA, RAB, BANJOL 642 (VLASNIK)	65283124798

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kučni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		551/4	JADRO	339	6		
			PUT	226			
			PUT	57			
			PUT	56			
			Ukupna površina katastarskih čestica	339			

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

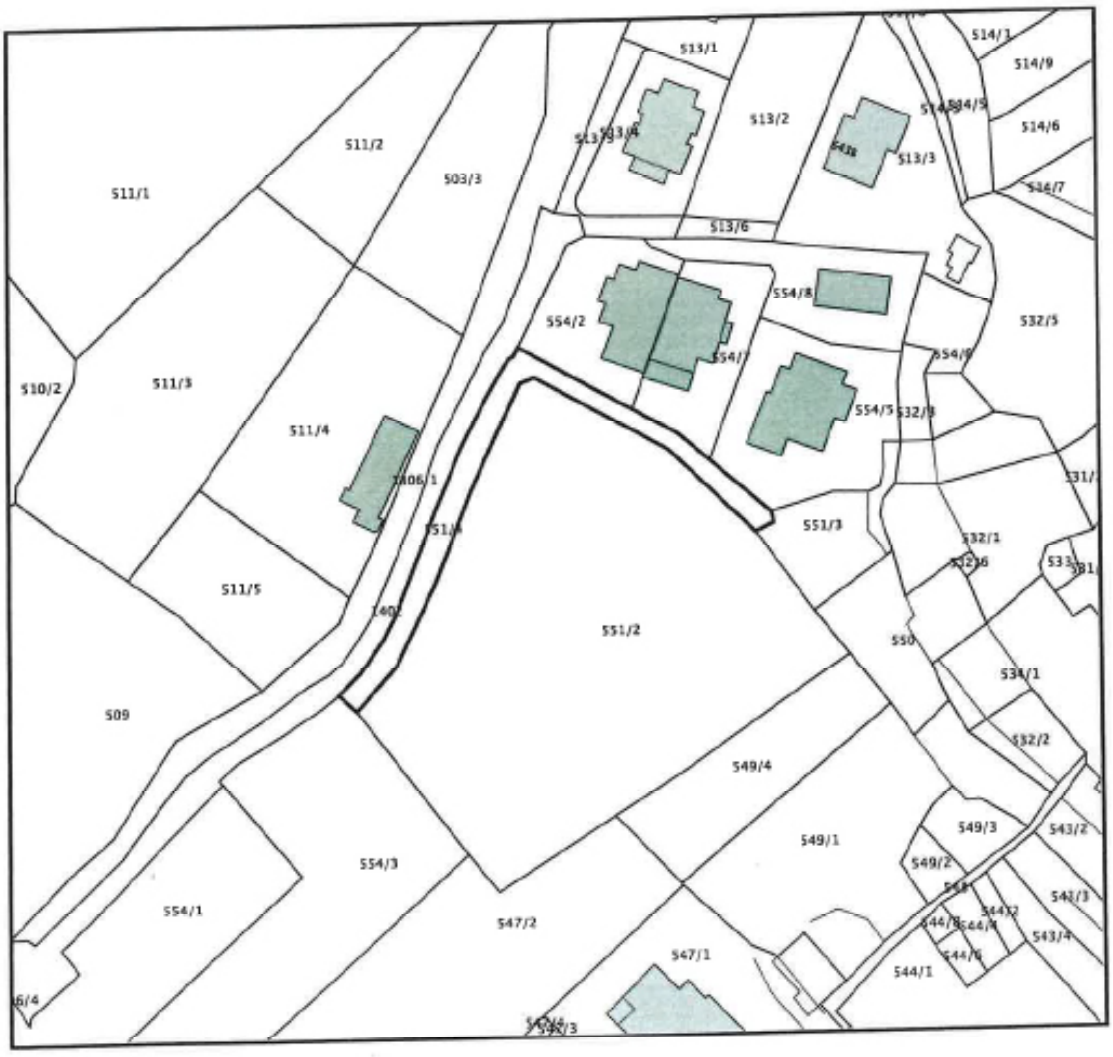
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA RAB

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. BANJOL
k.č.br.: 551/4

Stanje na dan: 06.08.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

ID Zahtjeva: 90438	
Datum podnošenja zahtjeva: 5.9.2025.	

ZAHTJEV

ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)

ŽUPANIJA/GRAD:	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	BANJOL, RAB 551/4
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	BANJOL 551/4
Grad/Općina:	RAB
Naselje:	BANJOL
Ulica/Trg:	BANJOL
Kućni broj:	642
Slovčani dodatak kućnom broju:	C
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	2.9.2025.
Dan kakvoće:	2.9.2025.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	KUPOPRODAJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	
Površina (m2):	136
Tlocrtna površina kuće/zgrade:	
Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015):	2. KATEGORIJA
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	M2

Mjera građevinskog korištenja/koeficijent iskoristivosti:	1,2
Površina:	136
NAPOMENA	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	19.3.2025. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ZAGREB
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE
Dan isteka važenja ovlaštenja:	
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	MARIO
Prezime:	ČUTURA
Adresa:	MIKULIĆI 112B
Telefon:	098/277175
e-mail:	M.CUTURA22@GMAIL.COM

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

ID Zahtjeva: 90440	
Datum podnošenja zahtjeva: 5.9.2025.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)	
ŽUPANIJA/GRAD:	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	BANJOL, RAB 551/4
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	BANJOL 551/4
Grad/Općina:	RAB
Naselje:	BANJOL
Ulica/Trg:	BANJOL
Kućni broj:	574
Slovčani dodatak kućnom broju:	B
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	2.9.2025.
Dan kakvoće:	2.9.2025.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	KUPOPRODAJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	
Površina (m2):	203
Tlocrtna površina kuće/zgrade:	
Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015):	2. KATEGORIJA
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	SPORTSKO REKREACIJSKA R51

Mjera građevinskog korištenja/koeficijent iskoristivosti:	1,5
Površina:	203
NAPOMENA	
PREDMET JE DIO ČESTICE.	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	19.3.2025. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ZAGREB
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	MINISTARSTVO PRAVOSUĐA. UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE
Dan isteka važenja ovlaštenja:	
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	MARIO
Prezime:	ČUTURA
Adresa:	MIKULIĆI 112B
Telefon:	098/277175
e-mail:	M.CUTURA22@GMAIL.COM