

PROCIJENA

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnina: građevinsko zemljište mješovite namjene pretežito stambene M1 na lokaciji 51280 Rab, Barbat, Barbat uz kućni broj 298E
(z.k.č. br. 413/17 k.o. Barbat odgovara istoimenoj katastarskoj čestici u k.o. Barbat)



Naručitelj procjene: Stečajni upravitelj MARKO MARIĆ
(ARCOTOS 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 (ARCOTOS d.o.o. u stečaju)
Adresa nekretnine	BARBAT, Barbat uz kućni broj 298E
Tip nekretnine	građevinsko zemljište*
z.k.ul.	2751
Poduložak broj	–
z.k.č. br.	413/17
k.o.	Barbat
k.č. br.	413/17
k.o.	Barbat
zemljište površine (m ²)	76 m²
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	8.370,00 €
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Ime procjenitelja	MARIO ČUTURA, dipl. inž. grad.
Suradnik	DOMAGOJ ŠPOLJARIĆ, dipl. inž. grad.

***NAPOMENA: predmetno građevinsko zemljište u području naselja pretežito mješovite namjene u naravi put.**

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	12
2.10. Opis nekretnina i utvrđivanje kakvoće procjenjivanih nekretnina	13
2.11. Identifikacija i usklađenost	14
2.12. Prostorno uređenje	14
3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	27
3.1. Odabir metode i obrazloženje	27
3.2. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	28
3.2.1. Prikaz kretanja kupoprodaja građevinskog zemljišta u Primorsko-goranskoj županiji	33
3.3. Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta	43
4. MIŠLJENJE	53
5. IZJAVA VJEŠTAKA	54
6. PRILOZI	55

1. UVOD

1.1. ZADATAK

Na zahtjev stečajnog upravitelja Marka Marića ovlaštene osobe iz pravne osobe ARCOTOS d.o.o. u stečaju postavljen sam za sudskog vještaka za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine upisane u z.k.ul. br. 2751 k.o. Barbat označene kao z.k.č. br. 413/17 k.o. Barbat površine 76 m² (odgovara k.č. br. 413/17 k.o. Barbat površine 76 m²) koja u naravi predstavlja građevinsko zemljište mješovite namjene pretežito stambene oznake M1, površine 76 m², mjere korištenja 1,5, Predmetno zemljište je po spremnosti za gradnju zemljište II. kategorije.

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 Barbart, Barbat uz kućni broj 298E, 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 sakupljeni 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 obavljenju 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 predloženi.
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 m³ 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 energetsom pregledu zgrade i energetsom 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)

Propisi 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 pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Maria Čuture, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zagreba, Mikulići 112 B, OIB: 55156050836, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

- 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|UP1710032401927|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.



DOSTAVITI:

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



514UPI710032401927/4

2. NALAZ

2.1. ADRESA NEKRETNINE: 51280 Rab, Barbat, Barbat uz kućni broj 298E

2.2. VRSTA NEKRETNINE – zemljište u građevinskom području naselja pretežito mješovite namjene

2.3. PREDMET PROCJENE

Predmet procjene je nekretnina upisana u z.k.ul. br. 2751 k.o. Barbat označena kao z.k.č. br. 413/17 k.o. Barbat opisana kao Put površine 76 m² (odgovara istoimenoj katastarskoj čestici upisanoj u Posjedovni list broj 1571 k.o. Barbat) građevinsko mješovite namjene pretežito stambene oznake M1 u naravi put površine 76 m², na lokaciji Barbat (naselje u sastavu Grada Raba na otoku Rabu u Primorsko-goranskoj županiji), Barbat uz kućni broj 298E.

2.4. DOKUMENTACIJA

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

2.4.1. Z.k.ul. br. 2751 k.o. Barbat

2.4.2. Posjedovni list broj 1571 k.o. Barbat

2.4.3. Izvod iz katastarskog plana

2.4.4. Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih ugovora

2.5. IDENTIFIKACIJA I KOMENTAR LEGALITETA

Z.k.č. br. 413/17 k.o. Barbat površine 76 m² (odgovara k.č. br. 413/17 k.o. Barbat površine 76 m²).

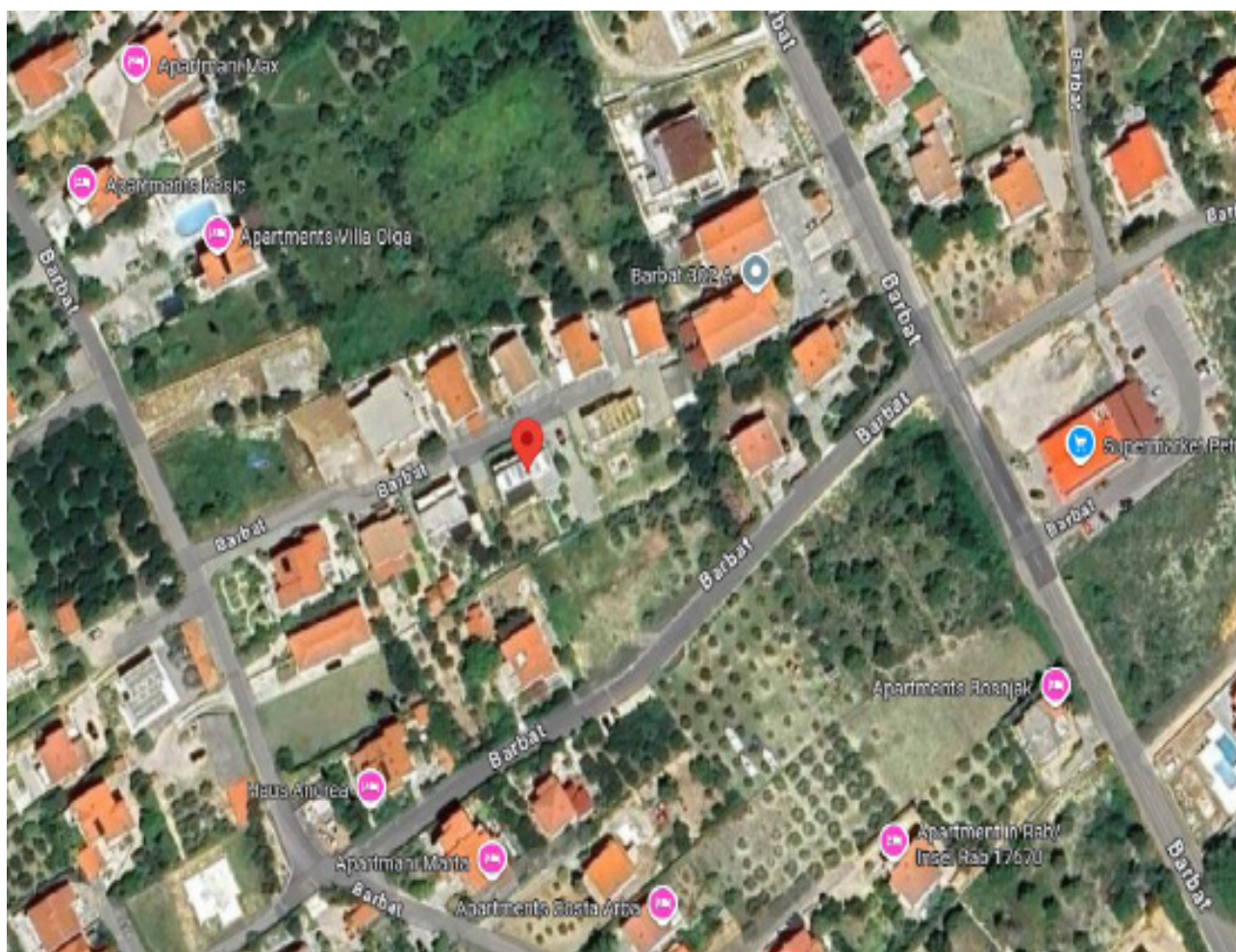
Zaključak: zemljišno knjižno stanje odgovara stanju prema katastru po oznaci čestice i po površini. Usklađeno je stanje predmetne nekretnine po zemljišnoj knjizi u odnosu na stanje prema katastru.

2.6. OPIS LOKACIJE

Z.k.č. br. 413/17 k.o. Barbat odgovara k.č. br. 413/17 k.o. Barbat je zemljište u građevinskom području naselja pretežito mješovite namjene.

Predmetno zemljište je u naravi dio puta od kućnog broja Barbat 299A do kućnog broja Barbat 299B, na lokaciji Barbat (naselje u sastavu Grada Raba udaljeno 5,21 km od centra Grada).

2.7. KARTOGRAFSKI PRIKAZ



2.9. OČEVID

Očevide 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 Uvjeranju Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije Ispostava Rab, KLASA 361-01/25-02/16 od 21. kolovoza 2025. godine predmetno zemljište oznake k.č. br. 413/17 k.o. Barbat nalazi se u obuhvatu građevinskog područja naselja - izgrađeni dio oznake naselja NA22 - mješovite namjene M1 - pretežito stambene, a dio površine nalazi se u obuhvatu područja sportsko rekreacijske namjene oznake R2 - rekreacija.

Budući da je znatno manji dio navedenog zemljišta namjene R2, predmetno zemljište će se u cijelosti procijeniti kao zemljište namjene M1.

2.10.1. Građevinsko zemljište

Građevinsko zemljište koje je predmet ove procjene upisano je u z.k.ul. br. 2751 k.o. Barbat označeno kao z.k.č. br. 413/17 k.o. Barbat, opisano kao Put površine 76 m² odgovara k.č. br. 413/17 k.o. Barbat.

Vrsta nekretnine – građevinsko zemljište

Status – neizgrađeno građevinsko zemljište

Namjena i korištenje – unutar građevinskog područja naselja, mješovite namjene pretežito stambene oznake M1

Mjera korištenja: 1,50

Kategorija – po spremnosti za gradnju predmetno zemljište (sukladno članku 10. Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina) predstavlja zemljište I. kategorije.

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

<i>K.o. Barbat</i>			<i>K.o. Barbat</i>		
<i>z.k.ul. br.</i>	<i>z.k.č. br.</i>	<i>P (m²)</i>	<i>PL br.</i>	<i>k.č. br.</i>	<i>P (m²)</i>
2751	413/17	76	1571	413/17	76
UKUPNO		76	UKUPNO		76

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

Očevidom je evidentirano da stanje na terenu odgovara prema opisu i po zemljišnoj knjizi i po posjedovnom listu (put).

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 naselje Barbat" nalazi:

- prema kartografskom prikazu u obuhvatu građevinskog područja naselja - izgrađeni dio, oznake naselja NA 22.

Po Urbanističkom planu uređenja 5 - Barbat (Službene novine broj 16/14) dio čestice nalazi se u obuhvatu građevinskog područja naselja mješovite namjene M1 - pretežito stambeno, a dio površine nalazi se u obuhvatu područja sportsko rekreacijske namjene, oznake R2 - rekreacija.

- prema mjeri korištenja $K_i = 1,50$
- prema spremnosti za gradnju predmetno zemljište je zemljište II. kategorije.

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**

danjela.pende@pgz.hr

PREDMET: Status i namjena zemljišta, traži se

Molim vas podatak o statusu i namjeni zemljišta upisanog u Posjedovni list broj 1571 k.o. Barbat označenog kao kč.br. 413/17 k.o. Barbat opisanog kao put površine 76 m² (odgovara istoimenoj zkč. upisanoj u zk.ul.br. 2751 k.o. Barbat).

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 prilogu ovoga dopisa dostavljam vam preslik Posjedovnog lista broj 1571 k.o. Barbat, zk.ul.br. 2751 k.o. Barbat i Izvod iz katastarskog plana.

Privitak: kao u tekstu

Dostaviti:

1. Naslovu, ovdje
2. Pismohrana, ovdje



Mario Čutura


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

KLASA: 361-01/25-02/16
URBROJ: 2170-03-07/1-25-3
R a b, 21. 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, Mikulići 112b, temeljem članka 159. stavka 1. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“ broj 47/09, 110/21), **izdaje**

UVJERENJE

Nekretnina oznake k.č. 413/17 k.o. Barbat, 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 Barbat“, nalazi se u **obuhvatu građevinskog područja naselja – izgrađeni dio**, oznake naselja NA 22.

Po Urbanističkom planu uređenja 5 – Barbat („Službene novine“ broj 16/14) dio površine k.č. 413/17 k.o. Barbat nalazi se u obuhvatu građevinskog područja naselja mješovite namjene M1 – pretežito stambena, a dio površine nalazi se u obuhvatu područja sportsko rekreacijske namjene, oznake R2 – rekreacija.

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

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 Pende, 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



892_karta1_i.tif MJERILO KARTE 1:1000



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 5 **- BARBAT (NA 2₁ NA 2₂ NA 2₃ NA 2₅)**

TEKSTUALNI DIO

Rijeka, lipanj 2014.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 4.

(1) U *Urbanističkom planu uređenja 5 - Barbat (NA 2₁ NA 2₂ NA 2₃ NA 2₄)* (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) Površine za razvoj i uređenje unutar obuhvata Plana razgraničene su kao:

- površine javne namjene u građevinskom području naselja:
 - javna i društvena namjena (D1, D5, D7, D8),
 - sportsko-rekreacijska namjena (R1, R2),
 - javne zelene površine (Z1, Z2),
 - površine komunalne namjene,
 - površine infrastrukturnih sustava,
 - vodotok,
- površine drugih namjena u građevinskom području naselja:
 - mješovita namjena (M1, M2),
 - gospodarska namjena
 - poslovna (K2, K3, K),
 - ugostiteljsko-turistička (T1),
 - luka posebne namjene - brodogradilište (LB),
 - zaštitne zelene površine (Z),
- površine izvan građevinskog područja naselja:
 - kupališno-rekreacijska namjena (R3),
 - površine infrastrukturnih sustava,
 - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište,
 - morske površine.

(3) Površine ostalog poljoprivrednog tla, šuma i šumskog zemljišta se uređuju temeljem *Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Raba*.

(4) Izvan područja iz prethodnog stavaka ovog članka uređenje prostora provodi se neposredno temeljem ovog Plana.

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, komunalne i ostale infrastrukturne građevine i uređaji.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Članak 28.

- (1) Planom je dozvoljena gradnja građevina namijenjenih stanovanju u zonama 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% GBP-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-opskrbe 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. Kod stambeno-poslovnih i poslovno-stambenih građevina poslovni prostor uz stambeni smještava se unutar građevine osnovne namjene ili manje građevine gospodarske namjene na istoj građevnoj čestici. Kod višestambenih građevina poslovni prostor smješta se unutar višestambene građevine u nižim etažama.
- (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) Način gradnje građevina namijenjenih stanovanju Planom je utvrđen na kartografskom prikazu br. 4: *Način i uvjeti gradnje* sa sljedećim vrstama građevina:
- gradnja samostojećih stambenih građevina,
 - gradnja dvojnih stambenih građevina,
 - gradnja samostojećih stambeno-poslovnih građevina,
 - gradnja samostojećih poslovno-stambenih građevina,
 - gradnja samostojećih višestambenih građevina.
- (6) Gradnja građevina u nizu nije dozvoljena. Planom je dozvoljena samo rekonstrukcija i održavanje građevina u nizu u okviru postojećeg gabarita, odnosno GBP-a.

Članak 29.

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

a) Uvjeti gradnje:

- na građevnoj čestici može se graditi jedna građevina namijenjena stanovanju, a uz istu je dozvoljena gradnja pomoćnih građevina,
- najmanja površina građevne čestice iznosi 500 m²,
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,3,
- najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 1,5,
- najveći broj etaža građevine iznosi 3 nadzemne etaže i podrum pri čemu se i suterska 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 2 m iznad kote prirodnog terena,
- najveći GBP iznosi 400 m²,
- najmanja tlocrtna površina građevine osnovne namjene iznosi 64 m²,
- najveća tlocrtna površina građevine iznosi 200 m²,
- najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice iznosi 3 m,
- najmanja udaljenost građevine od građevine osnovne namjene na susjednoj građevnoj čestici iznosi pola visine građevine, ali ne manje od 6 m,
- najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 6 m,
- građevinski pravac određuje se prema javnoj prometnoj površini Planom utvrđenom udaljenošću od regulacijskog pravca,
- najmanja širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinskog pravca, iznosi 16 m,
- uvjeti gradnje pomoćne građevine:
 - izgradnja pomoćne građevine izvodi se u okvirima ograničenja maksimalnih koeficijenata izgrađenosti (kig) i iskorištenosti (kis) utvrđenih za sve građevine na građevnoj čestici,
 - najveći broj etaža građevine iznosi 1 pri čemu se i suterska etaža ubraja u nadzemnu etažu građevine,
 - najveća visina građevine iznosi 4 m, a ukupna visina 5 m pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 2 m iznad kote prirodnog terena,
 - tlocrtna površina građevine ne može biti veća od 60% tlocrtna površine građevine osnovne namjene,
 - najmanja udaljenost građevine do regulacijskog pravca iznosi 6 m,
 - najmanja udaljenost građevine do drugih međa iznosi 3 m,
 - najmanje udaljenosti od granica građevne čestice primjenjuje se i na sabirne jame,
 - iznimno se građevine mogu graditi prislunjene uz granicu građevne čestice ako je i susjedna građevina izvedena na isti način, a u tom slučaju treba osigurati mjerc protupožarne zaštite (vatrobрани zid i dr.) uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj čestici i da se odvodnja oborinske vode s krovšta mora riješiti unutar propadajuće građevne čestice.

b) Uređenje građevne čestice:

- najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu iznosi 40%,
- građevna čestica se uz javne površine (prometnice, pješačke staze i sl.) uređuje sadnjom drveća i ukrasnog zelenila uz uvjet da ne ometa kolni pristup na građevnoj čestici i pješački pristup građevini,
- kod nove gradnje ili rekonstrukcije građevina kojom se povećava broj samostalnih uporabnih cjelina ili GBP potrebno je za promet u mirovanju osigurati minimalni broj parkirališnih/garažnih mjesta najmanjih dimenzija 2,5×5 m na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene ili u okviru građevine osnovne namjene prema normativima kako slijedi:
 - stan do 70 m² neto površine - 1 mjesto,
 - stan 70 do 150 m² neto površine - 2 mjesta,
 - stan preko 150 m² neto površine - 3 mjesta,
 - na utvrđeni broj parkirališnih/garažnih mjesta prema normativima u prethodnim alinejama uvjetuje se još jedno parkirališno/garažno mjesto,
- postojeće garaže i parkirališno-garažna mjesta ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje ako se ne osigura drugo parkirališno-garažno mjesto na istoj građevnoj čestici,

- pristup građevinama mora biti izveden u skladu s važećom zakonskom regulativom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti,
- uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje vodenih i zelenih površina i sl.,
- ograda se može podizati prema ulici i na medi prema susjednim građevnim česticama,
- ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu, a postavlja se s unutrašnje strane međe,
- najveća visina ograde prema javnim površinama iznosi 1,5 m, a između ostalih susjednih građevnih čestica 1,8 m,
- ograde se izrađuju od kamena, zelenila i metala, ili kombinacijom drugih materijala,
- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika terena se prilikom uređenja građevne čestice može izvesti podzid koji se gradi kao kameni zid ili se oblaže kamenom visine do 1,5 m.

c) Način i uvjeti priključenja građevne čestice:

- 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 isti nema negativni utjecaj na odvijanje i sigurnost prometa,
- građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje i elektroopskrbe,
- do izgradnje javnog sustava odvodnje otpadnih voda dozvoljava se priključak na septičku taložnicu za građevinu stambene namjene kapaciteta do 10 ES; za veći kapacitet potrebna je izgradnja zasebnog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda (biodisk ili sl.).

d) Arhitektonsko oblikovanje građevina:

- 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,
- oblikovanje pomoćne građevine i upotreba materijala mora biti sukladna osnovnoj građevini,
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa ili ravna, a na krovnu plohu mogu se postaviti kolektori sunčeve energije,
- nagib kosog krova je između 18° i 22°, a pokrov mora biti kupa kanalice ili crijep mediteranskog tipa,
- nije dozvoljena izgradnja jednostrešnih krovova kod izgradnje građevina osnovne namjene.

e) 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 samostojećih stambeno-poslovnih građevina u zonama mješovite namjene:

a) Uvjeti gradnje:

- na građevnoj čestici može se graditi jedna građevina namijenjena stanovanju, a uz istu je dozvoljena gradnja pomoćnih građevina i manjih građevina gospodarske namjene,
- najmanja površina građevne čestice iznosi 600 m²,
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,3,
- najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 1,5,
- kod smještajnih kapaciteta za privatno iznajmljivanje najveći broj ležaja iznosi 15 odnosno najveći broj uporabnih cjelina (apartmana) iznosi 3,
- najveći broj etaža građevine iznosi 3 nadzemne etaže i podrum pri čemu se i suterska 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 2 m iznad kote prirodnog terena,
- najveći GBP iznosi 400 m²,
- najmanja tlocrtna površina građevine osnovne namjene iznosi 80 m²,
- najveća tlocrtna površina građevine iznosi 200 m²,
- najmanja udaljenost građevine od meda građevne čestice iznosi 3 m,

- najmanja udaljenost građevine od građevine osnovne namjene na susjednoj građevnoj čestici iznosi pola visine građevine, ali ne manje od 6 m,
- najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 6 m,
- građevinski pravac određuje se prema javnoj prometnoj površini Planom utvrđenom udaljenošću od regulacijskog pravca,
- najmanja širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinskog pravca, iznosi 16 m, odnosno 20 m ako se poslovni prostor smješta unutar građevine osnovne namjene,
- uvjeti gradnje pomoćne ili manje građevine gospodarske namjene:
 - izgradnja pomoćne i manje građevine gospodarske namjene izvodi se u okvirima ograničenja maksimalnih koeficijenata izgrađenosti (kig) i iskorištenosti (kis) utvrđenih za sve građevine na građevnoj čestici,
 - najveći broj etaža građevine iznosi 1 pri čemu se i suterenska etaža ubraja u nadzemnu etažu građevine,
 - najveća visina građevine iznosi 4 m, a ukupna visina 5 m pri čemu kota najnižeg zaravnatog terena uz građevinu može biti najviše 2 m iznad kote prirodnog terena,
 - tlocrtna površina građevine ne može biti veća od 60% tlocrtna površine građevine osnovne namjene,
 - najmanja udaljenost građevine do regulacijskog pravca iznosi 6 m,
 - najmanja udaljenost građevine do drugih međa iznosi 3 m,
 - najmanje udaljenosti od granica građevne čestice primjenjuje se i na sabirne jame,
 - iznimno se građevine mogu graditi prislonjene uz granicu građevne čestice ako je i susjedna građevina izvedena na isti način, a u tom slučaju treba osigurati mjere protupožarne zaštite (vatrobrani zid i dr.) uz uvjet da nagib krova nije prema susjednoj čestici i da se odvodnja oborinske vode s krovšta mora riješiti unutar propadajuće građevne čestice.

b) Uređenje građevne čestice:

- najmanji dio građevne čestice koji treba urediti kao zelenu površinu iznosi 40%,
- građevna čestica se uz javne površine (prometnice, pješačke staze i sl.) uređuje sadnjom drveća i ukrasnog zelenila uz uvjet da ne ometa kolni pristup na građevnoj čestici i pješački pristup građevini,
- kod nove gradnje ili rekonstrukcije građevina kojom se povećava broj samostalnih uporabnih cjelina ili GBP potrebno je za promet u mirovanju osigurati minimalni broj parkirališnih/garažnih mjesta najmanjih dimenzija 2,5×5 m na građevnoj čestici uz građevinu osnovne namjene ili u okviru građevine osnovne namjene prema normativima kako slijedi:
 - stan do 70 m² neto površine - 1 mjesto,
 - stan 70 do 150 m² neto površine - 2 mjesta,
 - stan preko 150 m² neto površine - 3 mjesta,
 - na utvrđeni broj parkirališnih/garažnih mjesta prema normativima u prethodnim alinejama uvjetuje se još jedno parkirališno/garažno mjesto,
 - za poslovne djelatnosti u okviru građevne čestice stambene namjene - prema normativima definiranim u točki 2.,
 - za privatno iznajmljivanje - 1 mjesto po apartmanu odnosno na 2 ležaja (koristi se veća vrijednost) uz još jedno dodatno mjesto,
- postojeće garaže i parkirališno-garažna mjesta ne mogu se prenamijeniti u druge sadržaje ako se ne osigura drugo parkirališno-garažno mjesto na istoj građevnoj čestici,
- pristup građevinama mora biti izveden u skladu s važećom zakonskom regulativom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti,
- uređenje ostalog dijela građevne čestice obuhvaća popločavanje, nasipavanje prirodnim materijalima, uređivanje vodenih i zelenih površina i sl.,
- ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim građevnim česticama,
- ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu, a postavlja se s unutrašnje strane međe,
- najveća visina ograde prema javnim površinama iznosi 1,5 m, a između ostalih susjednih građevnih čestica 1,8 m,
- ograde se izrađuju od kamena, zelenila i metala, ili kombinacijom drugih materijala,

- radi pridržavanja padina ili visinskih razlika terena se prilikom uređenja građevne čestice može izvesti podzid koji se gradi kao kameni zid ili se oblaže kamenom visine do 1,5 m.

c) Način i uvjeti priključenja građevne čestice:

- 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 isti nema negativni utjecaj na odvijanje i sigurnost prometa,
- građevna čestica mora biti priključena na sustave vodoopskrbe, odvodnje i elektroopskrbe,
- do izgradnje javnog sustava odvodnje otpadnih voda dozvoljava se priključak na septičku taložnicu za građevinu stambene namjene kapaciteta do 10 ES; za veći kapacitet potrebna je izgradnja zasebnog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda (biodisk ili sl.).

d) Arhitektonsko oblikovanje građevina:

- 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,
- oblikovanje pomoćne i manje građevine gospodarske namjene i upotreba materijala mora biti sukladna osnovnoj građevini,
- krovna ploha građevina može se izvesti kao kosa ili ravna, a na krovnu plohu mogu se postaviti kolektori sunčeve energije,
- nagib kosog krova je između 18° i 22°, a pokrov mora biti kupa kanalice ili crijep mediteranskog tipa,
- nije dozvoljena izgradnja jednostrešnih krovova kod izgradnje građevina osnovne namjene.

e) Ostali uvjeti: kao točka e) prethodnog stavka ovog članka.

(3) Utvrđuju se uvjeti gradnje samostojećih poslovno-stambenih građevina u zonama mješovite, pretežito poslovne namjene: primjenjuju se uvjeti gradnje utvrđeni za samostojeće stambeno-poslovne građevine u prethodnom stavku ovog članka.

(4) Utvrđuju se uvjeti gradnje dvojnih stambenih građevina u zonama mješovite namjene:

a) Uvjeti gradnje:

- na građevnoj čestici može se graditi jedna građevina namijenjena stanovanju, a uz istu je dozvoljena gradnja pomoćnih građevina,
- najmanja površina građevne čestice iznosi 400 m²,
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 0,4,
- najveći koeficijent iskorištenosti iznosi 2,
- 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 2 m iznad kote prirodnog terena,
- najveći GBP iznosi 400 m²,
- tlocrtna površina građevine osnovne namjene iznosi najmanje 64 m², a najviše 120 m²,
- najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice, izuzev međe uz koju je prislonjena, iznosi 3 m,
- najmanja udaljenost građevine od građevine osnovne namjene na susjednoj građevnoj čestici uz koju nije prislonjena iznosi pola visine građevine, ali ne manje od 6 m,
- najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 6 m,
- građevinski pravac određuje se prema javnoj prometnoj površini Planom utvrđenom udaljenošću od regulacijskog pravca,
- najmanja širina građevne čestice, mjerena na mjestu građevinskog pravca, iznosi 14 m,
- postojeće građevine koje se nalaze na udaljenostima manjim od Planom utvrđenih mogu se rekonstruirati pod uvjetom da se ne smanjuje postojeća udaljenost građevine od regulacijskog pravca,
- uvjeti gradnje pomoćne građevine: kao uvjeti gradnje definirani u stavku (1) ovog članka pod alinejom: „*uvjeti gradnje pomoćne građevine*“.

b) Uređenje građevne čestice: kao točka b) stavka (1) ovog članka.

c) Način i uvjeti priključenja građevne čestice: kao točka c) stavka (1) ovog članka.

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 cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično 1m² 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 km ²
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 energetske učinkovite objekte, nekretnine izgrađene od ekološki prihvatljivih materijala te projekte koji nude integrirane zelene površine.

Uvođenje novih propisa o energetske 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.

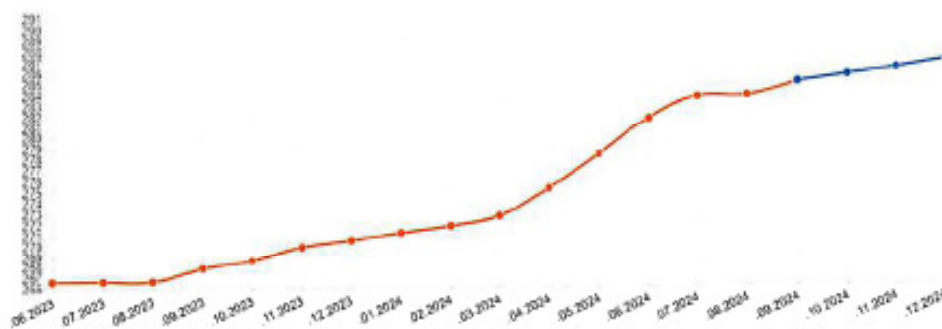
Prema Burzi nekretnina početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

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

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnih na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima pojedinih cijena tipičnih nekretnih na općim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.




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

		Indeksi (Q 2015. = 100) ¹⁾					
		Indices (Q 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekt Newly built dwellings	postojeći stambeni objekt 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	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,80	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	156,3	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

³ Indeksi (od prvog tromjesjeća 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.).

⁴ 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 produžena tri
Izvor: Državni zavod za statistiku

3.2.1. Prikaz kretanja kupoprodaja građevinskih zemljišta u Gradu Zagrebu

Iz Izvješća o tržištu nekretnina za područje Primorsko-goranske županije vidljivo je da je tijekom 2024. godine (od 01. 01. 2024. do 31. 12. 2024. godine) za područje Primorsko-goranske županije bilo 2429 kupoprodaja građevinskih zemljišta prosječne površine 611,94 m² i prosječne jedinične cijene od 78,40 €/m² što je povećanje od 24,69 % u odnosu na protekli period, od toga realizirane su 1299 kupoprodaje građevinskih zemljišta površina do 300 m² prosječne jedinične cijene od 65,46 €/m².

Na području grada Raba tijekom 2024. godine realizirano je 97 kupoprodaja građevinskih zemljišta prosječne površine 544,32 m², prosječne kupoprodajne cijene od 95,64 €/m².

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

1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA

NAZIV	STR.
1. SAŽOBLI IZVJEŠĆA	1
2. UVOD	4
3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VEUKOGA GRADA	4
4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VEUKOGA GRADA OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	5
4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VEUKOGA 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 (ORBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA	10
5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (ORBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE	10
5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (ORBITELJSKA 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 – GRADIVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	14
5.2.13. GZ – GRADIVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE	14
5.2.14. GZ – GRADIVINSKO 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 PRILIKOVNE GODINE	20
5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA	21
5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (ORBITELJSKIH KUĆA)	21
5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA	22
5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRADIVINSKOG ZEMLJIŠTA	22
5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	23
5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA	24
5.4. INDEKSI NEKRETNINIH KUPOPRODAJNIH CIJENA	25
6. NAIAM NEKRETNINA	26

4.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE	27
4.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINAMA/SU	27
4.2.1. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM	27
4.2.2. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE	28
4.2.3. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	28
4.2.4. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIMA	29
4.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (ORIGINELNA KUĆA) – NAJAM	29
4.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (ORIGINELNA KUĆA) – NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE ZNAHOMIJE	30
4.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (ORIGINELNA KUĆA) – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIMA	30
4.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	31
5.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA	31
5.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (ORIGINELNIH 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/NASELIMA	35
7.2.4. GZ – GRADIVINSKO ZEMLIŠTE – ZAKUP	35
7.2.5. GZ – GRADIVINSKO ZEMLIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	35
7.2.6. GZ – GRADIVINSKO ZEMLIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIMA	36
7.2.7. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLIŠTE – ZAKUP	37
7.2.8. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	37
7.2.9. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIMA	37
7.2.10. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLIŠTE – ZAKUP	38
7.2.11. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	38
7.2.12. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIMA	38
7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	39
7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA	40
7.3.2. CIJENE ZAKUPA GRADIVINSKOG ZEMLIŠTA	41
7.3.3. CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLIŠTA	42
7.3.4. CIJENE ZAKUPA ŠUMSKOG ZEMLIŠTA	42
8. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJENBENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVIJERENSTVA ŽUPANJE / GRADA ZAGREBA / VELEKOGA GRADA	43
8.1. UKUPAN BROJ PROCJENBENIH ELABORATA KOJE 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 ISPRAVA I/ILI DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.	44
8.4. PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJENBENIH 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 MJEŠTARNO POVIJERENSTVO	44
8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVAK I/ILI DOPUNU	45
8.4.4. UKUPAN BROJ ELABORATA POMAŽENIH U PROCJURI RAZMATRANJA PRED POVIJERENSTVOM	45
8.5. PROMJENA UKUPNIH PROCJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVIJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	46
8.5.1. PROMJENA UKUPNIH PROCJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVIJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	46
9. PRAVAK IZ ZABRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	47

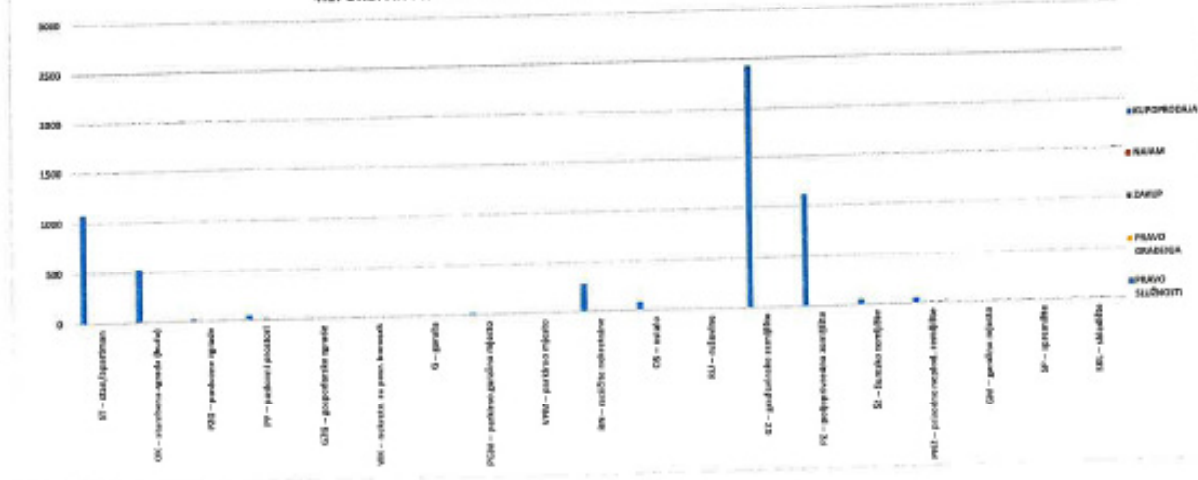
9.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVAJAVOM IZ ZBIRKE SUPRODANIH CIJENA	48
9.2. UKUPAN BROJ IZVADAKA IZ ZBIRKE SUPRODANIH CIJENA	48
10. ZAHTJEVI ZA IZDAVANJEM IZVADAKA IZ PLANA Približnih vrijednosti	49
10.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZDAVANJEM IZVADAKA IZ PLANA Približnih vrijednosti	49
11. ZAKLJUČAK	50

4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA

4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA

VRIJETA NEKRETNINE	UKUPNOSTAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRADENJA	PRAVO SLUŽBNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	1003	1	0	0	0	+15,83%
OK – stambena zgrada (kuća)	510	0	0	0	0	+17,33%
PO – poslovna zgrada	14	0	0	0	0	+0,00%
PP – gostinjski prostori	40	0	13	0	0	+66,67%
GO – gospodarske zgrade	0	0	0	0	0	-100,00%
VK – iskrate, na javn. boravak	5	0	0	0	0	+150,00%
G – garaža	6	0	0	0	0	-40,40%
PGM – parkirno garažno mjesto	19	0	0	0	0	+33,33%
VM – parkirno mjesto	6	0	0	0	0	+50,00%
KN – različite nekretnine	275	0	0	0	0	+166,67%
OS – ostalo	85	0	0	0	0	-100,00%
KU – kućevine	0	0	0	0	0	-100,00%
GZ – građevinska zemljišta	2428	0	2	0	0	+39,57%
PZ – poljoprivredna zemljišta	1119	0	0	0	0	+33,88%
Ž – turistička zemljišta	51	0	0	0	0	+334,00%
PNZ – prirodno nepodl. zemljišta	52	0	0	0	0	+100,00%
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
SP – spremište	0	0	0	0	0	+0,00%
SE – sklonište	0	0	0	0	0	-0,00%

4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA

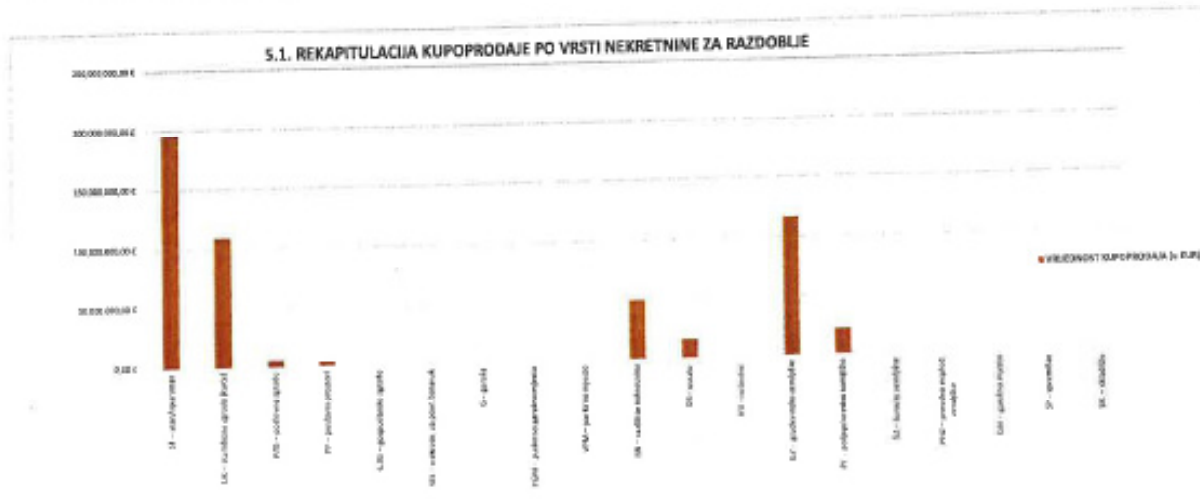


5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

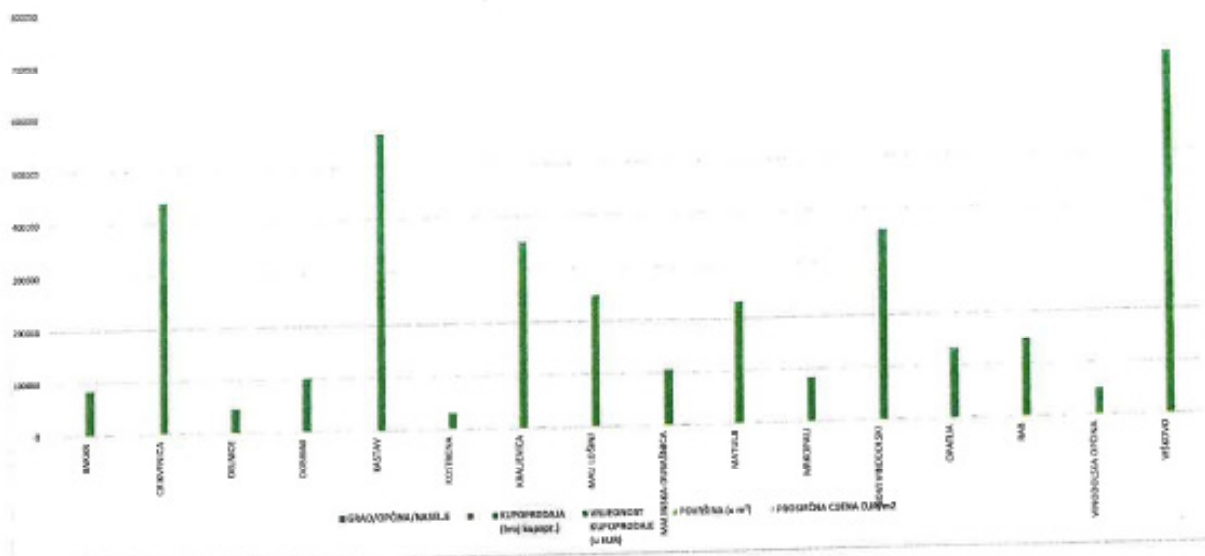
5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2024. DO 31.12.2024.

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kopije)	UKUPNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (%)
ST – stan/apartman	335	191.041.982,33 €	74.753,29 m ²	2.555,61 €/m ²	+18,61%
OK – stambena zgrada (kuća)	510	109.072.940,66 €	331.363,72 m ²	467,39 €/m ²	+24,67%
KZG – gospodarska zgrada	14	5.369.402,44 €	12.676,03 m ²	416,49 €/m ²	+633,31%
PP – poslovni prostori	40	3.037.002,12 €	4.343,85 m ²	697,89 €/m ²	+117,57%
GZG – gospodarska zgrada	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	-100,00%
VK – nekretn. sa povr. katnask	5	359.000,00 €	1.903,22 m ²	209,94 €/m ²	-61,20%
G – garaba	6	76.837,80 €	143,81 m ²	512,90 €/m ²	-37,12%
PKM – parkirno garabno mjesto	13	271.014,80 €	536,85 m ²	508,57 €/m ²	+85,80%
PKM – parkirno mjesto	6	50.540,00 €	83,00 m ²	595,66 €/m ²	+0,00%
BN – različita nekretnine	279	48.195.525,68 €	506.907,22 m ²	97,35 €/m ²	-25,83%
OS – ostalo	84	15.810.680,41 €	234.751,35 m ²	67,35 €/m ²	-84,55%
BU – rubne	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	-100,00%
GZ – građevinsko zemljište	2429	136.538.710,98 €	1.486.399,67 m ²	78,40 €/m ²	+14,89%
PZ – poljoprivredno zemljište	1119	21.199.016,73 €	3.688.048,80 m ²	5,75 €/m ²	+15,17%
ŠZ – šumsko zemljište	55	405.988,29 €	128.748,78 m ²	3,15 €/m ²	+166,57%
PKZ – prirodno neprod. zemljište	32	389.571,89 €	145.431,79 m ²	2,67 €/m ²	-4,75%
GM – garabno mjesto	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SP – spremište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
SK – skladište	0	0,00 €	0,00 m ²	0,00 €/m ²	+0,00%
UKUPNO OBRAĐENO:	3705				
UKUPNO U ZNC	5706				

Napomena:
 U OZNACI su obuhvaćene nekretnine koje sadrže oba podtipa: "dijeljeni unajmljeni nekretnosti" i "posjed u pravima (uZ)" – UKUPNO obrađeno.
 Podskup UKUPNO U ZNC prikazuje ukupno broj nekretnosti u ZNC u prvoj polovini godine, neovisno o tome da li imaju sponore ili podizala prodajnu na terenu izdatku.
 Prosječna cijena EUR po m² izračunata je kao omjer ukupne vrijednosti transakcija (EUR) i ukupne površine nekretnosti m².
 Za izračun prosječne cijene EUR po m² su uzete OK, KZG, GZ i VK bez obzira na podtip "posjed u pravima (uZ)" – površine opterećene zemljišnim izdatkom.



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



5.2.12. GZ – GRADEVINSKO ZEMLIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRANIH KUPOPRODAJA	VREDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POKRYĆENA (u m²)	PROSEČNA CENA (EUR/m²)
2423	118.535.710,86 €	1.486.340,02 m²	79,40 €/m²

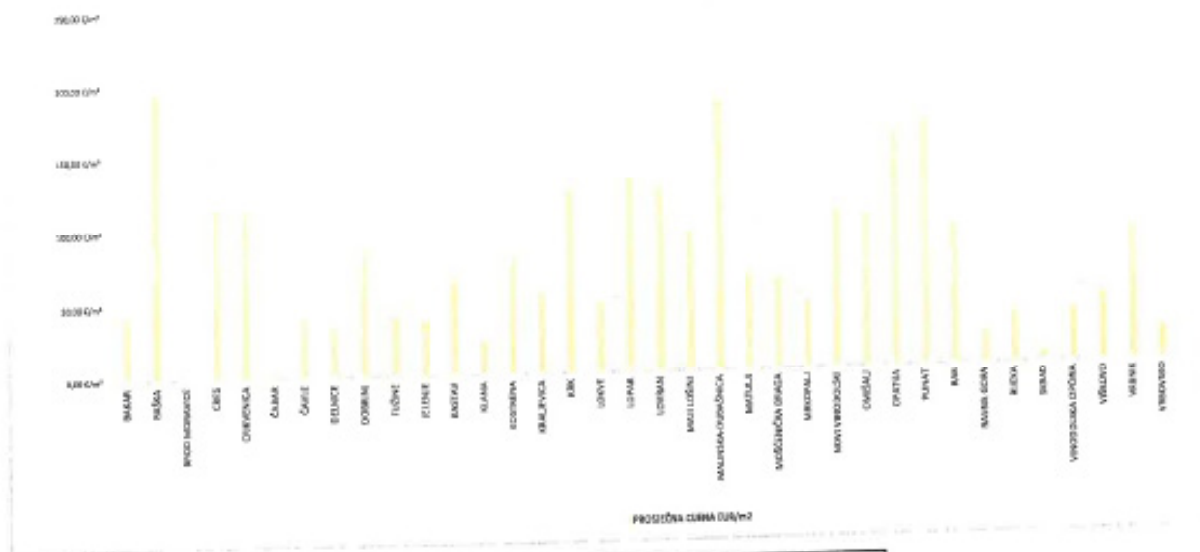
5.2.13. GZ – GRADEVINSKO ZEMLIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POKRYĆENI NEKRETNINE				
POKRYĆENA GRADEVINSKOG ZEMLIŠTA (u m²)	KUPOPRODAJA (broj transakcija)	VREDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POKRYĆENA U PROMETU (u m²) - površine u prometu (u m²) u prometu	PROSEČNA CENA (EUR/m²)
do 100 m²	1199	7.801.912,59 €	119.174,16 m²	65,46 €/m²
100 - 500 m²	117	6.250.402,48 €	83.544,51 m²	69,96 €/m²
500 - 800 m²	184	17.258.494,06 €	186.255,78 m²	92,67 €/m²
800 - 1000 m²	161	12.878.885,39 €	143.712,79 m²	89,31 €/m²
1000 - 1500 m²	219	24.464.046,55 €	268.776,79 m²	91,37 €/m²
1500 - 2000 m²	100	13.826.474,64 €	173.505,10 m²	79,66 €/m²
više od 2000 m²	127	35.789.715,86 €	505.340,77 m²	68,78 €/m²



5.2.14. GZ – GRADEVINSKO ZEMLIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupoproc.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROJEKCIJA CIJENA EUR/m ²
BAVAR	104	4.595.777,54 €	113.919,13 m ²	40,36 €/m ²
BAŠKA	4	382.100,00 €	1.961,00 m ²	195,00 €/m ²
BADŃ MORAVICE	5	12.200,00 €	7.617,51 m ²	1,60 €/m ²
ČRES	87	2.099.311,18 €	17.988,63 m ²	116,83 €/m ²
ČRKVENICA	229	6.663.237,89 €	58.899,11 m ²	113,13 €/m ²
ČARAR	2	1.300,00 €	237,17 m ²	5,06 €/m ²
ČAVLE	28	1.091.004,00 €	27.090,40 m ²	39,98 €/m ²
DELNICE	39	764.406,81 €	21.977,81 m ²	34,78 €/m ²
DOBRIČI	51	2.182.946,46 €	25.348,28 m ²	87,11 €/m ²
RUĐINE	35	1.378.969,80 €	32.426,14 m ²	42,51 €/m ²
JELDNICE	27	649.851,66 €	16.710,11 m ²	38,85 €/m ²
KASTAV	112	11.805.809,11 €	180.597,90 m ²	65,36 €/m ²
KLANA	47	1.118.531,90 €	46.989,34 m ²	23,82 €/m ²
KOSTRENA	332	11.596.794,67 €	159.143,76 m ²	72,84 €/m ²
KRALJEVICA	107	1.468.444,57 €	61.512,83 m ²	23,88 €/m ²
KRK	63	4.697.042,73 €	37.840,94 m ²	124,13 €/m ²
LOKVI	15	907.465,46 €	13.640,89 m ²	67,99 €/m ²
LOPAN	61	5.374.281,48 €	46.085,96 m ²	116,62 €/m ²
LOVRAN	49	5.311.348,81 €	43.089,33 m ²	123,29 €/m ²
MALI LOŠIĆI	70	2.711.182,90 €	28.425,23 m ²	95,38 €/m ²
MALINSKA-DUBAŠNICA	66	6.716.838,20 €	35.596,66 m ²	188,81 €/m ²
MATULI	117	6.475.518,84 €	97.040,21 m ²	66,73 €/m ²
MOŠČINIČOVA DRAGA	51	1.384.589,52 €	21.648,59 m ²	63,94 €/m ²
MIROVALI	23	847.406,87 €	18.441,61 m ²	45,95 €/m ²
NOVI VINCODOLSKI	96	4.130.045,76 €	38.065,71 m ²	108,51 €/m ²
OMIŠANJ	6	614.130,00 €	1.961,00 m ²	313,17 €/m ²
OPATIJA	106	12.811.032,48 €	80.579,61 m ²	159,07 €/m ²
PUNAT	68	2.518.880,85 €	15.071,27 m ²	167,10 €/m ²
ŠAB	97	5.846.486,33 €	52.798,53 m ²	110,75 €/m ²
RAVNA GORA	15	941.852,18 €	24.304,19 m ²	38,75 €/m ²
REKA	6	210.000,00 €	6.051,58 m ²	34,70 €/m ²
SENO	10	26.613,91 €	3.800,30 m ²	7,00 €/m ²
VINCODOLSKA OPĆINA	142	1.908.298,57 €	52.132,51 m ²	36,62 €/m ²
VIŠEVO	61	2.818.831,89 €	61.594,74 m ²	45,78 €/m ²
VREBNICE	43	3.328.833,00 €	36.755,88 m ²	90,57 €/m ²
VUKOVAR	7	163.991,00 €	7.086,00 m ²	23,14 €/m ²
UKUPNO GRADJEVINE:			2420	
UKUPNO U REC:			2420	

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

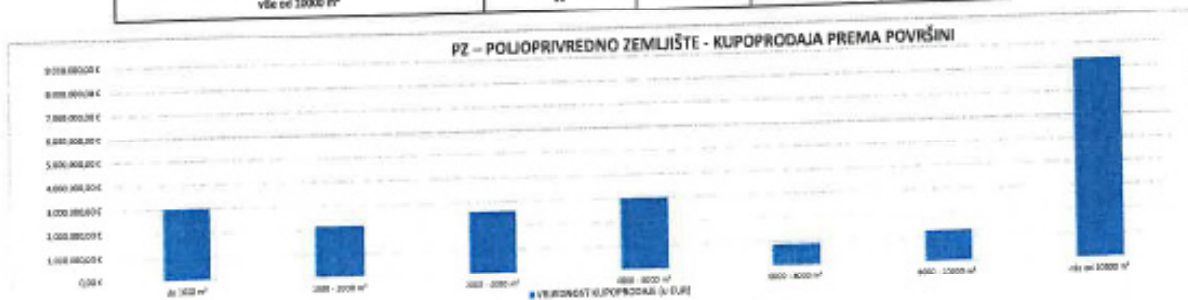


5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLIŠTE - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRADNIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CENA €/m²
1119	21.120.036,79 €	3.688.048,80 m²	5,75 €/m²

5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE

POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLIŠTA IZ ZEMLJAČA (m²)	KUPOPRODAJA (broj transakcija)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²) - statistički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CENA €/m²
do 1000 m²	594	2.986.710,00 €	237.262,26 m²	12,59 €/m²
1000 - 2000 m²	184	2.345.136,89 €	254.778,84 m²	8,62 €/m²
2000 - 4000 m²	148	2.576.826,88 €	413.276,04 m²	6,21 €/m²
4000 - 6000 m²	91	2.987.409,00 €	443.891,25 m²	6,75 €/m²
6000 - 8000 m²	16	860.803,00 €	112.911,86 m²	7,62 €/m²
8000 - 10000 m²	20	1.278.000,00 €	170.164,83 m²	7,51 €/m²
više od 10000 m²	66	8.964.034,86 €	2.054.348,70 m²	4,37 €/m²



5.4. INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA

INDEKSNI NIZOVI – DEJALA PROMETNO-GOPARNAKI ŽUPANIJE										
Vrsta indeksa	GODINA									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Građevinski cenjilje	100,00	199,49	106,90	109,19	114,83	119,50	136,69	155,15	192,74	222,99
Poljoprivredni cenjilje	Porastanje se indeksa za građevinski cenjilje									
Šumski cenjilje	Porastanje se indeksa za građevinski cenjilje									
Stanovljiva površina	100,00	190,88	123,91	109,91	117,81	127,94	142,00	169,94	184,97	215,99

INDEKSNI NIZOVI – PALUŠKI PROMETNO-GOPARNAKI ŽUPANIJE										
Vrsta indeksa	GODINA									
	2016	2018	2017	2019	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Građevinski cenjilje	100,00	108,97	92,19	93,97	95,74	108,79	111,89	113,90	130,43	135,15
Poljoprivredni cenjilje	Porastanje se indeksa za građevinski cenjilje									
Šumski cenjilje	Porastanje se indeksa za građevinski cenjilje									
Stanovljiva površina	100,00	100,90	109,90	109,90	115,79	126,91	131,87	155,90	180,97	203,17

INDEKSNI NIZOVI – ŠIBENIKOVARŠKI PROMETNO-GOPARNAKI ŽUPANIJE										
Vrsta indeksa	GODINA									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Građevinski cenjilje	100,00	191,49	97,87	105,00	107,99	138,14	155,99	182,91	218,20	230,90
Poljoprivredni cenjilje	Porastanje se indeksa za građevinski cenjilje									
Šumski cenjilje	Porastanje se indeksa za građevinski cenjilje									
Stanovljiva površina	100,00	87,82	95,70	99,72	108,13	114,81	127,99	153,24	190,79	173,83

3.3. Procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta

Za potrebe ove procjene tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta nadležnom tijelu upućen je Zahtjev za izdavanje Izvatka iz Zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta, oznaka Zahtjeva ID 90441 uz zadane parametre građevinsko zemljište mješovite namjene pretežito stambene oznake M1, mjere korištenja 1,5 a po spremnosti za gradnju predmetno zemljište je identificirano kao zemljište II. kategorije.

Navedeni Zahtjevi oznake ID 90441 rezultirao je od Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije izdavanjem Izvatka iz Zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta oznaka Izvatka ID 66223. U navedenom Izvatku dostavljeni su podaci o 16 usporednih nekretnina čija je kupoprodaja realizirana u razdoblju od 03. 08. 2022. do 25. 02. 2025. godine, sve građevinsko zemljište mješovite namjene – pretežito stambene oznake M1, mjere korištenja 1,5 od kojih po spremnosti za gradnju 9 zemljišta I. kategorije i 7 zemljišta II. kategorije.

Sve usporedne nekretnine su u k.o. Barbat iz cjenovnog bloka Barbat – građevinsko.

Prosječna jedinična cijena (međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih) svih 16 usporednih nekretnina iznosi 95,49 €/m².

Prosječna površina svih usporednih nekretnina iznosi 542,29 m² (u rasponu od 14,67 m² do 1.747,00 m²). Prosječna tržišna vrijednost svih 7 usporednih nekretnina po spremnosti za gradnju zemljišta II. kategorije iznosi 66,68 €/m² (od 20,45 €/m² do 120,00 €/m², četiri niže jedinične cijene od 50 €/m²), a prosječna jedinična cijena 3 usporedne nekretnine (zemljišta II. kategorije) Rb 12, 13 i 16 višeg cjenovnog razreda iznosi 114,70 €/m².

Prosječna tržišna vrijednost (interkvalitativno izjednačena svedena na zemljište II. kategorije) 9 usporednih nekretnina I. kategorije iznosi 117,90 €/m².

Grubo čišćenje Izvatka u prvom krugu razmatrane su usporedne nekretnine koje pokazuju dostatnu podudarnost obilježja s nekretninom koja je predmet procjene (uz mikrolokaciju namjena zemljišta, mjeru korištenja) poglavito glede kategorije zemljišta po spremnosti za gradnju izlučene su sve usporedne nekretnine II. kategorije odnosno usporedne nekretnine Rb 10, 11, 12, 13, 14, 15 i 16.

Nakon međuvremenskog izjednačavanja (budući su po ostalim parametrima identične nije trebalo provoditi interkvalitativno izjednačenje) evidentirano je da postoje dvije grupe usporednih nekretnina glede svojih tržišnih vrijednosti (niža vrijednost usporedne nekretnine Rb 10, 11, 14 i 15 te usporedne nekretnine više tržišne vrijednosti Rb 12, 13 i 16).

Grupa usporednih nekretnina niže vrijednosti (Rb 10, 11, 14 i 15) ne zadovoljava uvjete propisane člankom 4. stavak 1. Pravilnika o metodama procjene nekretnina dok usporedne nekretnine više tržišne vrijednosti (Rb 12, 13 i 16) zadovoljavaju to načelo. U drugom krugu gruboj čišćenja Izvatka iz Zbirke kupoprodajnih cijena za daljnji postupak procjene tržišne vrijednosti uključene su i usporedne nekretnine drugačijih obilježja u odnosu na nekretninu koja je predmet procjene glede spremnosti za gradnju. Odnosno na daljnji postupak procjene vrijednosti nekretnina izlučene su i usporedne nekretnine zemljišta I. kategorije (interkvalitativno izjednačene) čija je kupoprodaja realizirana tijekom 2024. i 2025. godine usporedive tržišne vrijednosti (interkvalitativno i međuvremenski izjednačene) sa usporednim nekretninama izlučenim u prvom krugu grubog čišćenja Izvatka (Rb 12, 13 i 16) Rb 1 i 2.

ZAKLJUČAK: u grubom čišćenju Izvatka iz ZKC za daljnji postupak procjene (kao nekretnine koje pokazuju najveću podudarnost obilježja s nekretninom koja je predmet procjene) izlučene su usporedne nekretnine Rb 1, 2, 12, 13 i 16.

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: MARIO ČUĆURA (55156050836)

ID Izvatka: 66223

1	K.M. REKRETIVNE	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.	390/1,391/4	221	102/10,102/10	95/9	94/14	94/5
6	K.O.	BARBAT, BARBAT	BARBAT	BARBAT, BARBAT	BARBAT	BARBAT	BARBAT
7	POVRŠINA IZ ZK.A.L. (m ²)	1076	638	1406	748	508	735
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	1076	638	1094	748	508	735
9	SUJALASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	390/4	221	102/30	95/9	94/14	94/5
11	K.O.	BARBAT	BARBAT	BARBAT	BARBAT	BARBAT	BARBAT
12	NAMJENA	M1	M1	M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KORISNOST EKSPLOZIVOSTI	K0 max	1,5;	1,5;	1,5;	1,5;	1,5;
		K1 max					
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	130,11	127,87	130,00	167,17	100,99	99,29
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	18.02.2023	09.05.2024	25.06.2023	10.04.2023	07.04.2023	28.09.2022
18	CENOVNI BLOK	BARBAT - GRAĐEVINSKO	BARBAT - GRAĐEVINSKO	BARBAT - GRAĐEVINSKO	BARBAT - GRAĐEVINSKO	BARBAT - GRAĐEVINSKO	BARBAT - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	K.B. NEKRETNÉ	7	8	9	10	11	12	13
2	VISTA UGOVORA	KP	EP	KP	KP	KP	EP	KP
3	ADRESA	, PA8	, RA8	, PA8	, RA8	, RA8	, RA8	, RA8
4	VISTA NEKRETNÉ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	288/6	84/N	413/1	383/3	391/3	384/2	276/9, 276/M
6	K.O.	BARBAT	BARBAT	BARBAT	BARBAT	BARBAT	BARBAT	BARBAT, BARBAT
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	787	850	1747	128	44	304	101
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	787	850	1747	128	34,67	304	101
9	SUVLAGNIČE UDILO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č.	288/6	84/N	413/1	383/3	391/3	384/2	276/9
11	K.O.	BARBAT	BARBAT	BARBAT	BARBAT	BARBAT	BARBAT	BARBAT
12	NAMJENA	M1	M1	M1	M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORIŠTENOSTI	kl max	1,5;	1,5;	1,5;	1,5;	1,5;	1,5;
		klz max						
15	CIBENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	101,65	111,00	108,86	42,97	20,45	120,99	114,83
16	PODLUŽJE NAPLATE PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SELAPANJA USGOVORA	09.09.2022	30.08.2022	03.08.2022	25.02.2025	18.05.2025	10.10.2024	13.01.2024
18	CIMOVNI BLOK	BARBAT - GRAĐEVINSKO	BARBAT - GRAĐEVINSKO	BARBAT - GRAĐEVINSKO	BARBAT - GRAĐEVINSKO	BARBAT - GRAĐEVINSKO	BARBAT - GRAĐEVINSKO	BARBAT - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	ILIR. NEKRETNIVE	14	15	16
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP
3	ADRESA	, RAB	, RAB	, RAB
4	VRSTA NEKRETNIVE	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	413/18	398/6	84/2
6	K.O.	BARRAT	BARRAT	BARRAT
7	POVRŠINA IZ ZKUL (m ²)	107	27	70
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	107	27	70
9	SUVLASNIČKI UDIJ KOJI JE U PROMETU			
10	K.Č.	413/18	398/6	84/2
11	K.O.	BARRAT	BARRAT	BARRAT
12	NAMIENA	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	INDIKATOR DOKUMENTI DOKUMENTI	Ki max Kb max	1,5; 1,5;	1,5; 1,5;
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	20,00	20,62	100,00
16	PODLIŽJE NAPLATI PDV	NE	NE	NE
16	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	26.07.2025	25.06.2025	26.01.2025
18	CENOVNI BLOK	BARRAT - GRAĐEVINSKO	BARRAT - GRAĐEVINSKO	BARRAT - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

K. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 396/4 k.o. BARBAT	Čl. 29. ODLUKA O DONOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA 5 - BARBAT
2	k.č. 221 k.o. BARBAT	Čl. 29 UGOVOR O CHUVANJU SLUŽNOSTI PUTA U KORIST 221 NA TERET 267/1
3	k.č. 392/30 k.o. BARBAT	Čl. 29 UGOVOR O SLUŽNOSTI PUTA U KORIST 102/10 PRIGO 162/5 1362/25 DIO ZEMLJAŠTAK Č. 102/16 (ČICA 1/5) U ZI I NA NIEMU ZASNOVANO PRAVO SLUŽNOSTI U KORIST 102/11
4	k.č. 95/9 k.o. BARBAT	Čl. 29 POVRŠINA IZ KATASTRA SE RAZLIKUJE I IZNOSI 903 M2
5	k.č. 96/14 k.o. BARBAT	Čl. 29
6	k.č. 84/5 k.o. BARBAT	Čl. 29
7	k.č. 268/5 k.o. BARBAT	Čl. 29. ODLUKA O DONOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA 5 - BARBAT
8	k.č. 84/4 k.o. BARBAT	Čl. 29
9	k.č. 413/1 k.o. BARBAT	Čl. 29. ODLUKA O DONOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA 5 - BARBAT
10	k.č. 382/9 k.o. BARBAT	Čl. 29. ODLUKA O DONOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA 5 - BARBAT
11	k.č. 391/3 k.o. BARBAT	Čl. 29. ODLUKA O DONOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA 5 - BARBAT
12	k.č. 384/2 k.o. BARBAT	Čl. 29. ODLUKA O DONOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA 5 - BARBAT MALI DIO ČISTICE U TRUPI CESTE
13	k.č. 276/4 k.o. BARBAT	Čl. 29. ODLUKA O DONOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA 5 - BARBAT
14	k.č. 413/18 k.o. BARBAT	Čl. 29. ODLUKA O DONOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA 5 - BARBAT U NARAVI PUT
15	k.č. 308/6 k.o. BARBAT	Čl. 29. ODLUKA O DONOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA 5 - BARBAT
16	k.č. 84/2 k.o. BARBAT	Čl. 29 U KATASTRU UPISAN PUT

Ovaj Izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi BARBAT 299 A, RAB odnosno na k.č. 413/17 k.o. BARBAT, RAB. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku BARBAT-GRADEVINSKO. S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupiti sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka. Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti. Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/25-02/382

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

IZRADIO/IZRADILA:
TEREZA NOVAK

ODOBRIO/ODOBRILA:

RUEKA, 19.9.2025.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VESTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja
VESTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KP8 – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SK – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine
NAMJENA: GP_IZGRABENO – građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRABENO – građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežno industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežno zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetska, 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 - pretežno uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežno trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisa, 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 (PPZ, PPGZ, PPPGZ, PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahaču centar/igodišom (PPZ, PPGZ, PPPGZ, PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za cinske športove (PPZ, PPGZ, PPPGZ, PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar

(PPŽ,PPGZ,PPPPD,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPŽ,PPGZ,PPPPD,PPUO/G), P - poljoprivredno (lo)isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, S - šuma isključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostala poljoprivredna tla, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, rebenacije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - uprava, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - idravnstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kulturna, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezišta, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko 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 - odmorilište, 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

3.3.1. Grubo čišćenje izvotka sukladno namjeni zemljišta, kategoriji zemljišta, urbanim pravilima, koeficijentu iskoristivosti površine te mikrolokaciji izabrano je 5 usporednih nekretnina koje sa nekretninom koja je predmet procjene imaju zajednička obilježja (članak 4. Pravilnika)

<i>R. br.</i>	<i>k.č. br.</i>	<i>k.o.</i>	<i>Vrsta nekretnine</i>	<i>Ukupna površina (m²)</i>	<i>Površina koja se prodaje (m²)</i>	<i>Kupo-prodajna cijena (€/m²)</i>	<i>Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora</i>	<i>Vrsta građevinskog korištenja (namjena)</i>	<i>Mjera građevinskog korištenja (Ki)</i>	<i>Kategorija zemljišta</i>
1	390/4	Barbat	ZE	1076	1076	130,11	16.01.2025.	M1	1,5	1
2	221	Barbat	ZE	610	610	129,87	09.05.2024.	M1	1,5	1
12	384/2	Barbat	ZE	304	304	120,00	10.10.2024	M1	1,5	2
13	276/4	Barbat	ZE	101	101	118,81	13.01.2024.	M1	1,5	2
16	84/2	Barbat	ZE	70	70	100,00	26.01.2023.	M1	1,5	2

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice (prema načelu prethodnog učinka)	
Površina (m ²)	76,00
Vrsta	M1
Mjera	1,5
Kategorija	2
Lokacija	Barbat, Barbat uz kućni broj 298E
Datum vrednovanja	02. 09. 2025.

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

<i>R.br.</i>	<i>k.o.</i>	<i>k.č. br.</i>	<i>Površina koja se prodaje (m²)</i>	<i>Kupo-prodajna cijena (€/m² uključen PDV)</i>	<i>Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora</i>	<i>Bazni index na dan sklapanja ugovora (A)</i>	<i>Bazni index na dan vrednovanja (B)</i>	<i>Korekcijski faktor (B/A)</i>	<i>Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)</i>
1	Barbat	390/4	1076	130,11	16.01.2025.	202,96	202,96	1,00	130,11
2	Barbat	221	610	129,87	09.05.2024.	202,96	202,96	1,00	127,87
12	Barbat	384/2	304	120,00	10.10.2024	202,96	202,96	1,00	120,00
13	Barbat	276/4	101	118,81	13.01.2024.	202,96	202,96	1,00	118,81
16	Barbat	84/2	70	100,00	26.01.2023.	192,74	202,96	1,0530	105,30

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m ²)	76,00
Vrsta	M1
Mjera	1,5
Kategorija	2
Lokacija	Barbat, Barbat uz kućni broj 298E
Datum vrednovanja	02. 09. 2025.

3.3.3. Interkvalitativno izjednačenje kategorije zemljišta, mjere korištenja

Rb. transakcije	K.O.	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	Kategorija zemljišta (usporedba nekretnina)	Kategorija zemljišta (procjenjivane nekretnine)	Koeficijent za preračun (Prilog 4)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (usporedne nekretnine)	Koeficijent za preračun (Prilog 11)	Ukupni koef. za preračun	Međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena
1	Barbat	130,11	1	2	0,80	1,5	1,5	1,00	0,80	104,08
2	Barbat	127,87	1	2	0,80	1,5	1,5	1,00	0,80	102,29
12	Barbat	120,00	2	2	1,00	1,5	1,5	1,00	1,00	120,00
13	Barbat	118,81	2	2	1,00	1,5	1,5	1,00	1,00	118,81
16	Barbat	105,30	2	2	1,00	1,5	1,5	1,00	1,00	105,30

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m ²)	76,00
Vrsta	M1
Mjera	1,5
Kategorija	2
Lokacija	Barbat, Barbat uz kućni broj 298E
Datum vrednovanja	02. 09. 2025.

3.3.4. KONTROLA – STATISTIČKA OBRADA

Predmetna nekretnina je arondacijska površina na kojoj je osnovano pravo služnosti

<i>Redni broj</i>	<i>Konačno izjednačena cijena (€/m²)</i>	<i>Kupo-prodajna cijena</i>	<i>Prosječna konačno međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena €/m²</i>	<i>Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja</i>	<i>Kvadrat odstupanja</i>	<i>Pravilo 2-sigma (čl. 4. st. 2. Pravilnika)</i>	<i>Pojedinačno odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene (čl. 4. st. 1. Pravilnika)</i>	<i>Provedeno izjednačavanje (manje od 40%) (članak 19. Pravilnika)</i>
1	104,08	130,01	110,10	6,02	36,24	zadovoljava		-20
2	102,29	127,87	110,10	7,81	60,99	zadovoljava		-20
12	120,00	120,00	110,10	9,90	98,01	zadovoljava		-
13	118,81	118,81	110,10	8,71	75,86	zadovoljava		-
16	105,30	100,00	110,10	4,80	23,04	zadovoljava		-

Prosječna vrijednost iznosi: 110,10 €/m²

Standardna devijacija (+/-) 8,57 €/m²

Dvostruka standardna devijacija 17,14 €/m²

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNOG ZEMLJIŠTA IZNOSI:

$$76,00 \text{ m}^2 \times 110,10 \text{ €/m}^2 = 8.367,60 \text{ €}$$

4. MIŠLJENJE

Nakon obavljenog očevida nekretnine na terenu, 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. 2751 k.o. Barbat označena kao z.k.č. br. 413/17 k.o. Barbat (odgovara istoimenoj katastarskoj čestici u k.o. Barbat) površine 76,00 m², koja se sastoji od građevinskog zemljišta mješovite namjene - pretežito stambene oznake M1, mjere korištenja 1,5 po spremnosti za gradnju zemljište II. kategorije u naravi put (dio puta) na lokaciji Barbat, Barbat uz kućni broj 298E.

iznosi 8.370,00 €

(zaokružena vrijednost, sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH)

PDV se plaća prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 121/19, 138/20 i 39/22).

SURADNIK

IZRADIO

DOMAGOJ ŠPOLJARIĆ
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

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. 2751 k.o Barbat**
- Posjedovni list broj 1571 k.o. Barbat**
- Kopija katastarskog plana**
- Zahtjev za izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena**



REPUBLIKA HRVATSKA

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

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324396, BARBAT

Broj ZK uložka: 2751

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.	413/17	PUT			76	
		UKUPNO:				

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ARCTOS D.O.O., OIB: 12129843949, ZAGREB, PALINOVEČKA 29	
1.2	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. 413/17 (put 76 m2), zabilježba nastavka stečajnog postupka radi naknadne diobe.	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

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



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 06.08.2025. 09:16

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BARBAT (Mbr. 324396)

Posjedovni list: 1571

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ARCTOS D.O.O., PALINOVEČKA 29, ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	12129843949

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		413/17	KOROMAČ	76	99		
			PUT	76			
Ukupna površina katastarskih čestica				76			

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. BARBAT
k.č.br.: 413/17

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: 90441	
Datum podnošenja zahtjeva: 5.9.2025.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)</small>	
ŽUPANIJA/GRAD:	PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	BARBAT, RAB 413/17
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	BARBAT 413/17
Grad/Općina:	RAB
Naselje:	BARBAT
Ulica/Trg:	BARBAT
Kućni broj:	299
Slovčani dodatak kućnom broju:	A
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	2.9.2025.
Dan kakvoće:	2.9.2025.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	KUPOPRODAJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	
Površina (m2):	76
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:	M1

Stranica 1 od 2

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	1,5
Površina:	76
NAPOMENA	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	19.3.2025. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ZAGREB
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	MINISTARSTVO PRAVOSUDA, 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