Stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjena nekretnina
Ante Lozica, dipl.ing.arh.
Tratinska 22, 10000 Zagreb
Br. Ovlaštenja: 4 – Su – 956/21

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

PROCJEMBENI ELABORAT

o tržišnoj vrijednosti nekretnine





<u>Nekretnina</u>: Poljoprivredno zemljište, Građevinsko zemljište
<u>Lokacija</u>: Plaški
(zk.ul. 499, k.o. Janja Gora zk.č.br. 1286, k.č.br. 1286 k.o. Janja Gora; zk.ul. 309, k.o. Međeđak zk.č.br. 385, 390, 391, 392, 393 i 395/1, k.č.br. 385, 390, 391, 392, 393 i 395/1 k.o. Međeđak; zk.ul. 626, k.o. Plaški zk.č.br. 34/1, k.č.br. 34/1 k.o. Plaški; zk.ul. 639, k.o. Plaški zk.č.br. 63/1, k.č. br. 63/1 k.o. Plaški; zk.ul. 638, k.o. Plaški zk.č.br. 62, k.č.br. 62 k.o. Plaški; zk.ul. 637, k.o. Plaški zk.č.br. 61, k.č.br. 61 k.o. Plaški; zk.ul. 636, k.o. Plaški zk.č.br. 55/6, k.č.br. 55/6 k.o. Plaški; zk.ul. 630, k.o. Plaški zk.č.br. 39, k.č.br. 29 k.o. Plaški)

44.800,00 EUR

Broj predmeta: 15/2025

Naručitelj: MONTANIA-PLANINSKI RIBNJACI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34280811898, ULICA TADIJE SMIČIKLASA 21II, 10000 ZAGREB, HRVATSKA

Procjenitelj: Ante Lozica, d.i.a., stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjena nekretnina

Svrha procjene: Prodaja nekretnine u stečajnom postupku

IZRADIO:

Ante Lozica, dipl. ing. arh.

Stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjena nekretnina

Zagreb, 16.06.2025.

Stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjena nekretnina
Ante Lozica, dipl.ing.arh.
Tratinska 22, 10000 Zagreb
Br. Ovlaštenja: 4 – Su – 956/21
T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

SAŽETAK PROCJENE

OPĆI PODACI	
Naručitelj procjene:	MONTANIA-PLANINSKI RIBNJACI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34280811898, ULICA TADIJE SMIČIKLASA 21II, 10000 ZAGREB, HRVATSKA, zastupano po stečajnoj upraviteljici Snježani Drenški
K.č.:	k.o. Janja Gora – 1286; k.o. Međeđak – 385, 390, 391, 392, 393, 395/1; k.o. Plaški – 34/1, 63/1, 62, 61, 55/6, 39
K.o.:	Janja Gora, Međeđak, Plaški
Z.k.č.:	k.o. Janja Gora – 1286; k.o. Međeđak – 385, 390, 391, 392, 393, 395/1; k.o. Plaški – 34/1, 63/1, 62, 61, 55/6, 39
K.o.:	Janja Gora, Međeđak, Plaški
Površina:	*4529 m2, 1010 m2, 363 m2, 974 m2, 3363 m2, 2234 m2, 1674 m2, 1793 m2, 1586 m2, 1460 m2, 3210 m2, 103 m2, 25813 m2*; SVEUKUPNO 48112 m2
Namjena:	Većim dijelom poljoprivredno zemljište – P3 – ostala obradiva tla; k.č. 55/6 k.o. Plaški unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja; dio k.č. 39 k.o. Plaški u površini cca 6161 m2 unutar gospodarske namjene – površine uzgajališta - neizgrađeno
Br. posjedovnog lista	Identično brojevima ZK uložaka (Janja Gora - 499, Međeđak – 309, Plaški – 626, 639, 638, 637, 636, 630)
Vlasnik	MONTANIA-PLANINSKI RIBNJACI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34280811898, ULICA TADIJE SMIČIKLASA 21II, 10000 ZAGREB, HRVATSKA
Teret	Vrijedi za sve čestice koje su predmet procjene: Zaprimljeno 05.11.2024.g. pod brojem Z-13681/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-719/2024. 05.11.2024, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka Za k.č. 39 k.o. Plaški dodatno su upisani tereti: 1.1 Zaprimljeno 22.09.2021.g. pod brojem Z-11919/2021 UKNJIŽBA, PRAVO NAZADKUPA, Primljeno 13. travnja 2015.g. broj: Z-502/15. Na temelju ugovora o prodaji izravnom pogodbom poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Plaški klasa: 320-02/13-02/71

	urbroj: 370-06-15-28 od 03. ožujka 2015.g. broj: OV-2983/15, tabularne izjave klasa: 320-02/13-02/71 urbroj: 370-04-15-34 od 04. ožujka 2015.g. broj: OV-3496/15 i suglasnosti Agencije za poljoprivredno zemljište Klasa. 945-01/16-01/3744 urbroj: 370-06-16-2 od 07. rujna 2016.g. zabilježuje se pravo nazadkupnje na kč.br. 36 (spojena u kč.br. 39) upisane u A, a u skladu s člankom 7. ugovora za korist: Prvenstveni red upisa Z-502/2015 REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587 2.1 Zaprimljeno 22.09.2021.g. pod brojem Z-11919/2021 UKNJIŽBA, PRAVO NAZADKUPA, Primljeno 13. travnja 2015.g. broj: Z-502/15. Na temelju ugovora o prodaji izravnom pogodbom poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Plaški klasa: 320-02/13-02/71 urbroj: 370-06-15-28 od 03. ožujka 2015.g. broj: OV-2983/15, tabularne izjave klasa: 320-02/13-02/71 urbroj: 370-04-15-34 od 04. ožujka 2015.g. broj: OV-3496/15 i suglasnosti Agencije za poljoprivredno zemljište Klasa: 945-01/16-01/3744 urbroj: 370-06-16-2 od 07. rujna 2016.g. zabilježuje se pravo nazadkupnje na kč.br. 51 ((spojena u kč.br. 39) upisane u A, a u skladu s člankom 7. Ugovora za korist:PRVENSTVENI RED UPISA Z-502/2015 REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587 3.1 Zaprimljeno 22.09.2021.g. pod brojem Z-11919/2021 UKNJIŽBA, PRAVO NAZADKUPA, Primljeno 15. veljače 2016.g. broj: Zp-19/16 Na temelju Ugovora o prodaji izravnom pogodbom poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Plaški klasa: 320-02/15-05/112 urbroj: 370-06-16-14 od 10. veljače 2016.g. broj: OV-2632/16, tabularne izjave klasa: 320-02/15-05/112 urbroj: 370-04-16-18 od 10. veljače 2016.g. i suglasnosti Agencije za poljoprivredno zemljište Klasa: 945-01/16-01/3744 urbroj: 370-06-16-2 od 07. rujna 2016.g. zabilježuje se pravo nazadkupnje na kč.br. 46 (spojena u kč.br. 39) upisane u A, a u skladu s člankom 7. ugovora za korist: PRVENSTVENI RED UPISA ZP-19/16 REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587

OBILJEŽJA	
Oblik i orijentacija:	k.o. Janja Gora k.č. 1286 – relativno pravilnog pravokutnog oblika, u jugozapadnom dijelu nepravilnog blago izlomljenog, proteže se u smjeru jugozapad – sjeveroistok; k.o. Međeđak – k.č. 385, nepravilnog izduženog i izlomljenog oblika, u sjeverozapadnom dijelu proširenija, prema jugoistočnom dijelu sužena, proteže se u smjeru sjeverozapad – jugoistok, k.č. 390 – relativno pravilnog oblika, blago izlomljenih stranica, uska, proteže se u smjeru sjeverozapad – jugoistok; k.č. 391 – nepravilnog izlomljenog i vijugavog oblika, proteže se u smjeru sjeverozapad-jugoistok, izazito uska i dugačka; k.č. 392 – nepravilnog izlomljenog oblika, jugozapadna međa relativno ravna, ostale izlomljene, proteže se u smjeru sjeverozapad – jugoistok; k.č. 393 – nalik na izlomljeni trapez, izdužena sjever-jug i istok-zapad; k.č. 395/1 – izrazito nepravilnog i izlomljenog oblika, proteže se u smjeru sjeverozapad-jugoistok, uža u sjeverozapadnom dijelu, šira prema jugoistočnom; k.č. Plaški, k.č. 34/1 – nepravilnog izlomljenog oblika, proteže se u smjeru sjever-jug; k.č. 63/1 – nepravilnog oblika, sjeverna i sjeveroistočna međa ravne, ostale izlomljene, izdužena sjever-jug; k.č. 62 – nepravilnog trokutastog oblika, na zapadu i sjeveru međa je ravna, istočno i jugoistočno izlomljena, proteže se u smjeru jugozpad-sjeveroistok; k.č. 61 – nalik na nepravilni izlomljeni trapez, sjeverozapadna i jugoistočna međa ravne i skoro paralelne, jugozapadna međa također ravna, sjeveroistočna međa izrazito izlomljena, proteže se u smjeru jugozapad-sjeveroistok; k.č. 55/6 – skoro pravilnog pravokutnog oblika, izrazito uska i izdužena u smjeru zapad-istok; k.č. 39 – izrazito nepravilnog i izlomljenog, šira u južnom dijelu, proteže se u smjeru sjever-jug
Pristup:	k.o. Janja Gora k.č. 1286 – nema izravan pristup; k.o. Međeđak k.č. 385 – nema izravan pristup; k.č. 390 – nema izravan pristup; k.č. 391 – izravan pristup s asfaltirane prometnice na k.č. 35 k.o. Plaški, Ulica 1.gardijske brigade; k.č. 392 – nema izravan pristup; k.č. 393 – nema izravan pristup; k.č. 395/1 – nema izravan pristup; k.o. Plaški k.č.

	34/1 – dotiče asfaltiranu prometnicu na k.č. 35 k.o. Plaški, Ulica 1. gardijske brigade; k.č. 63/1 – nema izravan pristup; k.č. 62 – nema izravan pristup; k.č. 61 – nema izravan pristup; k.č. 55/6 – izravan pristup s ceste na k.č. 29 k.o. Plaški, Ulica 1.gardijske brigade; k.č. 39 - izravan pristup s asfaltirane prometnice na k.č. 35 i k.č. 37, obje k.o. Plaški, Ulica 1.gardijske brigade
Prometna povezanost:	Osrednja
Konfiguracija terena:	Pretežito ravno
Odnos veličine i oblika:	k.o. Janja Gora k.č. 1286 – dobar; k.o. Međađak k.č. 385 – nepovoljan, k.č. 390 – nepovoljan, k.č. 391 – izrazito nepovoljan, k.č. 392 – osrednji, k.č. 393 – dobar, k.č. 395/1 – nepovoljan; k.o. Plaški k.č. 34/1 – osrednji; k.č. 63/1 – dobar; k.č. 62 – dobar; k.č. 61 – dobar; k.č. 55/6 – vrlo nepovoljan; k.č. 39 - osrednji
Kategorija zemljišta i mogućnost gradnje:	Pretežito kategorija 4.1 sukladno članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina; k.č. 55/6 k.o. Plaški 2. kategorija; dio k.č. 39 k.o. Plaški približne površine 6161 m2 1.kategorija
Opće stanje/ostalo	Pretežito zaraslo u trave, močvarnu vegetaciju, nisko i srednje visoko raslinje; k.č. 55/6 k.o. Plaški održavana kao dio okućnice susjedne parcele, odnosno kao puteljak uz istu
Izgrađenost:	Neizgrađeno
Način korištenja:	Pretežito P3 – ostala obradiva tla; k.č. 55/6 k.o. Plaški izgrađeni dio GP naselja; dio k.č. 39 k.o. Plaški u površini cca 6161 m2 unutar gospodarske namjene – površine uzgajališta - neizgrađeno
Stvarno korištenje:	Ne koristi se, zaraslo u raznoliku vegetaciju, k.č. 55/6 k.o. Plaški uredno održavana kao put uz susjednu parcelu ili dio njene okućnice
Uređenost zemljišta i okoliš:	Pretežito neuređeno, pretežito neodržavano
Priključci:	-
Dokumentacija:	U prilogu

Cjenovni blok	PLAŠKI OSTALO OBRADIVO TLO; k.č. 55/6 k.o. Plaški i mali dio k.č. 39 k.o. Plaški unutar PLAŠKI – GRAĐEVINSKO 5
Dan vrednovanja	16.6.2025.

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

Dan kakvoće	15.5.2025.
Zadatak	Utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine na dan vrednovanja temeljem uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta na dan kakvoće, očevida od strane Procjenitelja te pregledom dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja.
Svrha elaborata	Prodaja nekretnine u stečajnom postupku
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	**44.756,17 €**
Bazni indeks na dan procjene – indeksni nizovi – Karlovačka županija	Građevinsko zemljište (2024.) – 174,12 Poljoprivredno zemljište (2024.) – 265,29

SADRŽAJ:

1. UVOD 9.

1.1. Rješenje o imenovanju 9.
1.2. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature 10.
1.3. Zadatak procjembenog elaborata 11.

2. NALAZ 14.

2.1. Identifikacija predmetne nekretnine 14.

2.1.1. Legalni status 18.
2.1.2. Opis lokacije 22.
2.1.3. Kartografski prikaz 23.
2.1.4. Prostorno planska dokumentacija 24.

2.2. Rezultati očevida 33.
2.2.1. Opis zatečenog stanja 33.
2.2.2. Kakvoća predmetne nekretnine 34.
2.2.3. Fotodokumentacija 38.

3. ODABIR METODE PROCJENE 43.

3.1. Općenito 43.
3.2. Metode procjenjivanja nekretnina 44.

3.2.1. Troškovna metoda 44.

3.2.2. Prihodovna metoda 45.
3.2.3. Poredbena metoda 47.
3.3. Obrazloženje za odabir metode 49.
3.4. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina 52.

4. PROCJENA VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNINE (PV) 91.

4.1. Poredbena metoda – procjena vrijednosti zemljišta 91.

5. ZAKLJUČAK 158.
6. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI 159.
7. PRILOZI 160.

7.1 Izvadak iz zemljišne knjige 160.
7.2. Izvod iz katastra 169.
7.3. Prijepis posjedovnog lista 182.

7.4. Narudžbenica 191.

7.5. Građevinska dozvola KLASA: UP/I-361-03/14-11/17, URBROJ: 2133/1-07-05/01-15-10, Ogulin, 24. rujna 2015., izdana od Karlovačke županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, građenje i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo Ogulin; Rješenje o produženju važenja pedmetne Građevinske dozvole od 24.10.2018.; Obavijest o prijavi početka građenja (po građevinskoj dozvoli), Klasa: 361-03/21-07/000163 od 30.11.2021. – s ispu.mgipu.hr, info o slojevima 194.

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

1. UVOD

1.1. RJEŠENJE O IMENOVANJU

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Ured predsjednika – Predsjednik suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 Su – 956/21
Zagreb, 22. studeni 2021.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Ante Lozice za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13. 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14. , 123/15. 29/16.-ispravak i 61/19) donosi

R J E Š E NJ E

Ante Lozica (OIB: 66165735444) iz Zagreba, Tratinska ulica 22, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstva i procjenu nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Stalni sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:
Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Predsjednik suda

Nino Radić

REPUBLIKA HRVATSKA 2 TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU ZAGREB

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

1.2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Elaborat se izrađuje u skladu sa slijedećim važećim propisima i dokumentima:

Građevinski propisi:
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/2017, 39/19, 125/19, 145/24)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12,143/13, 65/17, 14/19)

Propisi o vrednovanju:
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Propisi o vlasništvu:
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23, 127/24)

Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
Krtalić V., Zagreb, 05.2007., Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina HDSV 5/07
Uhlir, Majčica, Zagreb, 2016., Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina
Posebni propisi jedinica lokalne samouprave
Izvješće o tržištu nekretnina za 2024. godinu za područje Karlovačke županije
Pregled tržišta nekretnina RH u 2023. godini

- *https://oss.uredjenazemlja.hr/public/index.jsp*
- *http://geoportal.dgu.hr/*
- *https://nekretnine.mgipu.hr/*
- *https://www.hnb.hr/*
- *https://www.google.com/maps/*
- *https://www.dzs.hr/*
- *https://www.plaski.hr/prostorno-planiranje/prostorni-plan/*
- *https://dozvola.mgipu.hr/prostorni-planovi*

1.3. ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA

Na temelju zahtjeva od strane Naručitelja zatražena je izrada elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine:

Dijelom poljoprivrednog i dijelom građevinskog zemljišta
koje se nalazi na adresi Plaški bb, Plaški, Karlovačka županija

(zk.ul. 499, k.o. Janja Gora zk.č.br. 1286, k.č.br. 1286 k.o. Janja Gora; zk.ul. 309, k.o. Međeđak zk.č.br. 385, 390, 391, 392, 393 i 395/1, k.č.br. 385, 390, 391, 392, 393 i 395/1 k.o. Međeđak; zk.ul. 626, k.o. Plaški zk.č.br. 34/1, k.č.br. 34/1 k.o. Plaški; zk.ul. 639, k.o. Plaški zk.č.br. 63/1, k.č. br. 63/1 k.o. Plaški; zk.ul. 638, k.o. Plaški zk.č.br. 62, k.č.br. 62 k.o. Plaški; zk.ul. 637, k.o. Plaški zk.č.br. 61, k.č.br. 61 k.o. Plaški; zk.ul. 636, k.o. Plaški zk.č.br. 55/6, k.č.br. 55/6 k.o. Plaški; zk.ul. 630, k.o. Plaški zk.č.br. 39, k.č.br. 29 k.o. Plaški)

Zadatak procjembenog elaborata je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina na dan vrednovanja temeljem uvida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta na dan kakvoće, očevida od strane Procjenitelja te pregledom dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja.

Svrha procjembenog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine u svrhu prodaje nekretnina u stečajnom postupku.

Dan kakvoće: 15.5.2025.
Dan vrednovanja: 16.6.2025.

Prostorna identifikacija i opis predmetne nekretnine
Predmetne nekretnine analiziranjem stanja u gruntovnom planu i katastarskom planu tj. stanja na zemljištu identificirane su na zk.č.br. 1286 k.o. Janja Gora, zk.č.br. 385, 390, 391, 392, 393, 395/1, sve k.o. Međeđak te na zk.č.br. 34/1, 63/1, 62, 61, 55/6 i 39, sve ko. Plaški. Pretežito su posrijedi poljoprivredna zemljišta – P3 – ostala obradiva tla s tim da je k.č. 55/6 k.o. Plaški građevinsko zemljište koje se nalazi unutar izgrađenog dijela GP naselja, a dio k.č. 39 k.o. Plaški također i nalazi se unutar prostora gospodarske namjene – površine uzgajališta – neizgrađeno. Na dijelu k.č. 39 k.o. Plaški ishođena je građevinska dozvola te je ista produžena i na temelju iste je prijavljen početak građenja. Od većine promatranih nekretnina prema zapadu nalazi se građevinsko područje naselja s pretežito obiteljskim kućama, nedaleko prema jugu od promatrane zone nalazi se središte Općine Plaški, a sjeverno i istočno od promatranih nekretnina dominiraju poljoprivredna zemljišta. Uz ili u neposrednoj blizini promatranih parcela protiče rijeka Vrnjika. Čestice su većinom bez izravnog pristupa na prometnu površinu, osim k.č. 55/6 k.o. Plaški, k.č. 39 k.o. Plaški i k.č. 391 k.o. Međeđak koje sve ostvaruju pristup na asfaltiranu cestu Ulica 1. gardijske brigade, Plaški.

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

OPĆENITO

Procjembeni elaborat služit će Naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnine za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i prema metodama zasnovanim na međunarodnim standardima procjene vrijednosti.
Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s dokumentacijom koja je priložena u prilogu ovog elaborata, temeljem izvršenog očevida na terenu na dan kakvoće, dostupne ili predočene dokumentacije i podataka od strane Naručitelja te na temelju relevantnih podataka navedenih u popisu primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature i podataka sa navedenih internetskih stranica, u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine. Sudski vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka. Svi navedeni podaci i činjenice u elaboratu izneseni su nepristrano i neovisno.

Katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (čl. 3, st. 14. NN 153/13), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. Pravo građenja i pravo služnosti.
Uređenje interijera i oprema interijera nisu predmet procjene.

NAPOMENA:
Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom. Predmet ovog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja kao niti provjera sa upavno-pravnog naslova. Provjera pravnog statusa nekretnine isključivo je informativnog karaktera i služi kao provjera usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom te se ne može koristiti u bilo koje druge svrhe.

Usluga pružena od strane procjenitelja obavljena je sukladno pozitivnim propisima RH. Djelovao sam kao neovisna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Svi podaci, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja ovog zadatka biti će moja imovina koju se obvezujem čuvati još najmanje pet godina te će ista biti arhivirana u digitalnom obliku.

Odgovornost procjenitelja ograničena je na iznos plaćene naknade za izvršenu procjenu. Ne postoji odgovornost procjenitelja prema trećim licima. Informacije iz elaborata su strogo povjerljive i u službi su isključivo Naručitelja i njegovih profesionalnih savjetnika te nije dozvoljena javna objava ili distribucija bez pisane suglasnosti procjenitelja.

Pridržavamo svako pravo na opoziv ili ispravak bilo koje tvrdnje, mišljenja, procjene, proizašlih iz naknadno dostavljenih informacija ili promijenjenih okolnosti. Zadatak procjembenog elaborata nije uključivao posebna istraživanja i mjerenja predmetne nekretnine (kontaminacija tla i voda, mjera zagađenja zraka, utjecaj buke, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka ili drugih sličnih faktora koji bi mogli utjecati na tržišnu vrijednost zemljišta) stoga se Naručitelju i svakoj potencijalno zainteresiranoj strani ukoliko je zainteresirana za stjecanje predmetne nekretnine, predlaže da provede vlastite dodatne analize tehničkih karakteristika, obavi detaljne izmjere i preglede nekretnina, provjere pravnog položaja i okoliša nekretnine te da se, osim na ovu analizu, osloni i na dodatne stručne analize. Pretpostavka je da ne postoje skrivena ili neuobičajena svojstva nekretnine, površine tla, podzemlja ili konstrukcije koja bi utjecala na postizanje veće ili manje tržišne vrijednosti nekretnine.
Iako su podaci prikupljeni iz pouzdanih, navedenih izvora ne mogu snositi odgovornost za njihovu točnost, niti za mišljenja ili procjene koje su dobivene od drugih strana, a koje su korištene u ovom elaboratu.
Eventualni netočni ulazni podaci dobiveni od Naručitelja mogu dovesti do pogrešno prezentiranih vrijednosti i u tom slučaju ne snosim odgovornost.
Neće se pribavljati dokumentacija od nadležnih institucija bez dodatnog zahtjeva.

Odabir osnovice

Definicija tržišne vrijednosti nekretnine:

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.
(čl. 4. Točka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15). Identična definicija dana je u članku 4. točka 76. Uredbe (EU) br. 575/2013 od 26. lipnja 2013. o bonitetnim zahtjevima za kreditne institucije i investicijska društva i o izmjeni Uredbe (EU) br. 648/2012.

Dan kakvoće: 15.5.2025.
Dan vrednovanja: 16.6.2025.

2. NALAZ

2.1. IDENTIFIKACIJA PREDMETNE NEKRETNINE

OPĆI PODACI	
Naručitelj procjene:	MONTANIA-PLANINSKI RIBNJACI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34280811898, ULICA TADIJE SMIČIKLASA 21II, 10000 ZAGREB, HRVATSKA, zastupano po stečajnoj upraviteljici Snježani Drenški
K.č.:	k.o. Janja Gora – 1286; k.o. Međeđak – 385, 390, 391, 392, 393, 395/1; k.o. Plaški – 34/1, 63/1, 62, 61, 55/6, 39
K.o.:	Janja Gora, Međeđak, Plaški
Z.k.č.:	k.o. Janja Gora – 1286; k.o. Međeđak – 385, 390, 391, 392, 393, 395/1; k.o. Plaški – 34/1, 63/1, 62, 61, 55/6, 39
K.o.:	Janja Gora, Međeđak, Plaški
Površina:	*4529 m2, 1010 m2, 363 m2, 974 m2, 3363 m2, 2234 m2, 1674 m2, 1793 m2, 1586 m2, 1460 m2, 3210 m2, 103 m2, 25813 m2*; SVEUKUPNO 48112 m2
Namjena:	Većim dijelom poljoprivredno zemljište – P3 – ostala obradiva tla; k.č. 55/6 k.o. Plaški unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja; dio k.č. 39 k.o. Plaški u površini cca 6161 m2 unutar gospodarske namjene – površine uzgajališta - neizgrađeno
Br. posjedovnog lista	Identično brojevima ZK uložaka (Janja Gora - 499, Međeđak – 309, Plaški – 626, 639, 638, 637, 636, 630)
Vlasnik	MONTANIA-PLANINSKI RIBNJACI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34280811898, ULICA TADIJE SMIČIKLASA 21II, 10000 ZAGREB, HRVATSKA
Teret	Vrijedi za sve čestice koje su predmet procjene: Zaprimljeno 05.11.2024.g. pod brojem Z-13681/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-719/2024. 05.11.2024, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka Za k.č. 39 k.o. Plaški dodatno su upisani tereti: 1.1 Zaprimljeno 22.09.2021.g. pod brojem Z-11919/2021 UKNJIŽBA, PRAVO NAZADKUPA, Primljeno 13. travnja 2015.g. broj: Z-502/15.

	Na temelju ugovora o prodaji izravnom pogodbom poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Plaški klasa: 320-02/13-02/71 urbroj: 370-06-15-28 od 03. ožujka 2015.g. broj: OV-2983/15, tabularne izjave klasa: 320-02/13-02/71 urbroj: 370-04-15-34 od 04. ožujka 2015.g. broj: OV-3496/15 i suglasnosti Agencije za poljoprivredno zemljište Klasa. 945-01/16-01/3744 urbroj: 370-06-16-2 od 07. rujna 2016.g. zabilježuje se pravo nazadkupnje na kč.br. 36 (spojena u kč.br. 39) upisane u A, a u skladu s člankom 7. ugovora za korist: Prvenstveni red upisa Z-502/2015 REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587 2.1 Zaprimljeno 22.09.2021.g. pod brojem Z-11919/2021 UKNJIŽBA, PRAVO NAZADKUPA, Primljeno 13. travnja 2015.g. broj: Z-502/15. Na temelju ugovora o prodaji izravnom pogodbom poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Plaški klasa: 320-02/13-02/71 urbroj: 370-06-15-28 od 03. ožujka 2015.g. broj: OV-2983/15, tabularne izjave klasa: 320-02/13-02/71 urbroj: 370-04-15-34 od 04. ožujka 2015.g. broj: OV-3496/15 i suglasnosti Agencije za poljoprivredno zemljište Klasa: 945-01/16-01/3744 urbroj: 370-06-16-2 od 07. rujna 2016.g. zabilježuje se pravo nazadkupnje na kč.br. 51 ((spojena u kč.br. 39) upisane u A, a u skladu s člankom 7. Ugovora za korist:PRVENSTVENI RED UPISA Z-502/2015 REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587 3.1 Zaprimljeno 22.09.2021.g. pod brojem Z-11919/2021 UKNJIŽBA, PRAVO NAZADKUPA, Primljeno 15. veljače 2016.g. broj: Zp-19/16 Na temelju Ugovora o prodaji izravnom pogodbom poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Plaški klasa: 320-02/15-05/112 urbroj: 370-06-16-14 od 10. veljače 2016.g. broj: OV-2632/16, tabularne izjave klasa: 320-02/15-05/112 urbroj: 370-04-16-18 od 10. veljače 2016.g. i suglasnosti Agencije za poljoprivredno zemljište Klasa: 945-01/16-01/3744 urbroj: 370-06-16-2 od 07. rujna 2016.g. zabilježuje se pravo nazadkupnje na kč.br. 46

	(spojena u kč.br. 39) upisane u A, a u skladu s člankom 7. ugovora za korist: PRVENSTVENI RED UPISA ZP-19/16 REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587
OBILJEŽJA	
Oblik i orijentacija:	k.o. Janja Gora k.č. 1286 – relativno pravilnog pravokutnog oblika, u jugozapadnom dijelu nepravilnog blago izlomljenog, proteže se u smjeru jugozapad – sjeveroistok; k.o. Međeđak – k.č. 385, nepravilnog izduženog i izlomljenog oblika, u sjeverozapadnom dijelu proširenija, prema jugoistočnom dijelu sužena, proteže se u smjeru sjeverozapad – jugoistok, k.č. 390 – relativno pravilnog oblika, blago izlomljenih stranica, uska, proteže se u smjeru sjeverozapad – jugoistok; k.č. 391 – nepravilnog izlomljenog i vijugavog oblika, proteže se u smjeru sjeverozapad-jugoistok, izazito uska i dugačka; k.č. 392 – nepravilnog izlomljenog oblika, jugozapadna međa relativno ravna, ostale izlomljene, proteže se u smjeru sjeverozapad – jugoistok; k.č. 393 – nalik na izlomljeni trapez, izdužena sjever-jug i istok-zapad; k.č. 395/1 – izrazito nepravilnog i izlomljenog oblika, proteže se u smjeru sjeverozapad-jugoistok, uža u sjeverozapadnom dijelu, šira prema jugoistočnom; k.č. Plaški, k.č. 34/1 – nepravilnog izlomljenog oblika, proteže se u smjeru sjever-jug; k.č. 63/1 – nepravilnog oblika, sjeverna i sjeveroistočna međa ravne, ostale izlomljene, izdužena sjever-jug; k.č. 62 – nepravilnog trokutastog oblika, na zapadu i sjeveru međa je ravna, istočno i jugoistočno izlomljena, proteže se u smjeru jugozpad-sjeveroistok; k.č. 61 – nalik na nepravilni izlomljeni trapez, sjeverozapadna i jugoistočna međa ravne i skoro paralelne, jugozapadna međa također ravna, sjeveroistočna međa izrazito izlomljena, proteže se u smjeru jugozapad-sjeveroistok; k.č. 55/6 – skoro pravilnog pravokutnog oblika, izrazito uska i izdužena u smjeru zapad-istok; k.č. 39 – izrazito nepravilnog i izlomljenog, šira u južnom dijelu, proteže se u smjeru sjever-jug
Pristup:	k.o. Janja Gora k.č. 1286 – nema izravan pristup; k.o. Međeđak k.č. 385 – nema izravan pristup; k.č. 390 – nema izravan pristup; k.č. 391 – izravan pristup s asfaltirane

	prometnice na k.č. 35 k.o. Plaški, Ulica 1.gardijske brigade; k.č. 392 – nema izravan pristup; k.č. 393 – nema izravan pristup; k.č. 395/1 – nema izravan pristup; k.o. Plaški k.č. 34/1 – dotiče asfaltiranu prometnicu na k.č. 35 k.o. Plaški, Ulica 1. gardijske brigade; k.č. 63/1 – nema izravan pristup; k.č. 62 – nema izravan pristup; k.č. 61 – nema izravan pristup; k.č. 55/6 – izravan pristup s ceste na k.č. 29 k.o. Plaški, Ulica 1.gardijske brigade; k.č. 39 - izravan pristup s asfaltirane prometnice na k.č. 35 i k.č. 37, obje k.o. Plaški, Ulica 1.gardijske brigade
Prometna povezanost:	Osrednja
Konfiguracija terena:	Pretežito ravno
Odnos veličine i oblika:	k.o. Janja Gora k.č. 1286 – dobar; k.o. Međeđak k.č. 385 – nepovoljan, k.č. 390 – nepovoljan, k.č. 391 – izrazito nepovoljan, k.č. 392 – osrednji, k.č. 393 – dobar, k.č. 395/1 – nepovoljan; k.o. Plaški k.č. 34/1 – osrednji; k.č. 63/1 – dobar; k.č. 62 – dobar; k.č. 61 – dobar; k.č. 55/6 – vrlo nepovoljan; k.č. 39 - osrednji
Kategorija zemljišta i mogućnost gradnje:	Pretežito kategorija 4.1 sukladno članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina; k.č. 55/6 k.o. Plaški 2. kategorija; dio k.č. 39 k.o. Plaški približne površine 6161 m2 1.kategorija
Opće stanje/ostalo	Pretežito zaraslo u trave, močvarnu vegetaciju, nisko i srednje visoko raslinje; k.č. 55/6 k.o. Plaški održavana kao dio okućnice susjedne parcele, odnosno kao puteljak uz istu
Izgrađenost:	Neizgrađeno
Način korištenja:	Pretežito P3 – ostala obradiva tla; k.č. 55/6 k.o. Plaški izgrađeni dio GP naselja; dio k.č. 39 k.o. Plaški u površini cca 6161 m2 unutar gospodarske namjene – površine uzgajališta - neizgrađeno
Stvarno korištenje:	Ne koristi se, zaraslo u raznoliku vegetaciju, k.č. 55/6 k.o. Plaški uredno održavana kao put uz susjednu parcelu ili dio njene okućnice
Uređenost zemljišta i okoliš:	Pretežito neuređeno, pretežito neodržavano
Priključci:	-
Dokumentacija:	U prilogu

Cjenovni blok	PLAŠKI OSTALO OBRADIVO TLO; k.č. 55/6 k.o. Plaški i mali dio k.č. 39 k.o. Plaški unutar PLAŠKI – GRAĐEVINSKO 5
Dan vrednovanja	16.6.2025.
Dan kakvoće	15.5.2025.
Zadatak	Utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine na dan vrednovanja temeljem uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta na dan kakvoće, očevida od strane Procjenitelja te pregledom dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja.
Svrha elaborata	Prodaja nekretnine u stečajnom postupku

2.1.1. LEGALNI STATUS

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE:

Prema stanju gruntovnog plana, u Izvatku zemljišnih knjiga Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižnog odjela Ogulin, zk.ul. 499, upisana je čestica zk.č.br. 1286, k.o. Janja Gora, Lukovište, Vrnjika, Livada, 4529 m2.

Upisan je teret.

1.1 Zaprimljeno 05.11.2024.g. pod brojem Z-13681/2024
ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-719/2024. 05.11.2024, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka

U Izvatku su na ranije navedenim česticama evidentirani vlasnici:

1. Vlasnički dio: 1/1
MONTANIA-PLANINSKI RIBNJACI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34280811898, ULICA TADIJE SMIČIKLASA 21II, 10000 ZAGREB, HRVATSKA

Prema stanju gruntovnog plana, u Izvatku zemljišnih knjiga Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižnog odjela Ogulin, zk.ul. 309, upisane su čestice zk.č.br. 385, k.o. Međeđak, Lučica, Livada, 1010 m2, zk.č.br. 390 k.o. Međeđak, Probarak, Oranica, 363 m2, zk.č.br. 391 k.o. Međeđak, Duge Bare- Jarak, Ostalo neplodno, 974 m2, zk.č.br. 392 k.o. Međeđak, Luka, Livada, 3363 m2, zk.č.br. 393 k.o. Međeđak, Među potocima, Livada, 2234 m2, zk.č.br. 395/1 k.o. Međeđak, Pribarak, Livada, 1674 m2, sveukupna površina 9618 m2.

Upisan je teret.

1.1 Zaprimljeno 05.11.2024.g. pod brojem Z-13681/2024
ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-719/2024. 05.11.2024, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka

U Izvatku su na ranije navedenim česticama evidentirani vlasnici:

1. Vlasnički dio: 1/1
MONTANIA-PLANINSKI RIBNJACI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34280811898, ULICA TADIJE SMIČIKLASA 21II, 10000 ZAGREB, HRVATSKA

Prema stanju gruntovnog plana, u Izvatku zemljišnih knjiga Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižnog odjela Ogulin, zk.ul. 626, upisana je čestica zk.č.br. 34/1, k.o. Plaški, Pribarak, Livada, 1793 m2.

Upisan je teret.

1.1 Zaprimljeno 05.11.2024.g. pod brojem Z-13681/2024
ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-719/2024. 05.11.2024, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka

U Izvatku su na ranije navedenim česticama evidentirani vlasnici:

1. Vlasnički dio: 1/1
MONTANIA-PLANINSKI RIBNJACI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34280811898, ULICA TADIJE SMIČIKLASA 21II, 10000 ZAGREB, HRVATSKA

Prema stanju gruntovnog plana, u Izvatku zemljišnih knjiga Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižnog odjela Ogulin, zk.ul. 639, upisana je čestica zk.č.br. 63/1, k.o. Plaški, Đuđine bare, Livada, 1586 m2.

Upisan je teret.

1.1 Zaprimljeno 05.11.2024.g. pod brojem Z-13681/2024
ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-719/2024. 05.11.2024, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka

U Izvatku su na ranije navedenim česticama evidentirani vlasnici:

1. Vlasnički dio: 1/1
MONTANIA-PLANINSKI RIBNJACI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34280811898, ULICA TADIJE SMIČIKLASA 21II, 10000 ZAGREB, HRVATSKA

Prema stanju gruntovnog plana, u Izvatku zemljišnih knjiga Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižnog odjela Ogulin, zk.ul. 638, upisana je čestica zk.č.br. 62, k.o. Plaški, Tuk, Livada, 1460 m2.

Upisan je teret.

1.1 Zaprimljeno 05.11.2024.g. pod brojem Z-13681/2024
ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-719/2024. 05.11.2024, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka

U Izvatku su na ranije navedenim česticama evidentirani vlasnici:

1. Vlasnički dio: 1/1
MONTANIA-PLANINSKI RIBNJACI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34280811898, ULICA TADIJE SMIČIKLASA 21II, 10000 ZAGREB, HRVATSKA

Prema stanju gruntovnog plana, u Izvatku zemljišnih knjiga Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižnog odjela Ogulin, zk.ul. 637, upisana je čestica zk.č.br. 61, k.o. Plaški, Luka, Livada, 3210 m2.

Upisan je teret.

1.1 Zaprimljeno 05.11.2024.g. pod brojem Z-13681/2024
ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-719/2024. 05.11.2024, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka

U Izvatku su na ranije navedenim česticama evidentirani vlasnici:

1. Vlasnički dio: 1/1
MONTANIA-PLANINSKI RIBNJACI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34280811898, ULICA TADIJE SMIČIKLASA 21II, 10000 ZAGREB, HRVATSKA

Prema stanju gruntovnog plana, u Izvatku zemljišnih knjiga Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižnog odjela Ogulin, zk.ul. 636, upisana je čestica zk.č.br. 55/6, k.o. Plaški, Šor, Dvorište, 103 m2.

Upisan je teret.

1.1 Zaprimljeno 05.11.2024.g. pod brojem Z-13681/2024
ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-719/2024. 05.11.2024, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka

U Izvatku su na ranije navedenim česticama evidentirani vlasnici:

1. Vlasnički dio: 1/1
MONTANIA-PLANINSKI RIBNJACI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34280811898, ULICA TADIJE SMIČIKLASA 21II, 10000 ZAGREB, HRVATSKA

Prema stanju gruntovnog plana, u Izvatku zemljišnih knjiga Općinskog suda u Karlovcu, Zemljišnoknjižnog odjela Ogulin, zk.ul. 630, upisana je čestica zk.č.br. 39, k.o. Plaški, Među mostovima, Livada, 25813 m2.

Upisan je teret.

1.1 Zaprimljeno 22.09.2021.g. pod brojem Z-11919/2021
UKNJIŽBA, PRAVO NAZADKUPA, Primljeno 13. travnja 2015.g. broj: Z-502/15. Na temelju ugovora o prodaji izravnom pogodbom poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Plaški klasa: 320-02/13-02/71 urbroj: 370-06-15-28 od 03. ožujka 2015.g. broj: OV-2983/15, tabularne izjave klasa: 320-02/13-02/71 urbroj: 370-04-15-34 od 04. ožujka 2015.g. broj: OV-3496/15 i suglasnosti Agencije za poljoprivredno zemljište Klasa. 945-01/16-01/3744 urbroj: 370-06-16-2 od 07. rujna 2016.g. zabilježuje se pravo nazadkupnje na kč.br. 36 (spojena u kč.br. 39) upisane u A, a u skladu s člankom 7. ugovora za korist:
Prvenstveni red
upisa Z-502/2015
REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587

2.1 Zaprimljeno 22.09.2021.g. pod brojem Z-11919/2021
UKNJIŽBA, PRAVO NAZADKUPA, Primljeno 13. travnja 2015.g. broj: Z-502/15. Na temelju ugovora o prodaji izravnom pogodbom poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Plaški klasa: 320-02/13-02/71 urbroj: 370-06-15-28 od 03. ožujka 2015.g. broj: OV-2983/15, tabularne izjave klasa: 320-02/13-02/71 urbroj: 370-04-15-34 od 04. ožujka 2015.g. broj: OV-3496/15 i suglasnosti Agencije za poljoprivredno zemljište Klasa: 945-01/16-01/3744 urbroj: 370-06-16-2 od 07. rujna 2016.g. zabilježuje se pravo

nazadkupnje na kč.br. 51 ((spojena u kč.br. 39) upisane u A, a u skladu s člankom 7. Ugovora za korist:
PRVENSTVENI RED
UPISA Z-502/2015
REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587

3.1 Zaprimljeno 22.09.2021.g. pod brojem Z-11919/2021
UKNJIŽBA, PRAVO NAZADKUPA, Primljeno 15. veljače 2016.g. broj: Zp-19/16 Na temelju Ugovora o prodaji izravnom pogodbom poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Plaški klasa: 320-02/15-05/112 urbroj: 370-06-16-14 od 10. veljače 2016.g. broj: OV-2632/16, tabularne izjave klasa: 320-02/15-05/112 urbroj: 370-04-16-18 od 10. veljače 2016.g. i suglasnosti Agencije za poljoprivredno zemljište Klasa: 945-01/16-01/3744 urbroj: 370-06-16-2 od 07. rujna 2016.g. zabilježuje se pravo nazadkupnje na kč.br. 46 (spojena u kč.br. 39) upisane u A, a u skladu s člankom 7. ugovora za korist:
PRVENSTVENI RED
UPISA ZP-19/16
REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587

4.1 Zaprimljeno 05.11.2024.g. pod brojem Z-13681/2024
ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-719/2024. 05.11.2024, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka

U Izvatku su na ranije navedenim česticama evidentirani vlasnici:

1. Vlasnički dio: 1/1
MONTANIA-PLANINSKI RIBNJACI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34280811898, ULICA TADIJE SMIČIKLASA 21II, 10000 ZAGREB, HRVATSKA

KATASTARSKI PLAN:

Prema stanju katastarskog plana predmetne nekretnina nalaze se na k.č. 1286 k.o. Janja Gora, k.č. 385, 390, 391, 392, 393 i 395/1, sve k.o. Međeđak te k.č. 34/1, 63/1, 62, 61, 55/6 i 39, sve k.o. Plaški.

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA:

Posjedovni listovi Područnog ureda za katastar Karlovac, Odjela za katastar nekretnina Ogulin, u svemu odgovaraju ranije navedenim izvatcima iz zemljišne knjige.

Za obračunsku površinu koristi se površina čestica iz zemljišnih knjiga, odnosno 4529 m2 za k.č. 1286 k.o. Janja Gora, zbirna površina svih čestica upisanih u ZK uložak 309 k.o. Međeđak (k.č. 385, 390, 391, 392, 393 i 395/1, sve k.o. Međeđak) koja iznosi 9618 m2, za k.č. 34/1 k.o. Plaški 1793 m2, za k.č. 63/1 k.o. Plaški 1586 m2,za k.č. 62 k.o. Plaški 1460 m2, za k.č. 61 k.o. Plaški 3210 m2, za k.č. 55/6 k.o. Plaški 103 m2 te za k.č. 39 k.o. Plaški za dio koji predstavlja poljoprivredno zemljište 19652 m2, odnosno za dio koji predstavlja građevinsko zemljište gospodarske namjene – površine uzgajališta 6161 m2. Za k.č. 39 k.o. Plaški površine u različitima namjenama koje su uzimane kao obračunske površine aproksimirane su korištenjem alata za mjerenje na ispu.mgipu.hr i preklopom s PPUO Plaški (grafički razvidno iz poglavlja 2.1.4. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA).

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

2.1.2. OPIS LOKACIJE

Predmetne nekretnine analiziranjem stanja u gruntovnom planu i katastarskom planu tj. stanja na zemljištu identificirane su na zk.č.br. 1286 k.o. Janja Gora, zk.č.br. 385, 390, 391, 392, 393, 395/1, sve k.o. Međeđak te na zk.č.br. 34/1, 63/1, 62, 61, 55/6 i 39, sve ko. Plaški.

Pretežito su posrijedi poljoprivredna zemljišta – P3 – ostala obradiva tla s tim da je k.č. 55/6 k.o. Plaški građevinsko zemljište koje se nalazi unutar izgrađenog dijela GP naselja, a dio k.č. 39 k.o. Plaški također i nalazi se unutar prostora gospodarske namjene – površine uzgajališta – neizgrađeno.

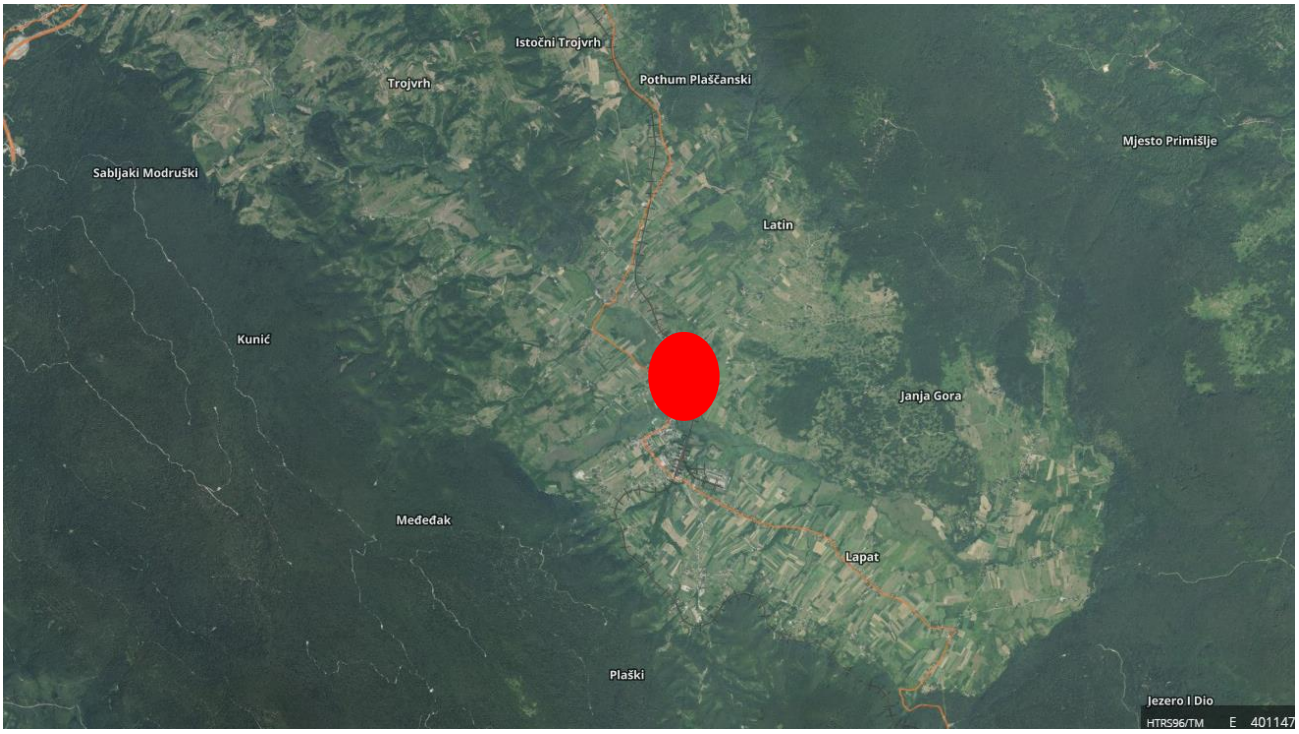
Na dijelu k.č. 39 k.o. Plaški ishođena je građevinska dozvola te je ista produžena i na temelju iste je prijavljen početak građenja. U Prilogu 5.5. nalazi se Građevinska dozvola KLASA: UP/I-361-03/14-11/17, URBROJ: 2133/1-07-05/01-15-10, Ogulin, 24. rujna 2015., izdana od Karlovačke županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, građenje i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo Ogulin, Rješenje o produženju važenja predmetne Građevinske dozvole od 24.10.2018. i Obavijest o prijavi početka građenja (po građevinskoj dozvoli), Klasa: 361-03/21-07/000163 od 30.11.2021. – s ispu.mgipu.hr, info o slojevima. Vidljivo je da je građevinska dozvola ishođena za „recirkulacijski akvakulturni sustav (RAS) za uzgoj smuđa na rijeci Vrnjici u Plaškom, I ETAPA GRAĐENJA – Izgradnja građevina 1,2,3 i 4 do faze zatvaranja konstrukcije, izgradnja bazena za tretman tehnološke vode, objekta vodozahvata, te unutarnjih prometnih površina kompleksa s priključkom na javnu površinu i pripadajuće infrastrukture“.

Od većine promatranih nekretnina prema zapadu nalazi se građevinsko područje naselja s pretežito obiteljskim kućama, nedaleko prema jugu od promatrane zone cca 500 m zračne linije, nalazi se središte Općine Plaški s različitim sadržajima primjerenim veličini same općine i naselja Plaški (trgovina, crkve, javne ustanove, kafići, škola i sl.), a sjeverno i istočno od promatranih nekretnina dominiraju poljoprivredna zemljišta. Uz ili u neposrednoj blizini promatranih parcela protiče rijeka Vrnjika.

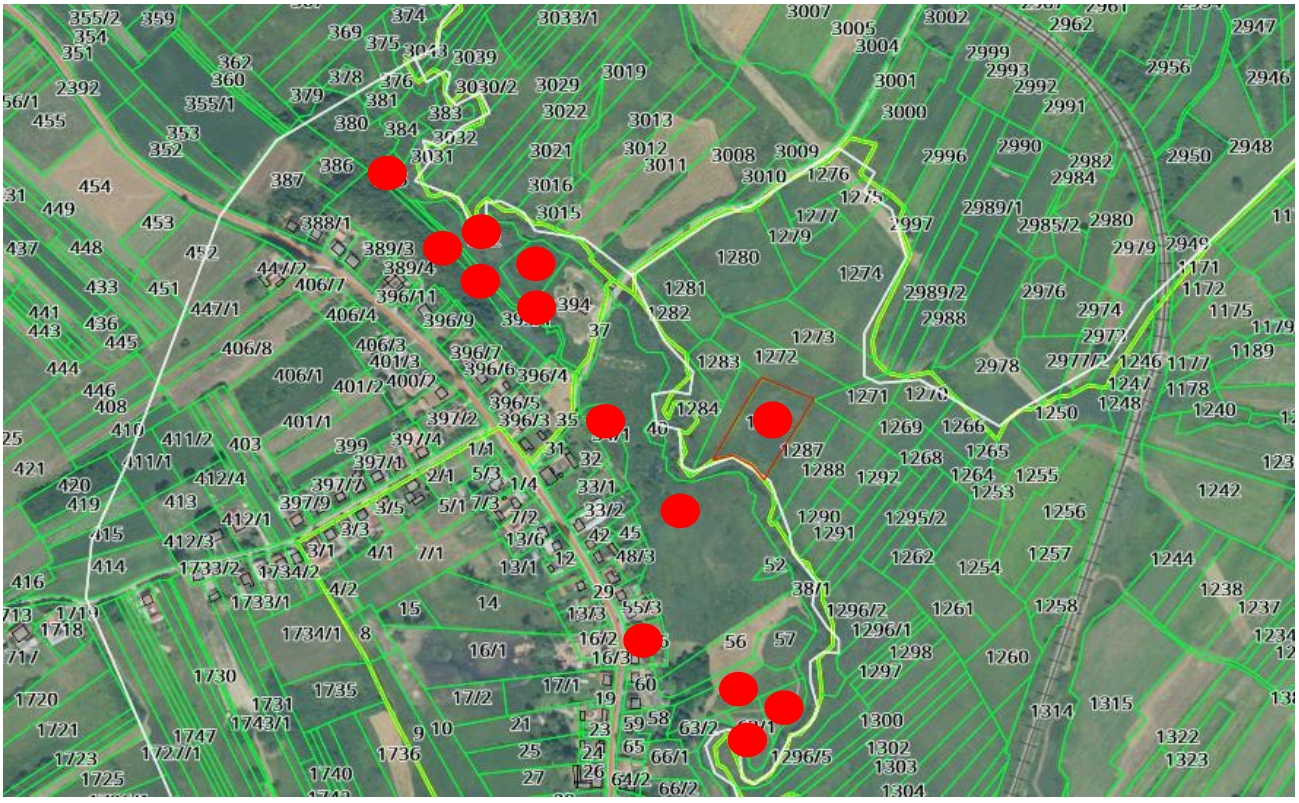
Čestice su većinom bez izravnog pristupa na prometnu površinu, osim k.č. 55/6 k.o. Plaški, k.č. 39 k.o. Plaški i k.č. 391 k.o. Međeđak koje sve ostvaruju pristup na asfaltiranu cestu Ulica 1. gardijske brigade, Plaški.

Promatrane čestice pretežito su zarasle u raznoliku vegetaciju, dominantno niže raslinje, trava, močvarne kulture. Teren je pretežito ravan.

2.1.3. KARTOGRAFSKI PRIKAZ



Prikaz makrolokacije predmetne lokacije



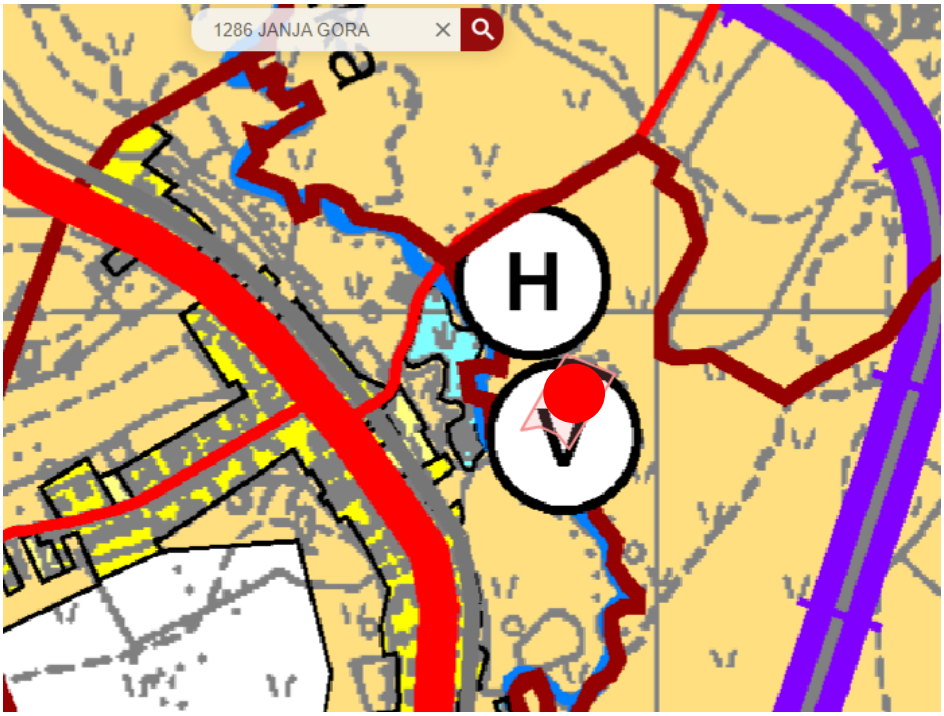
Prikaz mikrolokacije predmetne lokacije; Izvor: https://geoportal.dgu.hr

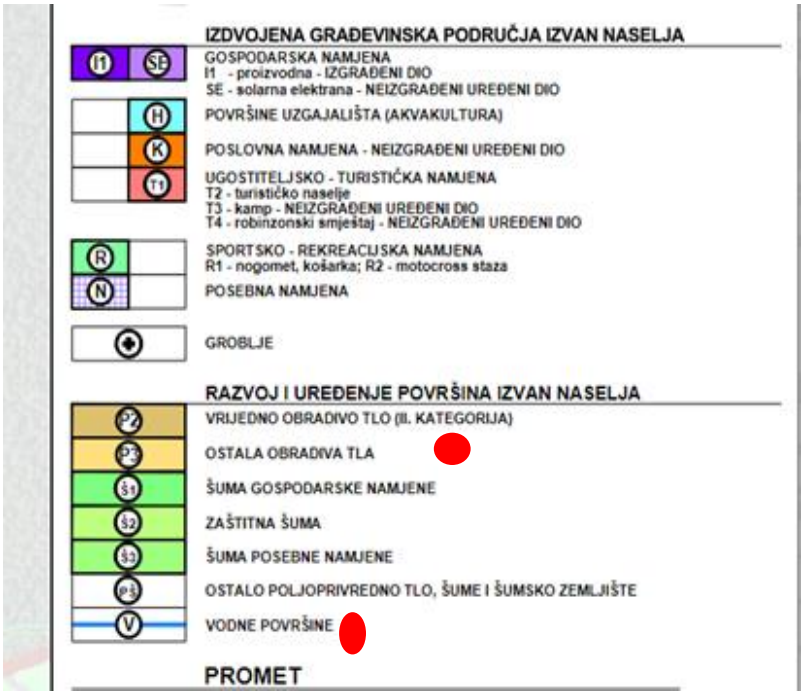
T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

2.1.4. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

PPUO PLAŠKI – III. ID, Glasnik Karlovačke županije, broj 42/06, 05/14, 19/21 i 41/23

1. Korištenje i namjena prostora – k.č. 1286 k.o. Janja Gora

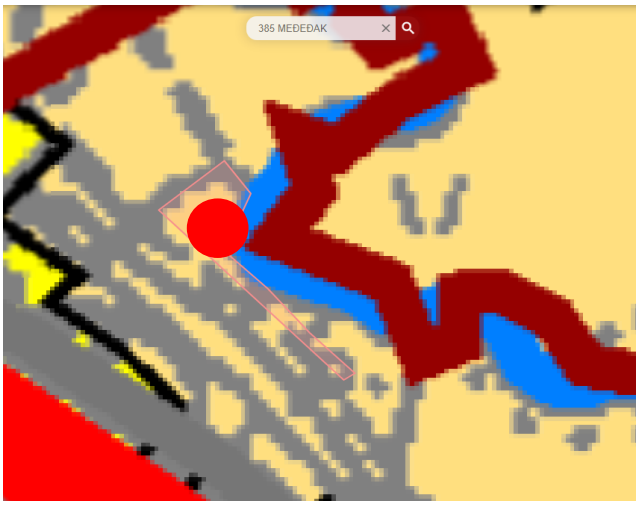


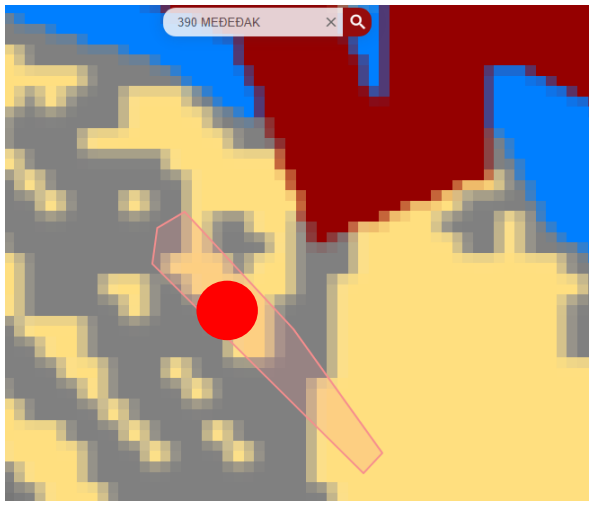


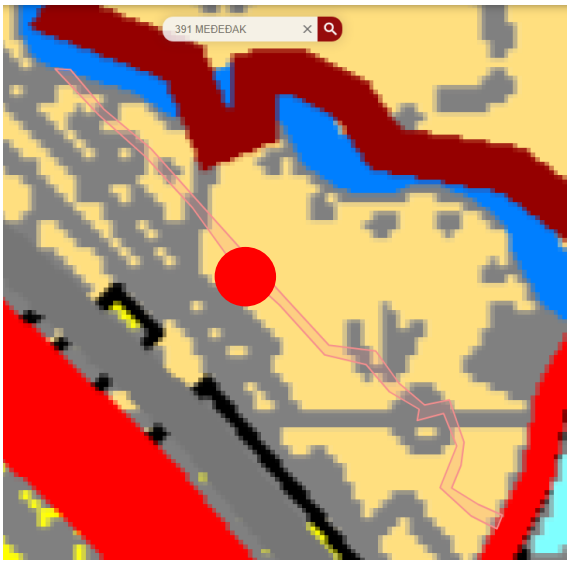
Stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjena nekretnina
Ante Lozica, dipl.ing.arh.
Tratinska 22, 10000 Zagreb
Br. Ovlaštenja: 4 – Su – 956/21

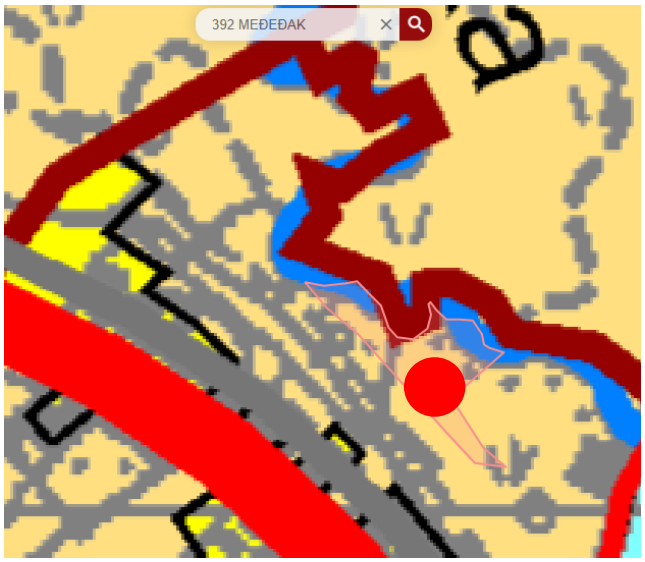
T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

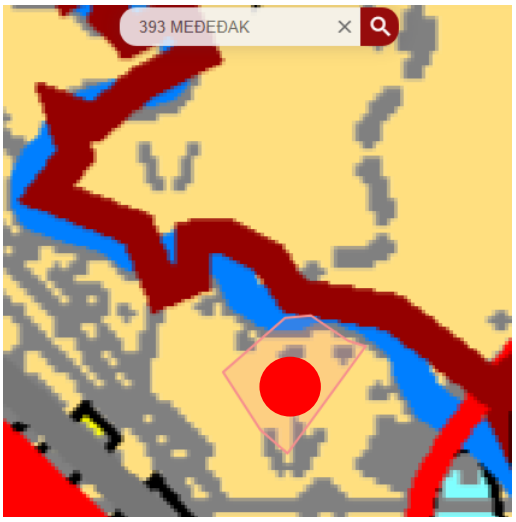
1. Korištenje i namjena prostora – k.č. 385, 390, 391, 392, 393 i 395/1, sve k.o. Međeđak

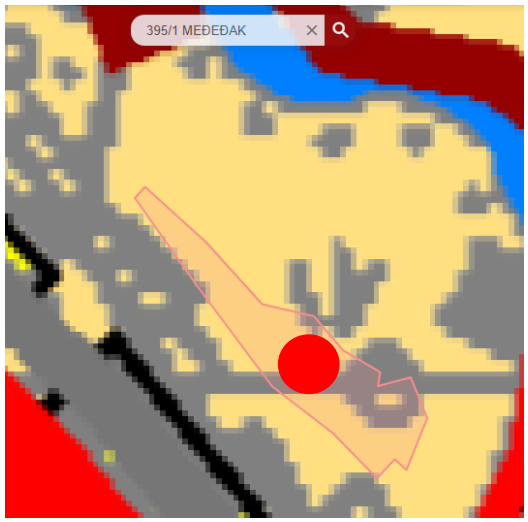


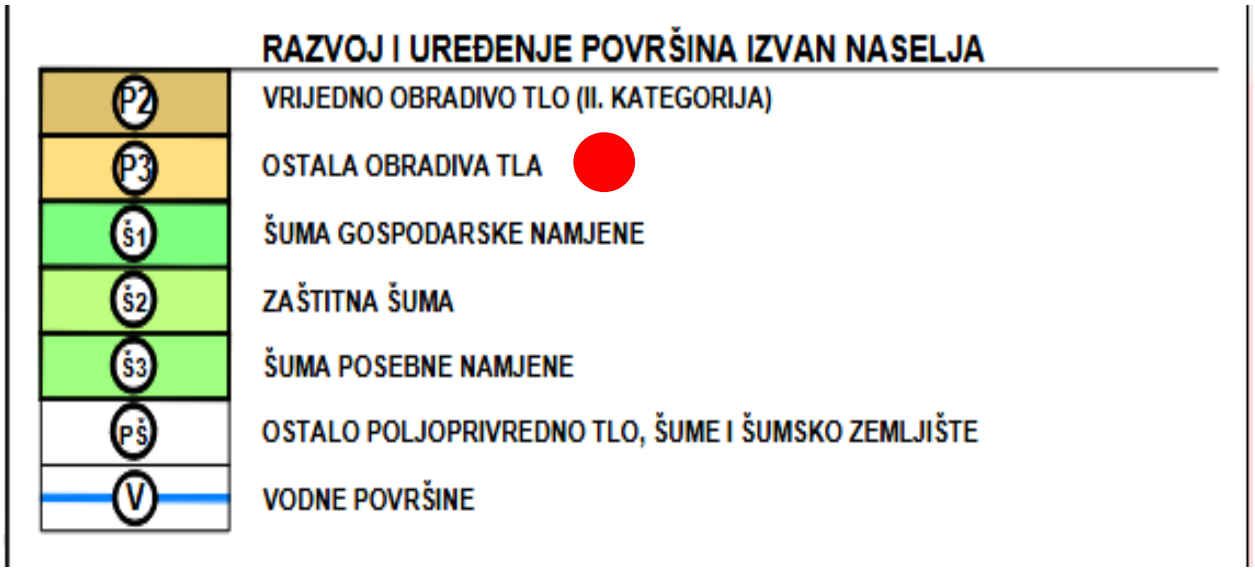






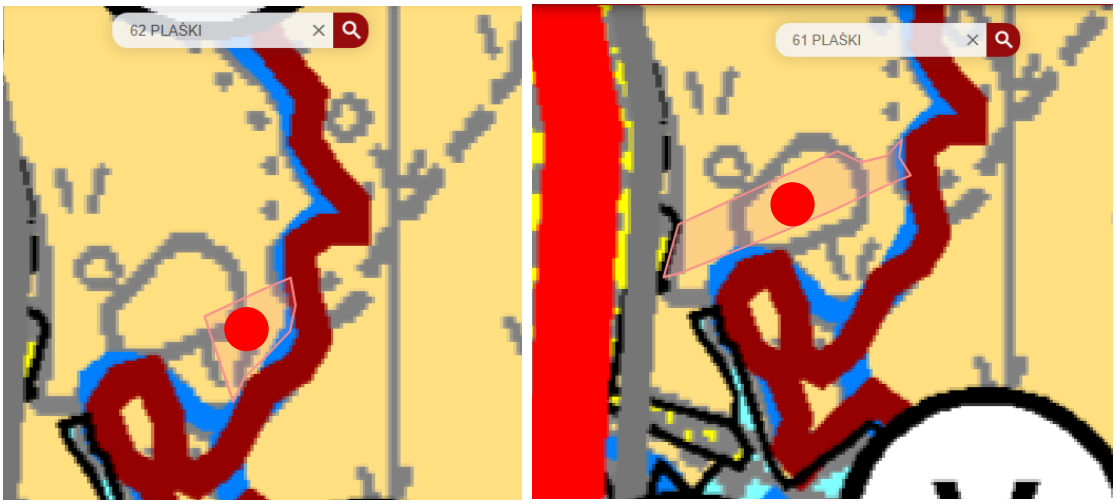


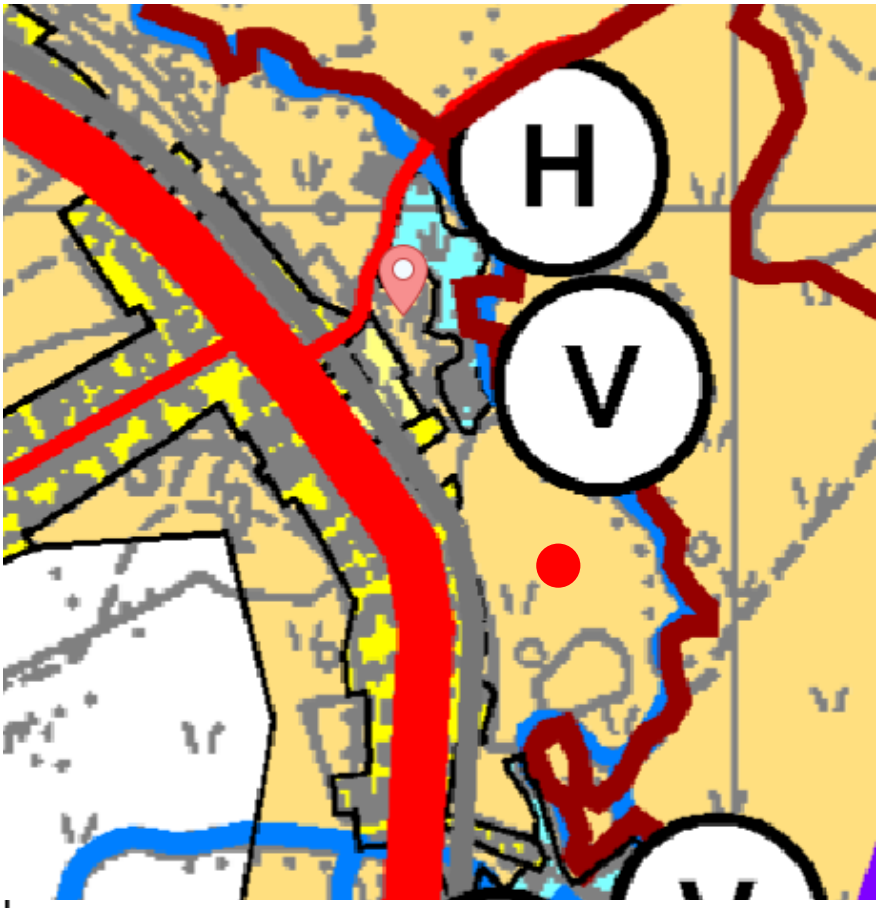




1. Korištenje i namjena prostora – k.č. 34/1, 63/1, 62, 61 i dio k.č. 39, sve k.o. Plaški







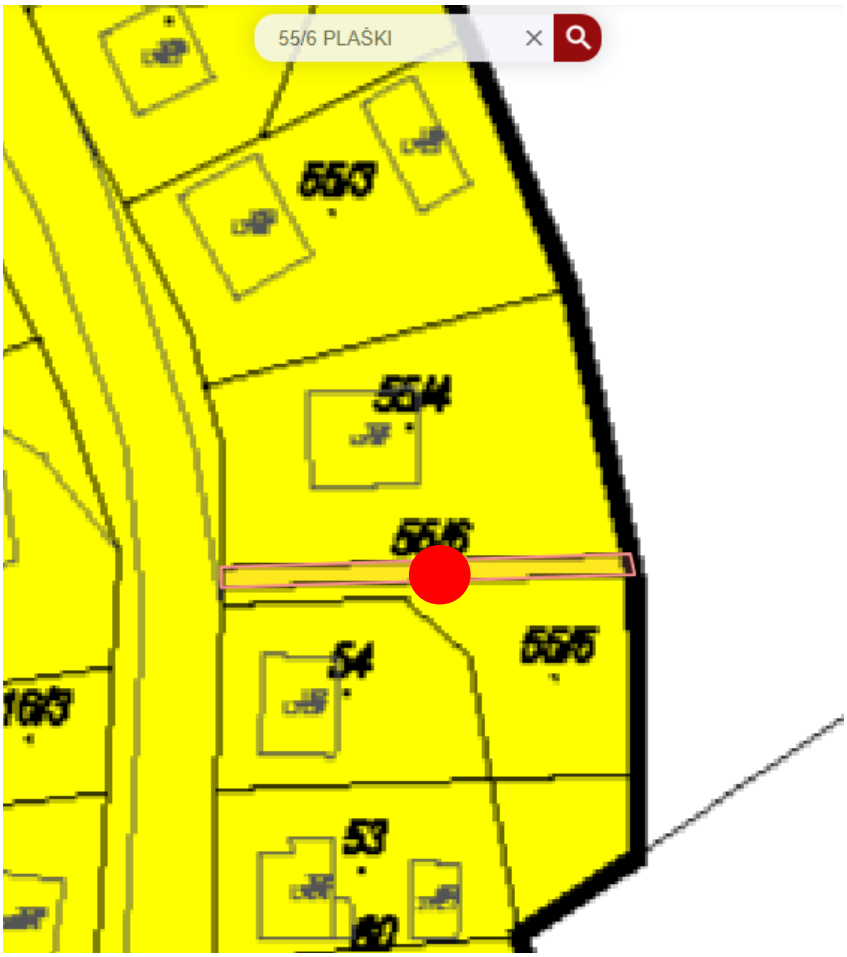
RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA

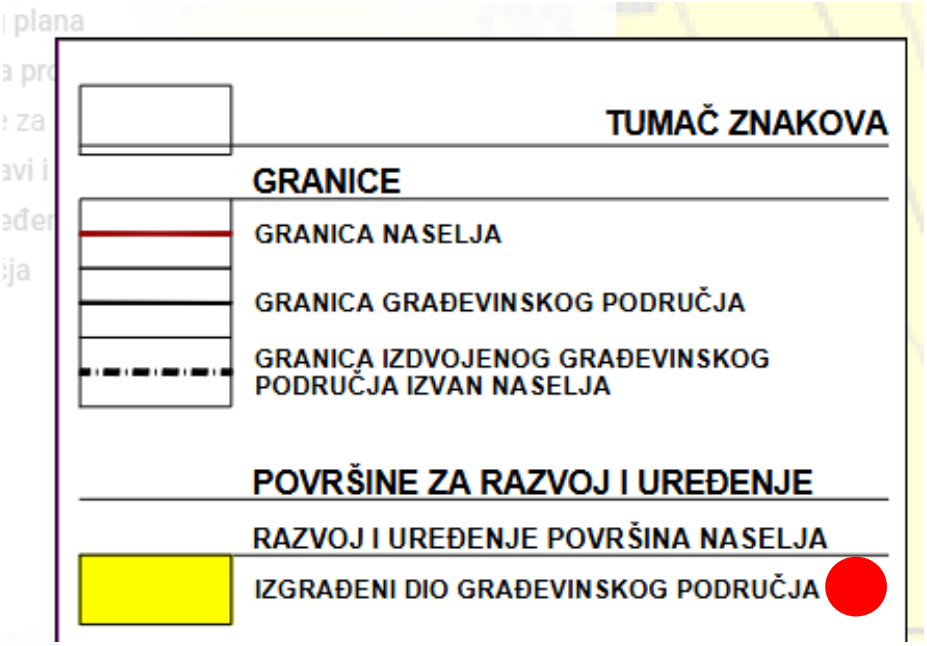
P2	VRIJEDNO OBRADIVO TLO (II. KATEGORIJA)
P3	OSTALA OBRADIVA TLA
Š1	ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE
Š2	ZAŠTITNA ŠUMA
Š3	ŠUMA POSEBNE NAMJENE
PŠ	OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
V	VODNE POVRŠINE

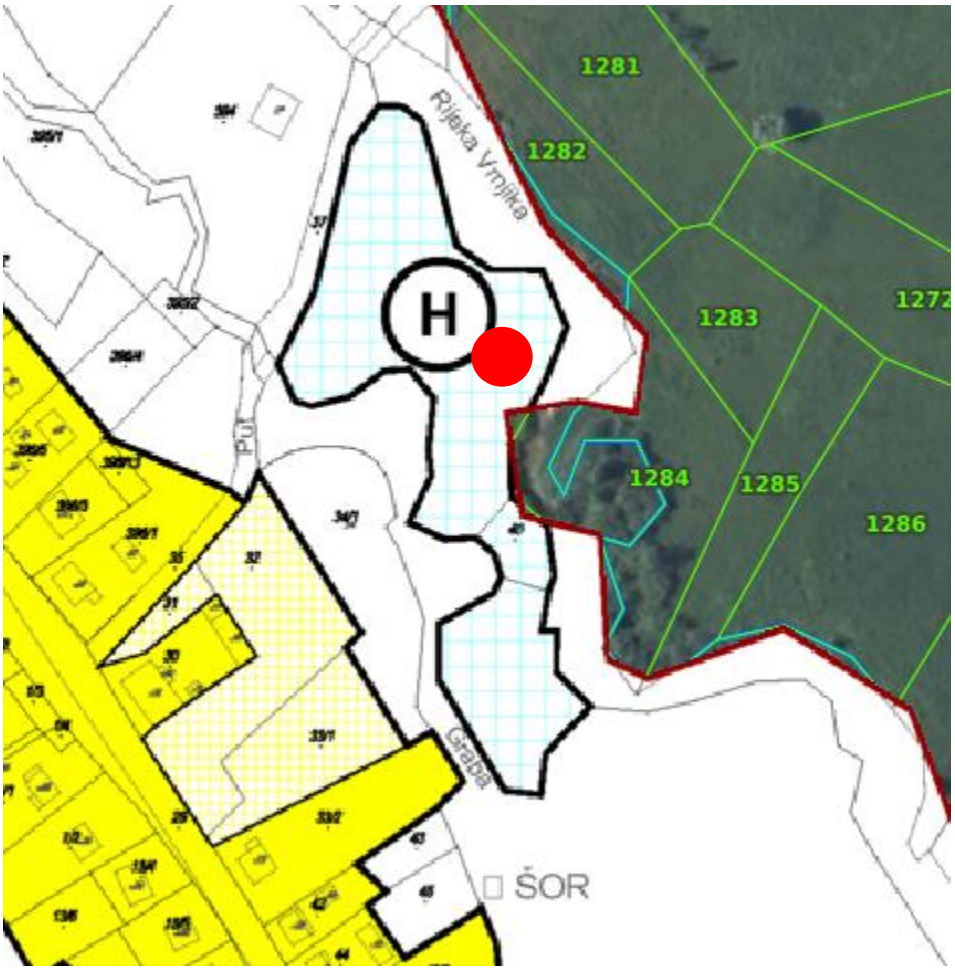
Stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjena nekretnina
Ante Lozica, dipl.ing.arh.
Tratinska 22, 10000 Zagreb
Br. Ovlaštenja: 4 – Su – 956/21

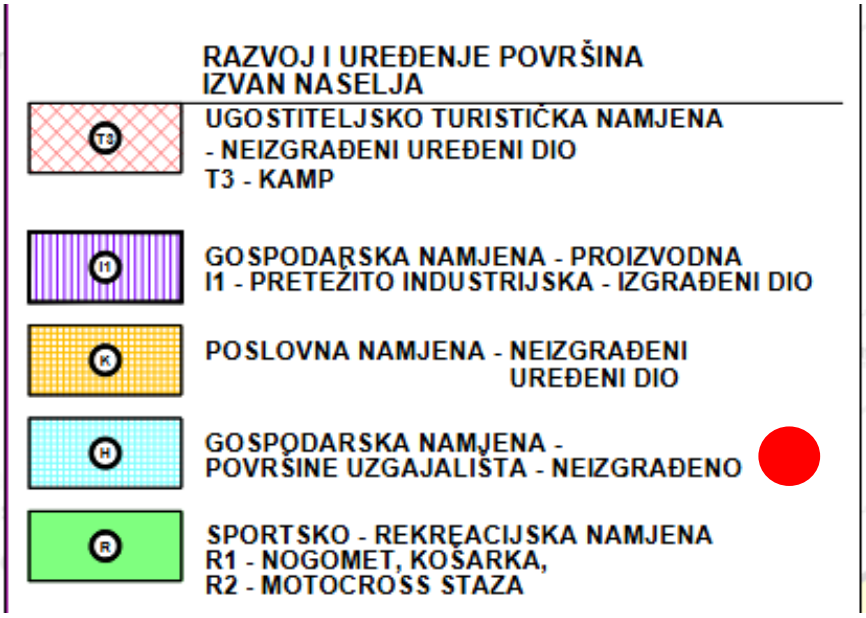
T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

4. Građevinska područja naselja, 4.7. Plaški (k.č. 55/6 i dio k.č. 39, obje k.o. Plaški)



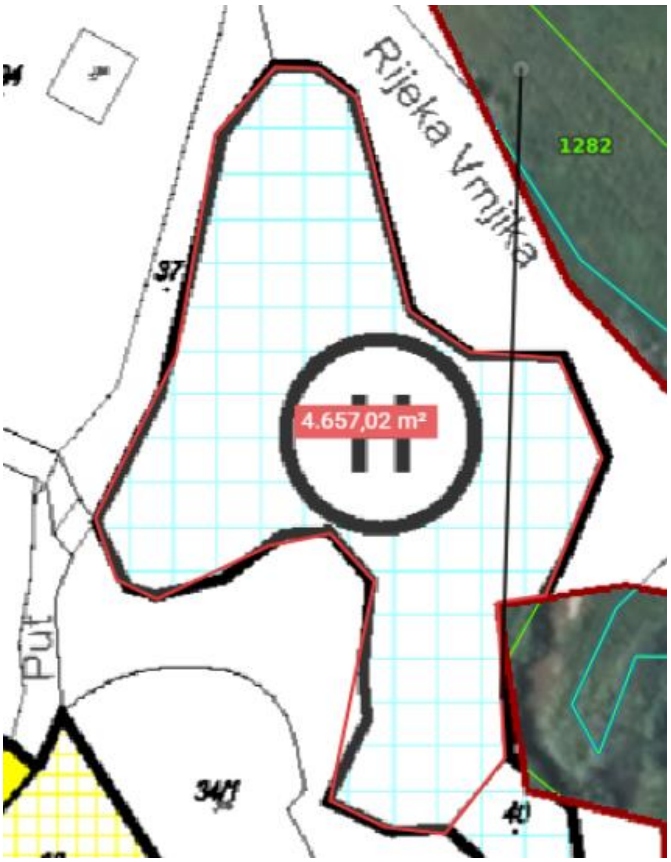



1281
1282
1283
1284
1285
1286
H
Rijeka Vrmjika
Put
Graba
ŠOR


RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA
IZVAN NASELJA
T3
UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA
- NEIZGRAĐENI UREĐENI DIO
T3 - KAMP
I1
GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
I1 - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA - IZGRAĐENI DIO
K
POSLOVNA NAMJENA - NEIZGRAĐENI
UREĐENI DIO
H
GOSPODARSKA NAMJENA -
POVRŠINE UZGAJALIŠTA - NEIZGRAĐENO
R
SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA
R1 - NOGOMET, KOŠARKA,
R2 - MOTOCROSS STAZA

- aproksimirana površina dijela čestice k.č. 39 k.o. Plaški unutar gospodarske namjene – površine uzgajališta (ispu.mgipu.hr, alat za izmjeru površine)





T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

- iz Odredbi za provođenje PPUO Plaški; tekstualni dio (vezano za površine uzgajališta)

3.3. Uzgajalište riba (akvakultura)

1. Osim gospodarskog ribnjačarstva na postojećim vodotocima Planom se omogućava i športski ribolov što pretpostavlja poribljavanje otvorenih voda autohtonim vrstama riba.
2. Na području obuhvata Plana omogućava se izgradnja novog ribnjaka i rekonstrukcija postojećeg.
3. Prilikom gradnje ribnjaka potrebno je osigurati nepropusnu podlogu, dovoljne količine vode te zaštititi građevine od poplave.
4. Maksimalna dozvoljena dubina nizinskih ribnjaka iznosi 6 m.
5. Djelatnost uzgoja riba i rakova moguća je na postojećim stajaćim i tekućim vodama koje imaju zadovoljavajuću kakvoću vode.
   Djelatnost uzgoja riba ne može se odvijati na:
   - područjima intenzivne rekreacijske aktivnosti,
   - područjima posebne namjene (npr. vojna područja),
   - osjetljivim dijelovima posebno zaštićenih područja.
6. Gradnja ribnjaka (za komercijalne i osobne potrebe) i pratećih građevina za potrebe uzgoja riba i rakova (spremišta za hranu, vozila, uređaje i sprave) dozvoljena je na poljoprivrednom zemljištu katastarske kulture močvara, trstike, bara te na tlima manje pogodnim ili nepogodnim za obradu, na ostalom manje plodnom tlu.
7. Na području namijenjenom za šaransko toplovodna (cyprinidna) uzgajališta riba dozvoljava se izgradnja objekata i uređaja koji su u neposrednoj gospodarsko-tehnološkoj vezi s ribnjačarstvom kao osnovnom djelatnošću. To obuhvaća sklop osnovnih gospodarskih i pomoćnih zgrada uz obveznu izgradnju sanitarnog čvora sa sabirnom vodonepropusnom jamom. Namjene osnovnih i pomoćnih zgrada obuhvaćaju upravnu zgradu, stambenu zgradu obitelji upravitelja te zgrade ili nastambe namijenjene za smještaj stalnih ili povremenih djelatnika, spremišta riblje hrane ili silose sa hranom, spremišta s radionicom za mehanizaciju, prometna sredstva i strojeve za održavanje ribnjaka (kosilice, traktore i sl.), zatim hladnjače s priručnim skladišnim prostorom za pohranu riba i sl.
8. Stambena građevina za stalni ili povremeni boravak vlasnika i za potrebe bavljenja ribnjačarstvom može osim prizemlja i podruma imati i potkrovlje uređeno za stanovanje.
9. Visina nadozida potkrovlja ne može biti veća od 90 cm. Visina od najniže kote uređenog terena uz građevinu do vijenca je max. 5,5 m.
10. Oblikovanje građevina mora biti u skladu s lokalnim tradicijskim graditeljstvom. Pri tome:
    - gornja kota poda prizemlja ne može biti viša od 120 cm od kote konačno zaravnatog terena,
    - svijetla visina prizemlja ne može biti veća od 260 cm,
    - krov mora biti dvostrešan, nagiba 30 - 45°,
    - drveno krovište pokriveno crijepom ili šindrom postavlja se na stropnu konstrukciju bez nadozida.
11. Zbog mogućnosti zagađenja stajaćih i podzemnih voda pogon za preradu ribe moguće je izgraditi tek po prihvaćanju studije o procjeni utjecaja na okoliš.
    Osim navedenog moguća je i izgradnja prometne i infrastrukturne opreme kao npr. unutarnja cestovna i željeznička prometna mreža, svi tehnološki uvjetovani hidrotehnički objekti i uređaji na sustavu dovoda i odvoda vode ribnjaka, energetsko napajanje i sl.
12. Za hladnovodna (salmonidna) uzgajališta riba vrijede iste propozicije kao i za toplovodna uzgajališta osim što se dodatno omogućava izgradnja zgrade s kuhinjom i hladnjakom za pripremu hrane za salmonide kao i za čuvanje svježeg materijala i gotove hrane do upotrebe.

- iz Odredbi za provođenje PPUO Plaški; tekstualni dio (vezano za kig i dozvoljenu katnost)

Veličina i način korištenja građevne čestice

5. U građevnom području naselja utvrđuju se sljedeće najmanje veličine i najveći koeficijenti izgrađenosti građevnih čestica za obiteljsku stambenu gradnju:

NAJMANJA VELIČINA I NAJVEĆI KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI GRAĐEVNIH ČESTICA ZA OBITELJSKE STAMBENE GRAĐEVINE:

NAČIN GRADNJE	NAJMANJA VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE (m^2)	NAJVEĆI KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI (kig)
a) Samostojeći	400	0,3
b) Poluugrađeni	300	0,4
c) Skupni (u nizu)	200	0,5

...

Uvjeti gradnje građevina

9. Minimalna površina obiteljske stambene građevine mora biti tolika da zadovoljava osnovne uvjete suvremenog stanovanja, podrazumijevajući i sve higijensko-tehničke standarde.

10. Etažna visina obiteljske stambene građevine ne može biti veća od podruma, prizemlja, kata i potkrovlja.

Iz propisanog kig-a 30% za samostojeće objekte te planom dozvoljene katnosti obiteljskih stambenih građevina, kao dominantnog oblika građevine na području Općine Plaški (podrum, prizemlje, kat i potkrovlje), izračunat je kis 0,98 po sljedećoj formuli: (0,5+1+1+0,75)x0,3 = 0,98. Pretpostavka je da je podrum u pomoćnoj namjeni – spremište i ukopan preko 75 %.

Za površine uzgajališta nije propisan kig. Iz odredbe koja propisuje max visinu građevine do vijenca 5,5 m, proizlazi da je u predmetnoj zoni katnost ograničena na podrum + prizemlje + potkrovlje. U praksi, s obzirom da se prostor za akvakulturu nalazi uz rijeku Vrnjiku u području koje često poplavljuje, izvedba podruma nije vjerojatna, odnosno nije tehnički opravdana niti ekonomski isplativa. Zona je specifična i po tome što uz objekte gospodarske namjene dozvoljava i niz objekata stambene namjene – stambena građevina za stalni ili povremeni boravak vlasnika, stambena zgrada obitelji upravitelja, zgrade ili nastambe namijenjene za smještaj stalnih ili povremenih djelatnika. Stoga, u pomanjkanju preciznijih podataka, za potrebe izračuna kis-a, uzima se kig 30% za samostojeće objekte koji prevladava na području PPUO Plaški te katnost prizemlje + potkrovlje. Na taj način dolazi se do kis-a 0,53 po formuli (1 + 0,75) * 0,3 = 0,53.

2.2. REZULTATI OČEVIDA

2.2.1. OPIS ZATEČENOG STANJA

Predmetne nekretnine analiziranjem stanja u gruntovnom planu i katastarskom planu tj. stanja na zemljištu identificirane su na zk.č.br. 1286 k.o. Janja Gora, zk.č.br. 385, 390, 391, 392, 393, 395/1, sve k.o. Međeđak te na zk.č.br. 34/1, 63/1, 62, 61, 55/6 i 39, sve ko. Plaški.

Pretežito su posrijedi poljoprivredna zemljišta – P3 – ostala obradiva tla s tim da je k.č. 55/6 k.o. Plaški građevinsko zemljište koje se nalazi unutar izgrađenog dijela GP naselja, a dio k.č. 39 k.o. Plaški također i nalazi se unutar prostora gospodarske namjene – površine uzgajališta – neizgrađeno.

Od većine promatranih nekretnina prema zapadu nalazi se građevinsko područje naselja s pretežito obiteljskim kućama, nedaleko prema jugu od promatrane zone cca 500 m zračne linije, nalazi se središte Općine Plaški s različitim sadržajima primjerenim veličini same općine i naselja Plaški (trgovina, crkve, javne ustanove, kafići, škola i sl.), a sjeverno i istočno od promatranih nekretnina dominiraju poljoprivredna zemljišta. Uz ili u neposrednoj blizini promatranih parcela protiče rijeka Vrnjika.

Čestice su većinom bez izravnog pristupa na prometnu površinu, osim k.č. 55/6 k.o. Plaški, k.č. 39 k.o. Plaški i k.č. 391 k.o. Međeđak koje sve ostvaruju pristup na asfaltiranu cestu Ulica 1. gardijske brigade, Plaški.

Promatrane čestice pretežito su zarasle u raznoliku vegetaciju, dominantno niže raslinje, travu, močvarne kulture. Teren je pretežito ravan.

K.č. 55/6 k.o. Plaški predstavlja u naravi neasfaltirani put uređen kao dio okućnice objekta na susjednoj parceli, uredno održavan.

2.2.2. KAKVOĆA PREDMETNE NEKRETNINE

OPĆI PODACI	
Naručitelj procjene:	MONTANIA-PLANINSKI RIBNJACI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34280811898, ULICA TADIJE SMIČIKLASA 21II, 10000 ZAGREB, HRVATSKA, zastupano po stečajnoj upraviteljici Snježani Drenški
K.č.:	k.o. Janja Gora – 1286; k.o. Međeđak – 385, 390, 391, 392, 393, 395/1; k.o. Plaški – 34/1, 63/1, 62, 61, 55/6, 39
K.o.:	Janja Gora, Međeđak, Plaški
Z.k.č.:	k.o. Janja Gora – 1286; k.o. Međeđak – 385, 390, 391, 392, 393, 395/1; k.o. Plaški – 34/1, 63/1, 62, 61, 55/6, 39
K.o.:	Janja Gora, Međeđak, Plaški
Površina:	*4529 m2, 1010 m2, 363 m2, 974 m2, 3363 m2, 2234 m2, 1674 m2, 1793 m2, 1586 m2, 1460 m2, 3210 m2, 103 m2, 25813 m2*; SVEUKUPNO 48112 m2
Namjena:	Većim dijelom poljoprivredno zemljište – P3 – ostala obradiva tla; k.č. 55/6 k.o. Plaški unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja; dio k.č. 39 k.o. Plaški u površini cca 6161 m2 unutar gospodarske namjene – površine uzgajališta - neizgrađeno
Br. posjedovnog lista	Identično brojevima ZK uložaka (Janja Gora - 499, Međeđak – 309, Plaški – 626, 639, 638, 637, 636, 630)
Vlasnik	MONTANIA-PLANINSKI RIBNJACI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34280811898, ULICA TADIJE SMIČIKLASA 21II, 10000 ZAGREB, HRVATSKA
Teret	Vrijedi za sve čestice koje su predmet procjene: Zaprimljeno 05.11.2024.g. pod brojem Z-13681/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-719/2024. 05.11.2024, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka Za k.č. 39 k.o. Plaški dodatno su upisani tereti: 1.1 Zaprimljeno 22.09.2021.g. pod brojem Z-11919/2021 UKNJIŽBA, PRAVO NAZADKUPA, Primljeno 13. travnja 2015.g. broj: Z-502/15. Na temelju ugovora o prodaji izravnom pogodbom poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Plaški klasa: 320-02/13-02/71

	urbroj: 370-06-15-28 od 03. ožujka 2015.g. broj: OV-2983/15, tabularne izjave klasa: 320-02/13-02/71 urbroj: 370-04-15-34 od 04. ožujka 2015.g. broj: OV-3496/15 i suglasnosti Agencije za poljoprivredno zemljište Klasa. 945-01/16-01/3744 urbroj: 370-06-16-2 od 07. rujna 2016.g. zabilježuje se pravo nazadkupnje na kč.br. 36 (spojena u kč.br. 39) upisane u A, a u skladu s člankom 7. ugovora za korist: Prvenstveni red upisa Z-502/2015 REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587 2.1 Zaprimljeno 22.09.2021.g. pod brojem Z-11919/2021 UKNJIŽBA, PRAVO NAZADKUPA, Primljeno 13. travnja 2015.g. broj: Z-502/15. Na temelju ugovora o prodaji izravnom pogodbom poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Plaški klasa: 320-02/13-02/71 urbroj: 370-06-15-28 od 03. ožujka 2015.g. broj: OV-2983/15, tabularne izjave klasa: 320-02/13-02/71 urbroj: 370-04-15-34 od 04. ožujka 2015.g. broj: OV-3496/15 i suglasnosti Agencije za poljoprivredno zemljište Klasa: 945-01/16-01/3744 urbroj: 370-06-16-2 od 07. rujna 2016.g. zabilježuje se pravo nazadkupnje na kč.br. 51 ((spojena u kč.br. 39) upisane u A, a u skladu s člankom 7. Ugovora za korist:PRVENSTVENI RED UPISA Z-502/2015 REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587 3.1 Zaprimljeno 22.09.2021.g. pod brojem Z-11919/2021 UKNJIŽBA, PRAVO NAZADKUPA, Primljeno 15. veljače 2016.g. broj: Zp-19/16 Na temelju Ugovora o prodaji izravnom pogodbom poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Plaški klasa: 320-02/15-05/112 urbroj: 370-06-16-14 od 10. veljače 2016.g. broj: OV-2632/16, tabularne izjave klasa: 320-02/15-05/112 urbroj: 370-04-16-18 od 10. veljače 2016.g. i suglasnosti Agencije za poljoprivredno zemljište Klasa: 945-01/16-01/3744 urbroj: 370-06-16-2 od 07. rujna 2016.g. zabilježuje se pravo nazadkupnje na kč.br. 46 (spojena u kč.br. 39) upisane u A, a u skladu s člankom 7. ugovora za korist: PRVENSTVENI RED UPISA ZP-19/16 REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

OBILJEŽJA	
Oblik i orijentacija:	k.o. Janja Gora k.č. 1286 – relativno pravilnog pravokutnog oblika, u jugozapadnom dijelu nepravilnog blago izlomljenog, proteže se u smjeru jugozapad – sjeveroistok; k.o. Međeđak – k.č. 385, nepravilnog izduženog i izlomljenog oblika, u sjeverozapadnom dijelu proširenija, prema jugoistočnom dijelu sužena, proteže se u smjeru sjeverozapad – jugoistok, k.č. 390 – relativno pravilnog oblika, blago izlomljenih stranica, uska, proteže se u smjeru sjeverozapad – jugoistok; k.č. 391 – nepravilnog izlomljenog i vijugavog oblika, proteže se u smjeru sjeverozapad-jugoistok, izazito uska i dugačka; k.č. 392 – nepravilnog izlomljenog oblika, jugozapadna međa relativno ravna, ostale izlomljene, proteže se u smjeru sjeverozapad – jugoistok; k.č. 393 – nalik na izlomljeni trapez, izdužena sjever-jug i istok-zapad; k.č. 395/1 – izrazito nepravilnog i izlomljenog oblika, proteže se u smjeru sjeverozapad-jugoistok, uža u sjeverozapadnom dijelu, šira prema jugoistočnom; k.č. Plaški, k.č. 34/1 – nepravilnog izlomljenog oblika, proteže se u smjeru sjever-jug; k.č. 63/1 – nepravilnog oblika, sjeverna i sjeveroistočna međa ravne, ostale izlomljene, izdužena sjever-jug; k.č. 62 – nepravilnog trokutastog oblika, na zapadu i sjeveru međa je ravna, istočno i jugoistočno izlomljena, proteže se u smjeru jugozpad-sjeveroistok; k.č. 61 – nalik na nepravilni izlomljeni trapez, sjeverozapadna i jugoistočna međa ravne i skoro paralelne, jugozapadna međa također ravna, sjeveroistočna međa izrazito izlomljena, proteže se u smjeru jugozapad-sjeveroistok; k.č. 55/6 – skoro pravilnog pravokutnog oblika, izrazito uska i izdužena u smjeru zapad-istok; k.č. 39 – izrazito nepravilnog i izlomljenog, šira u južnom dijelu, proteže se u smjeru sjever-jug
Pristup:	k.o. Janja Gora k.č. 1286 – nema izravan pristup; k.o. Međeđak k.č. 385 – nema izravan pristup; k.č. 390 – nema izravan pristup; k.č. 391 – izravan pristup s asfaltirane prometnice na k.č. 35 k.o. Plaški, Ulica 1.gardijske brigade; k.č. 392 – nema izravan pristup; k.č. 393 – nema izravan pristup; k.č. 395/1 – nema izravan pristup; k.o. Plaški k.č.

	34/1 – dotiče asfaltiranu prometnicu na k.č. 35 k.o. Plaški, Ulica 1. gardijske brigade; k.č. 63/1 – nema izravan pristup; k.č. 62 – nema izravan pristup; k.č. 61 – nema izravan pristup; k.č. 55/6 – izravan pristup s ceste na k.č. 29 k.o. Plaški, Ulica 1.gardijske brigade; k.č. 39 - izravan pristup s asfaltirane prometnice na k.č. 35 i k.č. 37, obje k.o. Plaški, Ulica 1.gardijske brigade
Prometna povezanost:	Osrednja
Konfiguracija terena:	Pretežito ravno
Odnos veličine i oblika:	k.o. Janja Gora k.č. 1286 – dobar; k.o. Međađak k.č. 385 – nepovoljan, k.č. 390 – nepovoljan, k.č. 391 – izrazito nepovoljan, k.č. 392 – osrednji, k.č. 393 – dobar, k.č. 395/1 – nepovoljan; k.o. Plaški k.č. 34/1 – osrednji; k.č. 63/1 – dobar; k.č. 62 – dobar; k.č. 61 – dobar; k.č. 55/6 – vrlo nepovoljan; k.č. 39 - osrednji
Kategorija zemljišta i mogućnost gradnje:	Pretežito kategorija 4.1 sukladno članku 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina; k.č. 55/6 k.o. Plaški 2. kategorija; dio k.č. 39 k.o. Plaški približne površine 6161 m2 1.kategorija
Opće stanje/ostalo	Pretežito zaraslo u trave, močvarnu vegetaciju, nisko i srednje visoko raslinje; k.č. 55/6 k.o. Plaški održavana kao dio okućnice susjedne parcele, odnosno kao puteljak uz istu
Izgrađenost:	Neizgrađeno
Način korištenja:	Pretežito P3 – ostala obradiva tla; k.č. 55/6 k.o. Plaški izgrađeni dio GP naselja; dio k.č. 39 k.o. Plaški u površini cca 6161 m2 unutar gospodarske namjene – površine uzgajališta - neizgrađeno
Stvarno korištenje:	Ne koristi se, zaraslo u raznoliku vegetaciju, k.č. 55/6 k.o. Plaški uredno održavana kao put uz susjednu parcelu ili dio njene okućnice
Uređenost zemljišta i okoliš:	Pretežito neuređeno, pretežito neodržavano
Priključci:	-
Dokumentacija:	U prilogu

Cjenovni blok	PLAŠKI OSTALO OBRADIVO TLO; k.č. 55/6 k.o. Plaški i mali dio k.č. 39 k.o. Plaški unutar PLAŠKI – GRAĐEVINSKO 5
Dan vrednovanja	16.6.2025.
Dan kakvoće	15.5.2025.

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

2.2.3. FOTODOKUMENTACIJA




















T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr















T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr










T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

3. ODABIR METODE PROCJENE

3.1. OPĆENITO

Procjeni tržišne vrijednosti nekretnine pristupa se iz potrebe određivanja njene vrijednosti u sadašnjem trenutku uzimajući u obzir moguće utjecaje u budućem vremenu.

Procjena tržišne vrijednosti izrađuje se na temelju dostupne dokumentacije kao i uvidom u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji. Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Zadatak procjembenog elaborata izdaje Naručitelj procjembenog elaborata, a obuhvaća prostornu identifikaciju nekretnine, dan vrednovanja i dan kakvoće (Članak 67. Pravilnika). Procjenitelj ima zadatak da upotrebom različitih metodologija predvidi prodaju tržišnu cijenu nekretnine.

Kod izrade procjene i određivanja vrijednosti nekretnine, određujemo prikladan način i metodu kojom ćemo utvrditi objektivnu vrijednost nekretnine, temeljenu na elementima koji ju određuju.

Pri izračunu koriste se službeni podaci mjerodavnih institucija, podaci o trenutačnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ekvivalentnu lokaciju i gradnju te vlastita iskustva.

Važni elementi koji određuju vrijednost nekretnine su svojstva nekretnine, geometrijski i položajni elementi, socijalno-gospodarski elementi, zakonska regulativa, prostorno-planska identifikacija, ekonomski elementi (ponude-potražnje, slobodno tržište...), legalitet i dr.

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine propisane metode su:

poredbena metoda,

prihodovna metoda i

troškovna metoda

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

3.2. METODE PROCJENJIVANJA NEKRETNINA

3.2.1. TROŠKOVNA METODA

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA GRAĐEVINSKOJ VRIJEDNOSTI

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti. Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje. Vrijednost zemljišta u pravilu se dobiva primjenom poredbene metode.

Za utvrđivanje troškova gradnje množe se normalni troškovi gradnje prema površini, volumenu ili drugoj odnosnoj jedinici s brojem odnosnih jedinica građevine.

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Pojedini dijelovi građevine, uređaji ili druge naprave koji nisu obuhvaćeni navedenim troškovima uzet će se u obzir dodatcima ili odbitcima ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i troškovi planiranja, izrade tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenje dozvola i doprinosi te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje. Iznimno se troškovi ugradnje građevinskih uređaja mogu utvrditi na temelju uobičajenih troškova gradnje pojedinih sastavnica.

Normalne troškove gradnje se prilagođava cjenovnim odnosima na dan vrednovanja uz pomoć prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje. Normalni troškovi gradnje obuhvaćaju uobičajene troškove gradnje u određenom razdoblju uključivo iznos odgovarajuće stope poreza na dodanu vrijednost u odnosu na vrstu građevine, godinu izgradnje i standard gradnje procjenjivane građevine. Prilikom korištenja normalnih troškova gradnje iz zemalja Europske unije potrebno je primarno uzeti u obzir razlike u visini poreza na dodanu vrijednost u odnosu na stope koje su propisane u RH.

Prilikom procjene vrijednosti starijih građevina u obzir se uzimaju troškovi gradnje novih građevina, a ne troškovi rekonstrukcije. Posebna obilježja građevine prema vrsti građevine, godini izgradnje i standarda gradnje, mogu se uzeti u obzir interpolacijom.

Nova građevinska vrijednost (NGV) izračunava se kao umnožak neto korisne površine i jedinične cijene građenja ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje po m² ili m³ odabire se prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja za tipske objekte u pojedinoj regiji RH te prema cijenama gradnje ekvivalentnih objekata prema podacima biltena IGH - "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji".

Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGV) dobiva se umanjenjem NGV zbog starosti i trošnosti konstrukcije, obrtničkih, završnih radova i instalacija koje se računa kao

zbroj umanjenih vrijednosti konstrukcije, završnih radova, obrtničkih radova i instalacija u prikazanom postotku učešća u odnosu na vrijednost novog objekta. Umanjenje zbog starosti i trošnosti je odnos prosječnog vremena trajanja konstrukcije (N), starosti konstrukcije (n).

3.2.2. PRIHODOVNA METODA

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE IZ BUDUĆEG PRIHODA

Procjena vrijednosti objekta prema budućem prihodu temelji se na ostvarivom čistom godišnjem prihodu građevinske čestice, koji se utvrđuje na temelju procijenjenog bruto godišnjeg prihoda umanjenog za troškove gospodarenja (amortizacija, upravljanje, pogonski troškovi, investicijsko održavanje, rizik gubitka najamnine).

Čisti prihod umanjuje se za ukamaćenu tržišnu vrijednost neizgrađene čestice (ili dijela čestice potrebnog objektu koji se procjenjuje) prema kamatnoj stopi nekretnine.

Vrijednost objekta iz budućeg prihoda, izračunata od bruto prihoda umanjenog za troškove gospodarenja i iznos kamate na zemljišta, množi se faktorom kapitalizacije koji uzima u obzir ostatak vijeka održivog korištenja zgrade i stanje na tržištu nekretnina s primjerenom kamatnom stopom.

Opća prihodovna metoda (čl.40. Pravilnika)

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

PV = (PG – VZ × p/100) × M + VZ

M = (q^n–1) / q^n × (q–1)

q = 1 + (p/100)

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; M = multiplikator; q - faktor ukamaćivanja; p =kamatna stopa nekretnine;

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Za utvrđivanje iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta mjerodavna je kamatna stopa na nekretnine koja se uzima kao osnovica za kapitalizaciju. Kod utvrđivanja iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta ne uzimaju se u obzir djelomične površine koje se mogu samostalno koristiti.

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

Pojednostavljena prihodovna metoda (čl.41. Pravilnika)

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se iz kapitaliziranog čistog prihoda i utvrđene vrijednosti zemljišta koja se diskontira na dan vrednovanja uz izuzimanje vrijednosti samostalno iskoristivih djelomičnih površina prema općenitom izrazu:

$PV = PG \times M + VZ/q^n$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ =

vrijednost zemljišta; M = multiplikator; n = predvidivi ostatak održivog vijeka

korištenja građevine

Pojednostavljena prihodovna metoda se također primjenjuje kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda, pri čemu se vrijednost samostalno iskoristivih djelomičnih površina mora uzeti u obzir u punome iznosu.

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta može se zanemariti kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina dužeg od 50 godina pa se izraz za jednotračnu prihodovnu metodu svodi na:

$PV = PG \times M$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; M = multiplikator;

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta neće se zanemariti i umanjit će se za troškove uklanjanja kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina kraćeg od 20 godina, pa izraz za jednotračnu prihodovnu metodu glasi:

$PV = PG \times M + (VZ – TU)/q^n$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; TU = troškovi uklanjanja; M = multiplikator; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Periodična prihodovna metoda (čl.42. Pravilnika)

U periodičnoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se iz:

1. zbroja diskontiranih čistih prihoda pojedinih perioda unutar razmatranog

vremenskog razdoblja i

2. diskontirane preostale vrijednosti nekretnine.

Periodična prihodovna metoda može se primijeniti kod prihoda koji značajno odstupaju od prihoda koji se uobičajeno postižu na tržištu te kod vrlo promjenjivih prihoda, primjerice kod ugovora s promjenjivom zakupninom.

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

Razmatrano razdoblje za periodično različite prihode mora biti tako odabrano da se visina ostvarivih prihoda u tom razdoblju može vjerodostojno procijeniti (do 10 godina). Važan kriterij za utvrđivanje razmatranog razdoblja je trajanje ugovora o zakupu ili najmu. Period u odnosu na razmatrano razdoblje u pravilu obuhvaća jednu godinu. Preostalo razdoblje je ostatak održivog vijeka korištenja koji je preostao nakon razmatranog razdoblja.

3.2.3. POREDBENA METODA

Poredbenom metodom vrijednost nekretnine utvrđuje se uspoređivanjem stvarno postignutih cijena adekvatnih nekretnina. Nekretnina koja je predmet procjene uspoređuje se sa nekretninama sličnih karakteristika čiji je promet ostvaren u protekle četiri godine. Odabrana vrijednost korigira se parametrima korekcije u skladu sa karakteristikama nekretnine.

Prema čl.24. ZPVN Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Prema čl.35. Pravilnika, za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno interkvalitativnom izjednačenju.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Vrijednost zemljišta i vrijednost izgrađenih katastarskih čestica u poredbenoj metodi

Utvrđivanje poredbene vrijednosti zemljišta

Poredbena vrijednost zemljišta se u poredbenoj metodi utvrđuje bez uzimanja u obzir građevina.

Postojeće građevine na katastarskoj čestici izvan građevinskog područja uzimaju se u obzir kod utvrđivanja vrijednosti zemljišta ako su pravno i gospodarski iskoristive.

Očekuje li se uskoro uklanjanje građevina, vrijednost zemljišta iz stavka 1. ovoga članka umanjit će se za uobičajene troškove rušenja, odvoza i čišćenja.

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

Do skorog uklanjanja građevina dolazi:

1. ako građevine nisu više iskoristive

2. ako se ne radi o postojećoj građevini

3. ako ne diskontirana vrijednost zemljišta bez uzimanja u obzir troškova rušenja, odvoza i čišćenja dostiže ili prestiže prihodovnu vrijednost koja je utvrđena u prihodovnom postupku.

U slučaju značajnog odstupanja činjeničnog od dopuštenog korištenja, za utvrđivanje tržišne vrijednosti mjerodavno je ono korištenje koje se stvarno može postići na katastarskoj čestici, posebice glede značajne okrnjenosti iskoristivosti putem postojećih građevina na katastarskoj čestici, ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu.

Poredbena vrijednost kod izgrađenih katastarskih čestica

Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu.

Tržišna vrijednost izgrađenih zemljišta može se utvrditi poredbenim putem iz kupoprodajnih cijena i uz pomoć poredbenih pokazatelja (pokazatelji prihoda i pokazatelji zgrade).

U slučaju primjene poredbenih pokazatelja poredbena vrijednost dobiva se putem umnoška godišnjeg prihoda ili drugih odnosnih jedinica procjenjivane nekretnine s poredbenim pokazateljem. Poredbeni pokazatelji su prikladni ako se obilježja nekretnine korištenih nekretnina dovoljno podudaraju s obilježjima procjenjivane nekretnine pri čemu se mogu koristiti lokalno izvedeni poredbeni pokazatelji.

Poredbena metoda kod prodaje zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela

U slučaju da se radi o prodaji zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela sukladno Priopćenju Komisije o elementima državne potpore kod prodaje zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela (97/C 209/03) i da ne postoje poredbene kupoprodajne cijene za nekretninu koja je predmet procjene, dopušteno je u okviru poredbenog postupka koristiti najbolje ponude iz postupka ponude:

1. ako je proveden »kvalificirani ponudbeni postupak«

2. ako se mogu isključiti neuobičajene ili osobne okolnosti s najvećim odstupanjem od -20% u odnosu na najbolju ponudu

3. ako se kupoprodaja može realizirati prema najboljoj obvezujućoj ponudi.

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

3.3. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

ODABRANA METODA I POJAŠNJENJE NAČINA PROCJENE

Na temelju vrste i stanja nekretnine te dostupnih podataka o nekretninama koje su po vrsti i tipologiji slične predmetnoj nekretnini, sukladno st.(1) čl. 24 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, POREDBENA METODA odabrana je kao osnovna - glavna metoda za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Poredbenom metodom izračunat će se vrijednost zemljišta s danom vrednovanja 16.6.2025., a danom kakvoće 15.5.2025.

Procjena vrijednosti zemljišta izvršiti će se poredbenom metodom sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku (NN 105/15).

Poljoprivredna zemljišta

Većina zemljišta koja su predmet procjene spadaju u poljoprivredna zemljišta, 4.1. kategorija zemljišta. Posrijedi su k.č. 1286 k.o. Janja Gora, k.č. 385, 390, 391, 392, 393 i 395/1, sve k.o. Međeđak, te k.č. 34/1 k.o. Plaški, k.č. 63/1 k.o. Plaški, k.č. 62 k.o. Plaški, k.č. 61 k.o. Plaški i dio k.č. 39 k.o. Plaški, u površini aproksimiranoj korištenjem alata za mjerenje na Informacijskom sustavu prostornog uređenja te preklopom sa slojevima PPUO Plaški.

Zatražena su 3 Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena za zemljišta poljoprivredne namjene od nadležnog upravnog tijela Karlovačke županije (za svaku k.o. po jedan zahtjev).

Prilikom odabira usporednih nekretnina koje ulaze u proračun uzimaju se one sličnih ili istih obilježja te čije su kupoprodaje realizirane unatrag 4 godine.

Poredbene nekretnine uzete su iz istih ili sličnih cjenovnih blokova, a čija obilježja nekretnina približno odgovaraju predmetnoj nekretnini. Odabrane poredbene nekretnine su obilježjima slične po obliku, infrastrukturi, kategoriji zemljišta i konfiguraciji terena te drugim sličnim ili istim obilježjima predmetnoj nekretnini. Prikazane evidentirane usporedne nekretnine kupoprodaje poljoprivrednih zemljišta su realizirane u istim ili susjednim i obližnjim katastarskim općinama unutar općine Plaški i u cjenovnom bloku identičnom kao i predmetna nekretnina – Plaški – Ostalo obradivo tlo. U priloženim Izvatcima uključeno je 5 kupoprodaja usporednih nekretnina, identičnih u sva 3 Izvatka.

Obilježja poredbenih nekretnina (cjenovni blok, lokacija itd.) preuzeta su iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta, ID Izvatka: 61878, KLASA: 364-01/25-01/53, URBROJ: 2133-07-01/05-25-04, izdan od strane Republike Hrvatske, Karlovačke županije, Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš, Odsjek za planske i opće poslove, Karlovac, 11.6.2025. godine.(za k.o. Međeđak), iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta, ID Izvatka: 61877, KLASA: 364-01/25-01/52, URBROJ: 2133-07-01/05-25-04, izdan od

strane Republike Hrvatske, Karlovačke županije, Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš, Odsjek za planske i opće poslove, Karlovac, 11.6.2025. godine. (za k.o. Janja Gora) i Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta, ID Izvatka: 61881, KLASA: 364-01/25-01/54, URBROJ: 2133-07-01/05-25-04, izdan od strane Republike Hrvatske, Karlovačke županije, Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš, Odsjek za planske i opće poslove, Karlovac, 11.6.2025. godine. (za k.o. Plaški).

Građevinska zemljišta

Zemljište k.č. 55/6 k.o. Plaški predstavlja građevinsko zemljište, 2. kategorije jer zbog oblika i dimenzija na istom nije moguće ishoditi građevinsku dozvolu. Nalazi se unutar izgrađenog dijela GP naselja, unutar cjenovnog bloka PLAŠKI – GRAĐEVINSKO 5.

Zatražen je Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za građevinska zemljišta od nadležnog upravnog tijela Karlovačke županije.

Prilikom odabira usporednih nekretnina koje ulaze u proračun uzimaju se one sličnih ili istih obilježja te čije su kupoprodaje realizirane unatrag 4 godine.

Poredbene nekretnine uzete su iz istih ili sličnih cjenovnih blokova, a čija obilježja nekretnina približno odgovaraju predmetnoj nekretnini. Odabrane poredbene nekretnine su obilježjima slične po kategoriji zemljišta (1. i 2. kategorija) i konfiguraciji terena te drugim sličnim ili istim obilježjima predmetnoj nekretnini. Prikazane evidentirane usporedne nekretnine kupoprodaje građevinskih zemljišta su realizirane u susjednim i obližnjim katastarskim općinama unutar Općine Plaški i u cjenovnim blokovima sličnim kao i predmetna nekretnina. U priloženom Izvatku uključeno je 5 kupoprodaja usporednih nekretnina – građevinskih zemljišta.

Obilježja poredbenih nekretnina (cjenovni blok, lokacija itd.) preuzeta su iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta, ID Izvatka: 62103, KLASA: 364-01/25-01/55, URBROJ: 2133-07-01/05-25-04, izdan od strane Republike Hrvatske, Karlovačke županije, Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš, Odsjek za planske i opće poslove, Karlovac, 18.6.2025. godine.

Dio zemljišta k.č. 39 k.o. Plaški u površini 6161 m2 aproksimiranoj korištenjem alata za mjerenje na Informacijskom sustavu prostornog uređenja te preklopom s PPUO Plaški, nalazi se unutar prostora gospodarske namjene – površine uzgajališta – neizgrađeno. Posrijedi je zona predviđena za akvakulturu. Postoji pravomoćna građevinska dozvola, rješenje o prudženju valjanja građevinske dozvole i prijava početka građenja temeljem iste. Iz Priloga 5.5. i naslovnice Glavnog projekta proizlazi da je planiran zahvat izgradnje „recirkulacijskog akvakulturnog sustava (RAS) za uzgoj smuđa na rijeci Vrnjici u Plaškom, I ETAPA GRAĐENJA – Izgradnja građevina 1,2,3 i 4 do faze zatvaranja konstrukcije,

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

izgradnja bazena za tretman tehnološke vode, objekta vodozahvata, te unutarnjih prometnih površina kompleksa s priključkom na javnu površinu i pripadajuće infrastrukture“.

Zatražen je Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za građevinska zemljišta (izdvojena GP izvan naselja, akvakultura) od nadležnog upravnog tijela Karlovačke županije.

Prilikom odabira usporednih nekretnina koje ulaze u proračun uzimaju se one sličnih ili istih obilježja te čije su kupoprodaje realizirane unatrag 4 godine.

Karlovačka županija, Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš, Odsjek za planske i opće poslove, Karlovac, očitovala se Obaviješću, ID 62102, KLASA: 364-01/25-01/56, URBROJ: 2133-07-01/05-25-02 da ne raspolaže traženim poredbenim podacima iz Zbirke kupoprodajnih cijena.

S obzirom na nemogućnost pronalaska usporednih nekretnina na području Karlovačke županije a i šire, procjeni tržišne vrijednosti pristupilo se također korištenjem gore spomenutog Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta (za građevinska zemljišta, k.o. Plaški), ID Izvatka: 62103, KLASA: 364-01/25-01/55, URBROJ: 2133-07-01/05-25-04, izdan od strane Republike Hrvatske, Karlovačke županije, Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš, Odsjek za planske i opće poslove, Karlovac, 18.6.2025. godine.

Predmetna zona predviđena za površine uzgajališta vrlo je specifična zona gospodarske namjene. Naime, prema PPUO Plaški u istoj je dozvoljena izgradnja cijelog niza stambenih objekata - stambena građevina za stalni ili povremeni boravak vlasnika, stambena zgrada obitelji upravitelja, zgrade ili nastambe namijenjene za smještaj stalnih ili povremenih djelatnika.

Korišteni kis obrazložen je ranije u Elaboratu u poglavlju 2.1.4. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA.

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

3.4. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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

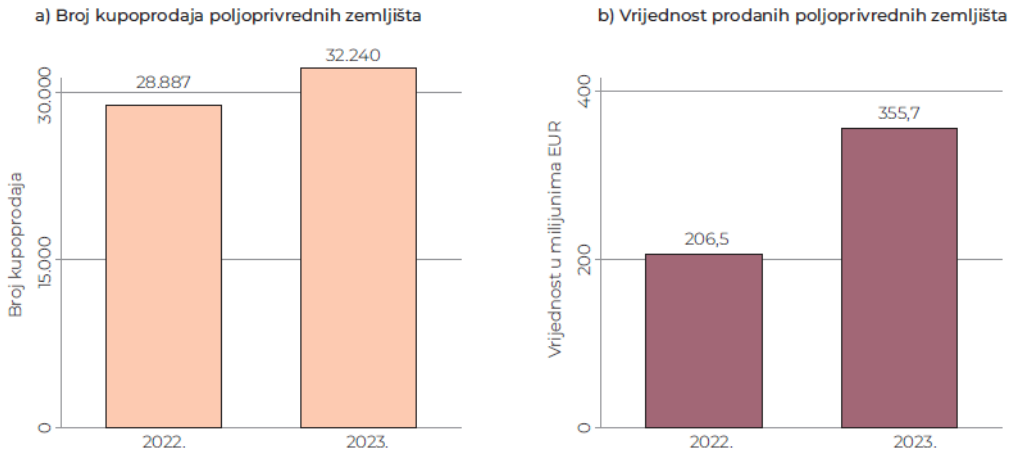
S obzirom na zabačenu lokaciju i/ili specifičnu namjenu zemljišta, ne postoji velika potražnja za tipovima nekretnina koje su predmet ovog elaborata.

Iz publikacije Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske u 2023. godini Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine te Ekonomskog instituta Zagreb preuzimaju se sljedeći podaci:

Poljoprivredna zemljišta

U Republici Hrvatskoj je u 2023. godini zabilježeno 32.240 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta ukupne vrijednosti od 355,7 milijuna eura (slika 4.8.). U odnosu na 2022. godinu kada je zabilježeno 28.887 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednim zemljištem, broj kupoprodaja u 2023. godini se povećao i to za 11,6 posto. Ukupna vrijednost kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta bila je za 72,3 posto veća u 2023. nego u prethodnoj godini. U 2022. godini je ukupna vrijednost 28.887 kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta iznosila 206,5 milijuna eura. Tijekom 2022. i 2023. godine na području Republike Hrvatske ostvareno je ukupno 61.127 kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta ukupne vrijednosti u iznosu od 562,2 milijuna eura. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije poljoprivrednim zemljištem je u 2023. godini iznosila 11.033 eura, dok je u 2022. godini iznosila 7.149 eura.

Slika 4.8.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih poljoprivrednih zemljišta u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.9. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena u eurima po m2 i veličina u m2 poljoprivrednih zemljišta u 2023. godini. Rezultati statističke analize podataka ukazuju na nastavak trenda povećanja medijalne cijene poljoprivrednih zemljišta. Medijalna cijena poljoprivrednih zemljišta po m2 u 2023. godini iznosila je 0,6 eura, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja porast od 57,5 posto. Cijena u 5. percentilu je u 2023. godini iznosila 0,1 euro po m2 što znači da se 5 posto poljoprivrednih zemljišta prodavalo po toj cijeni i manjoj. S druge strane, kupoprodajna cijena poljoprivrednog zemljišta u 95. percentilu iznosila je 18,0 eura po m2. Drugim riječima u 2023. godini 5 posto najskupljeg poljoprivrednog zemljišta prodano je po cijeni od najmanje 18,0 eura po m2. Razlika između 5 posto najskupljih i 5 posto najjeftinijih poljoprivrednih zemljišta nastavila se povećavati, te je u 2023. godini iznosila 17,9 eura po m2.

Tablica 4.9.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m^2 u EUR i veličina u m^2 poljoprivrednih zemljišta u 2023. godini

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena u EUR po m^2	0,11	0,28	0,63	2,46	18,02	57,5%
Veličina u m^2	270	1.191	3.122	7.762	28.294	1,0%

Izvori: EIZ i MPGI.

Medijan veličine poljoprivrednih zemljišta prodanog tijekom 2023. godine iznosio je 3.122 m2, te je bio za 1 posto veći nego u prethodnoj godini. U kategoriji 5 posto najmanjih poljoprivrednih zemljišta za koju je tijekom 2023. godine obavljena kupoprodajna transakcija spadaju zemljišta veličine 270 m2 ili manje, dok je u

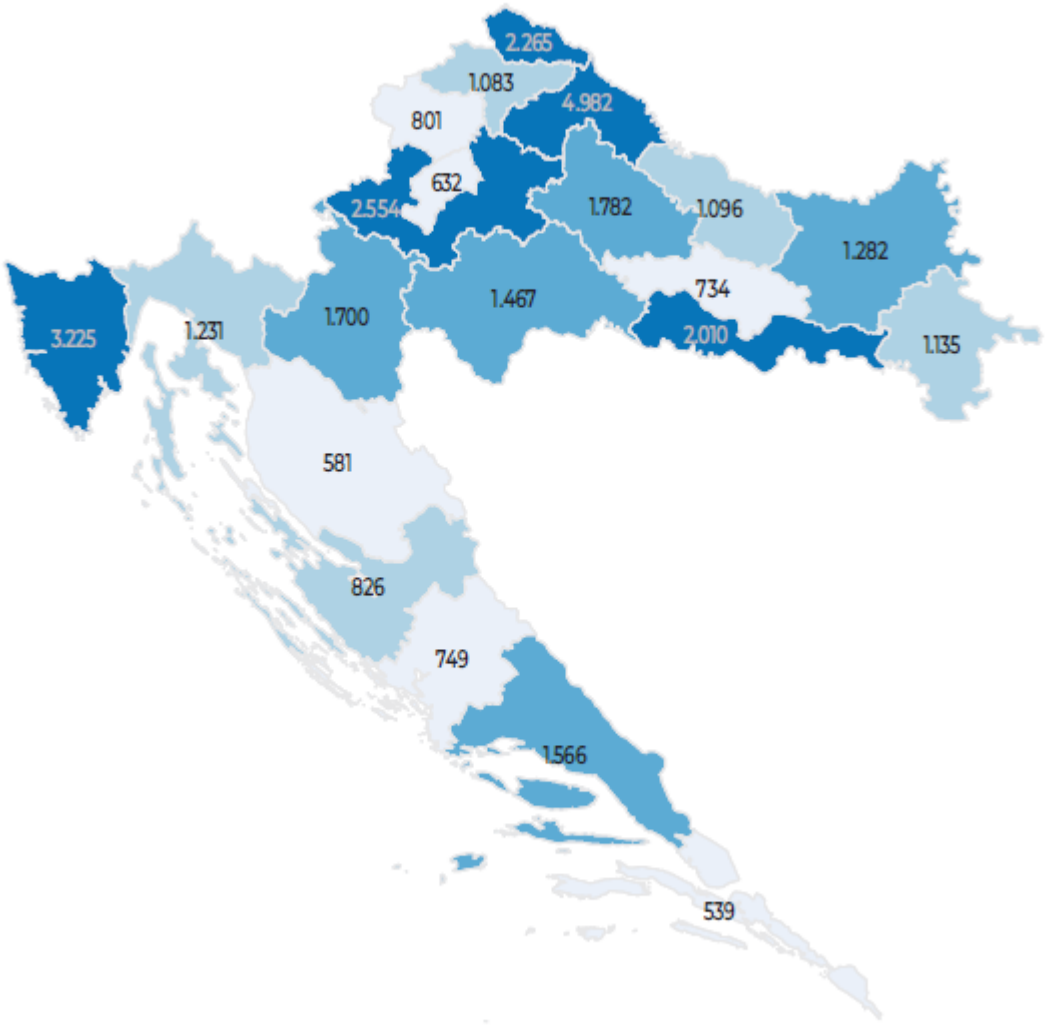
kategoriji 5 posto najvećih poljoprivrednih zemljišta veličina iznosila najmanje 28.294 m2.

Slika 4.9. daje prikaz broja ostvarenih kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta po županijama u 2023. godini. Najveći broj kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta zabilježen je, kao i u prethodnoj godini, u Koprivničko-križevačkoj županiji. Tako su u Koprivničko-križevačkoj županiji ostvarene 4.982 kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta u 2023. godini, što je za 48,4 posto više nego u prethodnoj godini. Nakon Koprivničko-križevačke županije, po broju kupoprodaja slijede Istarska županija s 3.225 kupoprodaje, Zagrebačka županija s 2.554 kupoprodaje, Međimurska županija s 2.265 transakcija, te Brodsko-posavska županija s 2.010 transakcija. Najmanje kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta, manje od 1.000, zabilježeno je u Zadarskoj, Krapinsko-zagorskoj, Šibensko-kninskoj, Požeško-slavonskoj, Ličko-senjskoj, Dubrovačko-neretvanskoj županiji i Gradu Zagrebu.

Za razliku od prethodne godine kad je većina županija bilježila smanjenje broja kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta, u 2023. godini 12 županija bilježi međugodišnji županija u kojoj se povećao broj kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta za 108,3 posto u odnosu na prethodnu godinu. Osim Istarske županije, međugodišnji rast broja transakcija zabilježile su i Primorsko-goranska, Brodsko-posavska, Koprivničkokriževačka,Šibensko-kninska, Splitsko-dalmatinska, Karlovačka, Zagrebačka, Krapinsko-zagorska, Vukovarsko-srijemska i Zadarska županija, te Grad Zagreb.

Ostale su županije zabilježile međugodišnje smanjenje broja kupoprodaja, pri čemu se najviše smanjio broj transakcija poljoprivrednim zemljištem u Osječko-baranjskoj županiji gdje je ostvaren za 37,7 posto manji broj kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta nego u prethodnoj godini.

Slika 4.9.: Broj kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta po županijama u 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Zanimljivo je ispitati postoje li, i ako postoje kolike su, razlike u intenzitetu trgovanja poljoprivrednim zemljištem između grada koji je administrativno sjedište županije i ostatka županije. U skladu s kretanjima prethodnih godina i očekivanjima, najveći se dio kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta tijekom 2023. godine odvijao izvan grada sjedišta županije (tablica 4.10.). U svim gradovima sjedištima županija ostvaren je manji broj kupoprodaja nego u ostatku županije. Nadalje, u deset se županija više od 90 posto kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta odvijalo izvan grada središta županije. To su Primorsko-goranska, Splitsko-dalmatinska, Istarska, Koprivničkokriževačka, Osječko-baranjska, Varaždinska, Vukovarsko-srijemska, Brodskoposavska, Krapinsko-zagorska i Dubrovačko-neretvanska županija.
Promatrano po administrativnim sjedištima županija, manje od 100 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta u 2023. godine zabilježeno je u Rijeci (15 kupoprodaja),

Splitu (48 kupoprodaja), Pazinu (63 kupoprodaje), Osijeku (47 kupoprodaja), Varaždinu (43 kupoprodaje), Vukovaru (37 kupoprodaja), Slavonskom Brodu (24 kupoprodaja), Krapini (46 kupoprodaja), Dubrovniku (23 kupoprodaje). Pritom su, od navedenih, gradovi Dubrovnik, Krapina, Slavonski Brod, Vukovar, Osijek i Split zabilježili međugodišnje smanjenje broja kupoprodaja u 2023. godini.

Tablica 4.10.: **Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta i medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m² u EUR po županijama, po županijama (ne uključuje grad koji je središte županije) i po gradovima središtima županija u 2022. i 2023. godini**

Županija	Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta			Medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m² u EUR		
	2022.	2023.	Godišnja stopa promjene (%)	2022.	2023.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	544	632	16,2%	4,7	4,0	-14,9%
Primorsko-goranska	747	1.231	64,8%	4,7	6,0	27,7%
Primorsko-goranska (bez Rijeke)	743	1.216	63,7%	4,7	6,0	27,7%
Rijeka	*	15	*	*	10,3	*
Splitsko-dalmatinska	1.194	1.566	31,2%	7,2	7,6	5,6%
Splitsko-dalmatinska (bez Splita)	1.139	1.518	33,3%	6,8	7,5	10,3%
Split	55	48	-12,7%	18,8	14,2	-24,5%
Istarska	1.548	3.225	108,3%	4,0	4,9	22,5%
Istarska (bez Pazina)	1.486	3.162	112,8%	4,0	5,0	25,0%
Pazin	62	63	1,6%	1,0	1,6	60,0%
Koprivničko-križevačka	3.358	4.982	48,4%	0,3	0,3	0,0%
Koprivničko-križevačka (bez Koprivnice)	3.230	4.854	50,3%	0,3	0,3	0,0%
Koprivnica	128	128	0,0%	0,5	0,4	-20,0%
Bjelovarsko-bilogorska	2.719	1.782	-34,5%	0,2	0,2	0,0%
Bjelovarsko-bilogorska (bez Bjelovara)	2.461	1.438	-41,6%	0,2	0,2	0,0%
Bjelovar	258	344	33,3%	0,2	0,3	50,0%
Osječko-baranjska	2.059	1.282	-37,7%	0,4	0,5	25,0%
Osječko-baranjska (bez Osijeka)	1.971	1.235	-37,3%	0,4	0,5	25,0%
Osijek	88	47	-46,6%	0,7	1,0	42,9%
Zagrebačka	2.058	2.554	24,1%	0,7	1,0	42,9%

Sisačko-moslavačka	1.495	1.467	-1,9%	0,2	0,3	50,0%
Sisačko-moslavačka (bez Siska)	1.251	1.179	-5,8%	0,2	0,3	50,0%
Sisak	244	288	18,0%	0,1	0,2	100,0%
Varaždinska	1.228	1.083	-11,8%	0,3	0,4	33,3%
Varaždinska (bez Varaždina)	1.204	1.040	-13,6%	0,3	0,4	33,3%
Varaždin	24	43	79,2%	0,7	0,6	-14,3%
Zadarska	783	826	5,5%	4,9	5,6	14,3%
Zadarska (bez Zadra)	726	712	-1,9%	4,5	5,3	17,8%
Zadar	57	114	100,0%	10,7	6,9	-35,5%
Međimurska	2.935	2.265	-22,8%	0,3	0,4	33,3%
Međimurska (bez Čakovca)	2.566	1.975	-23,0%	0,3	0,4	33,3%
Čakovec	369	290	-21,4%	0,4	0,5	25,0%
Vukovarsko-srijemska	1.028	1.135	10,4%	0,7	0,9	28,6%
Vukovarsko-srijemska (bez Vukovara)	979	1.098	12,2%	0,7	0,9	28,6%
Vukovar	49	37	-24,5%	0,8	1,0	25,0%
Virovitičko-podravska	1.350	1.096	-18,8%	0,3	0,4	33,3%
Virovitičko-podravska (bez Virovitice	1.186	891	-24,9%	0,3	0,3	0,0%
Virovitica	164	205	25,0%	0,5	0,8	60,0%
Karlovačka	1.308	1.700	30,0%	0,3	0,4	33,3%
Karlovačka (bez Karlovca)	1.152	1.527	32,6%	0,3	0,4	33,3%
Karlovac	156	173	10,9%	0,3	0,3	0,0%
Brodsko-posavska	1.286	2.010	56,3%	0,2	0,2	0,0%
Brodsko-posavska (bez Slavonskog Broda)	1.250	1.986	58,9%	0,2	0,2	0,0%
Slavonski Brod	36	24	-33,3%	0,9	1,5	66,7%
Šibensko-kninska	525	749	42,7%	5,7	7,5	31,6%
Šibensko-kninska (bez Šibenika)	435	567	30,3%	6,0	8,0	33,3%
Šibenik	90	182	102,2%	4,5	7,3	62,2%
Krapinsko-zagorska	671	801	19,4%	0,9	1,0	11,1%
Krapinsko-zagorska (bez Krapine)	600	755	25,8%	0,9	1,0	11,1%
Krapina	71	46	-35,2%	1,4	1,3	-7,1%
Dubrovačko-neretvanska	552	539	-2,4%	3,5	4,8	37,1%
Dubrovačko-neretvanska (bez Dubrovnika)	519	516	-0,6%	3,4	4,7	38,2%
Dubrovnik	33	23	-30,3%	10,0	11,8	18,0%
Požeško-slavonska	912	734	-19,5%	0,3	0,3	0,0%
Požeško-slavonska (bez Požege)	787	606	-23,0%	0,3	0,3	0,0%
Požega	125	128	2,4%	0,4	0,5	25,0%
Ličko-senjska	587	581	-1,0%	0,5	1,0	100,0%
Ličko-senjska (bez Gospića)	437	384	-12,1%	0,5	1,5	200,0%
Gospić	150	197	31,3%	0,4	0,5	25,0%

Napomena: * manje od 10 kupoprodaja

Izvori: EIZ i MPGI.

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

Tablica 4.10. i slika 4.10. prikazuju medijalnu cijenu poljoprivrednih zemljišta po m2 u županijama. U 2023. godini su iste županije ostale vodeće po visini medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta kao i u prethodnoj godini. Tako je, kao i prethodne godine, najviša medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta ostvarena u Splitskodalmatinskoj županiji, i to u visini od 7,6 eura po m2, te je bila veća za 5,6 posto nego u prethodnoj godini. Zatim, na drugom mjestu po visini medijalne cijene u 2023. godini, slijedi Šibensko-kninska županija s cijenom od 7,5 eura po kvadratnom metru. Osim ove dvije županije, veću medijalnu cijenu od 5 eura po kvadratnom metru ostvarile su Primorsko-goranska (6,0 eura po m2), te Zadarska županija (5,6 eura po m2). Kao i u prethodnim godinama, obalne županije ostvarile su veću medijalnu cijenu poljoprivrednog zemljišta nego županije u kontinentalnom dijelu zemlje. Izuzetak je Ličko-senjska županija. U Ličko-senjskoj županiji je, unatoč godišnjem porastu od 100 posto, medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta u 2023. godini iznosila 1,0 euro po m2. Najniža medijalna cijena zabilježena je u Brodskoposavskoj i Bjelovarsko-bilogorskoj županiji gdje je iznosila 0,2 eura po m2. Razlika u medijalnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta između županije s najvišom medijalnom cijenom i županija s najnižom medijalnom cijenom iznosila je u 2023. godini 7,4 eura po kvadratnom metru.

Promotri li se kretanje medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta na međugodišnjoj razini po županijama u 2023. godini, uočava se rast medijalnih cijena u većem broju županija, njih 16. Najveći međugodišnji rast medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta zabilježen je u Ličko-senjskoj županiji gdje se medijalna cijena udvostručila u odnosu na prethodnu godinu. Osim Ličko-senjske županije, porast medijalne cijene zabilježen je i u Sisačko-moslavačkoj, Zagrebačkoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Varaždinskoj, Međimurskoj, Virovitičko-podravskoj, Karlovačkoj, Šibensko-kninskoj, Vukovarsko-srijemskoj, Primorsko-goranskoj, Osječko-baranjskoj, Istarskoj, Zadarskoj, Krapinsko-zagorskoj, te Splitsko-dalmatinskoj županiji. Koprivničkokriževačka, Bjelovarsko-bilogorska, Brodsko-posavska i Požeško-slavonska županija zabilježile su istu razinu medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta kao i prethodne godine. Međugodišnji pad cijena zabilježen je samo u Gradu Zagrebu gdje je cijena poljoprivrednog zemljišta bila manja za 14,9 posto u 2023. godini nego godinu dana ranije.

Usporedba medijalnih cijena ostvarenih 2023. godine u gradovima sjedištima županija s ostatkom županije, ukazuje kako većina županijskih sjedišta bilježi više medijalne cijene poljoprivrednih zemljišta od ostatka županije bez županijskog sjedišta. Tako je u Rijeci, Splitu, Koprivnici, Bjelovaru, Osijeku, Varaždinu, Zadru, Čakovcu, Vukovaru, Virovitici, Slavonskom Brodu, Krapini, Dubrovniku i Požegi ostvarena veća medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta nego u ostatku županije.

Najveća razlika u medijalnoj cijeni između sjedišta županije i ostatka županije ostvarena je u Splitsko-dalmatinskoj i Dubrovačko-neretvanskoj županiji.

Slika 4.10.: Medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m² u EUR po županijama u 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.11. prikazuje distribuciju kupoprodajnih cijena poljoprivrednih zemljišta po m2 po županijama, te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Devet je županija ostvarilo cijenu od 0,1 euro po kvadratnom metru u 5. percentilu. To su Koprivničko-križevačka, Bjelovarsko-bilogorska, Zagrebačka, Sisačko-moslavačka, Međimurska, Virovitičko-podravska, Karlovačka, Brodskoposavska i Požeško-slavonska županija. To znači da je u tim županijama 5 posto najjeftinijih poljoprivrednih zemljišta imalo cijenu od 0,1 eura po m2 ili manje. Najskuplja poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu nalazila su se u Dubrovačko neretvanskoj i Šibensko-kninskoj županiji gdje je 5 posto poljoprivrednih zemljišta imalo cijenu od 0,9 eura po m2 ili manje.
Kao i u prethodnoj godini, i u 2023., među najmanje skupim poljoprivrednim zemljištima u 95. percentilu nalaze se ona u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji gdje je 5 posto najskupljih poljoprivrednih zemljišta ostvarilo cijenu od 0,9 eura po m2 ili veću.

Nakon Bjelovarsko-bilogorske županije slijede Požeško-slavonska županija gdje je 5 posto najskupljih poljoprivrednih zemljišta ostvarilo cijenu od najmanje 1,1 eura po m2, Međimurska županija s cijenom od najmanje 1,1 eura po m2, Međimurska i Varaždinska županija s cijenom od najmanje 1,3 euro po m2, te Virovitičko-podravska i Brodsko-posavska županija s cijenom od 1,4 eura po m2. Najskuplja poljoprivredna zemljišta u 95. percentilu nalaze se u Šibensko-kninskoj županiji gdje je 5 posto kupoprodaja obavljeno po cijeni od najmanje 70,0 eura po m2. Iza Šibenskokninske županije, slijede Splitsko-dalmatinska županija s cijenom od 49,0 eura po m2, Zadarska županija s cijenom od 39,2 eura po m2, Istarska županija s cijenom od 38,2 eura po m2, Primorsko-goranska županija s cijenom od 35,7 eura po m2, te Dubrovačko-neretvanska županija s cijenom od 30,0 eura po m2 u 95. percentilu.

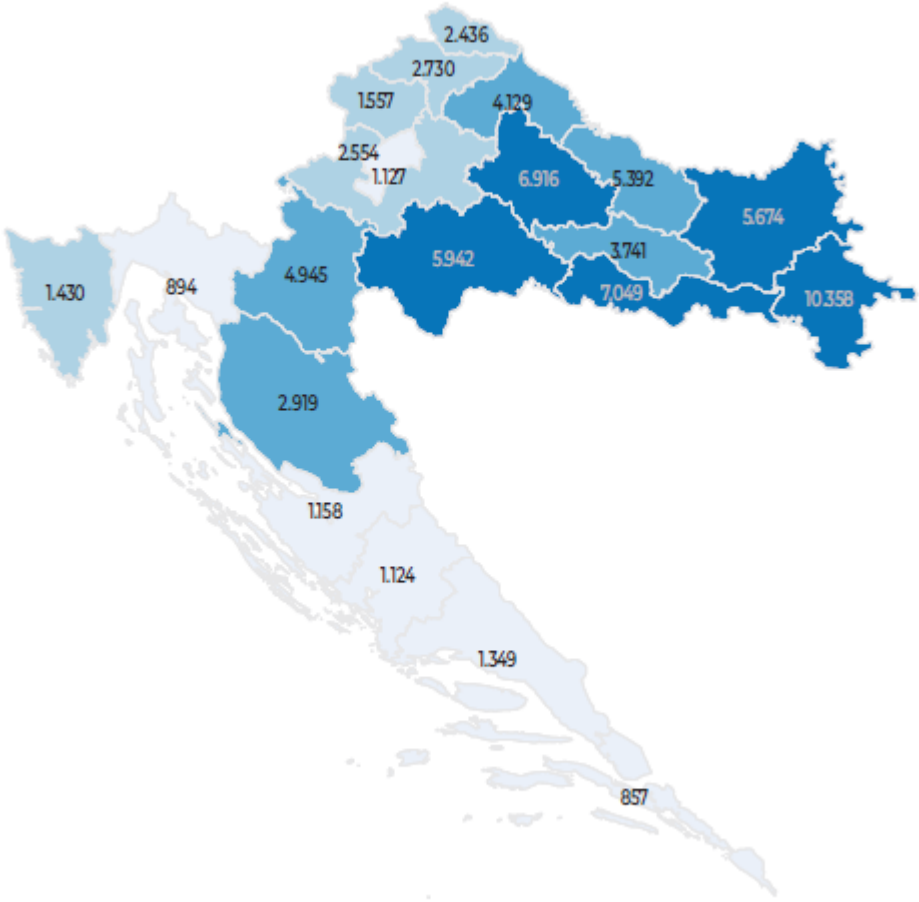
Tablica 4.11.: **Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poljoprivrednog zemljišta po m² u EUR po županijama u 2023. godini**

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	0,6	1,8	4,0	8,0	27,0	-14,9%
Primorsko-goranska	0,5	2,5	6,0	11,4	35,7	27,7%
Splitsko-dalmatinska	0,7	3,0	7,6	18,3	49,0	5,6%
Istarska	0,5	2,0	4,9	11,0	38,2	22,5%
Koprivničko-križevačka	0,1	0,2	0,3	0,7	2,0	0,0%
Bjelovarsko-bilogorska	0,1	0,2	0,2	0,4	0,9	0,0%
Osječko-baranjska	0,2	0,3	0,5	0,9	1,7	25%
Zagrebačka	0,1	0,4	1,0	2,9	9,6	42,9%
Sisačko-moslavačka	0,1	0,2	0,3	0,5	2,2	50%
Varaždinska	0,2	0,3	0,4	0,6	1,3	33,3%
Zadarska	0,5	2,6	5,6	12,6	39,2	14,3%
Međimurska	0,1	0,3	0,4	0,7	1,3	33,3%
Vukovarsko-srijemska	0,3	0,7	0,9	1,3	2,1	28,6%
Virovitičko-podravska	0,1	0,2	0,4	0,7	1,4	33,3%
Karlovačka	0,1	0,2	0,4	0,8	2,2	33,3%
Brodsko-posavska	0,1	0,1	0,2	0,4	1,4	0,0%
Šibensko-kninska	0,9	3,7	7,5	15,0	70,0	31,6%
Krapinsko-zagorska	0,3	0,6	1,0	2,0	4,2	11,1%
Dubrovačko-neretvanska	0,9	2,4	4,8	8,0	30,0	37,1%
Požeško-slavonska	0,1	0,2	0,4	0,5	1,1	0,0%
Ličko-senjska	0,2	0,4	1,0	2,6	25,1	100%

Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalna veličina prodanog poljoprivrednog zemljišta u m2 po županijama prikazana je na slici 4.11. Za razliku od medijalne cijene koja je bila viša u županijama koje se nalaze u Jadranskoj Hrvatskoj i Gradu Zagrebu, prikaz medijalne veličine poljoprivrednog zemljišta u m2 po županijama ukazuje na suprotno. U skladu s kretanjima u prethodnim godinama, u županijama kontinentalnog dijela zemlje medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta bila je znatno veća nego u obalnim županijama i Gradu Zagrebu.

Slika 4.11.: Medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u m² prilikom kupoprodaje po županijama u 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Analiza distribucijskih pokazatelja veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m2 po županijama u 2023. godini (tablica 4.12.) ukazuje kako su poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu najmanja bila u Primorsko-goranskoj (40 m2), Šibensko-kninskoj (49 m2), Dubrovačko-neretvanskoj županiji (72 m2), te Splitsko-dalmatinskoj županiji (85 m2). Poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu bila su najveća u Vukovarsko-srijemskoj županiji gdje je veličina poljoprivrednog zemljišta u 5. percentilu iznosila 1.516 m2. Kao i u prethodnoj godini, u 95. percentilu najveća poljoprivredna zemljišta prodana su u Karlovačkoj županiji gdje je 5 posto poljoprivrednih zemljišta imalo površinu od 90.478 m2 ili veću. Najmanja poljoprivredna zemljišta u 95. percentilu bila su u Dubrovačko-neretvanskoj županiji gdje je 5 posto prodanih poljoprivrednih zemljišta imalo površinu od 6.710 m2 ili veću.

Tablica 4.12.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m² po županijama u 2023. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	142	548	1.127	2.526	11.095	15,0%
Primorsko-goranska	40	327	894	2.276	13.677	4,4%
Splitsko-dalmatinska	85	471	1.349	3.500	19.380	16,9%
Istarska	246	577	1.430	4.668	25.043	9,5%
Koprivničko-križevačka	526	2.108	4.129	8.467	24.770	21,7%
Bjelovarsko-bilogorska	874	3.302	6.916	13.239	32.334	1,5%
Osječko-baranjska	762	2.820	5.674	11.207	27.785	2,8%
Zagrebačka	258	984	2.554	6.052	16.918	20,6%
Sisačko-moslavačka	534	2.798	5.942	12.994	39.755	-12,6%
Varaždinska	439	1.439	2.730	4.579	13.549	2,4%
Zadarska	132	624	1.158	2.682	10.512	-14,9%
Međimurska	554	1.475	2.436	4.284	9.703	-13,7%
Vukovarsko-srijemska	1.516	5.526	10.358	20.959	58.467	44,9%
Virovitičko-podravska	665	2.226	5.392	11.281	29.314	1,9%
Karlovačka	462	1.834	4.945	13.872	90.478	43,5%
Brodsko-posavska	906	2.972	7.049	14.466	41.671	32,5%
Šibensko-kninska	49	434	1.124	2.484	8.472	-2,3%
Krapinsko-zagorska	241	727	1.557	3.302	8.664	19,6%
Dubrovačko-neretvanska	72	335	857	1.982	6.710	32,3%
Požeško-slavonska	493	1.647	3.741	6.837	14.736	15,0%
Ličko-senjska	197	1.090	2.919	7.349	27.629	-16,4%

Izvori: EIZ i MPGI.

Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta i medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m2 za Grad Zagreb i 24 velika grada prikazani su u tablici 4.13. Kao i u prethodnoj godini, najveći broj kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta u 2023. godini zabilježen je u Gradu Zagrebu gdje su ostvarene 632 kupoprodajne transakcije. Zatim slijedi Bjelovar s 344 kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, Čakovec s 290, Sisak s 288 i Virovitica s 205 kupoprodaja. S druge strane, manje od 100 kupoprodaja poljoprivrednim zemljištem zabilježili su Pula - Pola, Pazin, Split, Kaštela, Osijek, Krapina, Varaždin, Vukovar, Slavonski Brod, Dubrovnik i Rijeka.
Analiza podataka o međugodišnjem kretanju broja prodanih poljoprivrednih zemljišta po velikim gradovima ukazuje da je 13 velikih gradova zabilježilo međugodišnje povećanje broja prodanih poljoprivrednih zemljišta u 2023. godini. To su Šibenik (102,2 posto), Zadar (100,0 posto), Pula - Pola (91,9 posto), Varaždin (79,2 posto), Samobor (46,8 posto), Bjelovar (33,3 posto), Gospić (31,3 posto), Virovitica (25,0 posto), Sisak (18,0 posto), Grad Zagreb (16,2 posto), Karlovac (10,9 posto), Požega (2,4 posto) i Pazin (1,6 posto). U Koprivnici je broj prodanog poljoprivrednog zemljišta ostao na razini prethodne godine. Ostali su gradovi zabilježili međugodišnje smanjenje broja prodanog poljoprivrednog zemljišta. Pri tome su najveće međugodišnje smanjenje broja prodanog poljoprivrednog zemljišta zabilježili gradovi Osijek (-46,6 posto) i Kaštela (-41,3 posto).
Analiza podataka o kretanju medijalne cijene poljoprivrednih zemljišta u velikim

gradovima ukazuje da su u 2023. godini najvišu medijalnu cijenu zabilježili Kaštela (20,9 eura po m2), Split (14,2 eura po m2), Dubrovnik (11,8 eura po m2), Pula - Pola (11,6 eura po m2) i Rijeka (10,3 eura po m2). To su ujedno i jedini veliki gradovi u kojima je medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta iznosila barem deset eura po kvadratnom metru. S druge strane, medijalnu cijenu poljoprivrednih zemljišta od 1 euro po m2 ili manju zabilježili su Osijek, Vukovar, Virovitica, Varaždin, Čakovec, Požega, Gospić, Koprivnica, Bjelovar, Karlovac i Sisak. Podaci za Vinkovce su zaštićeni obzirom da je ostvareno manje od 10 transakcija kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta.
Analiza podataka o međugodišnjem kretanju medijalne cijene prodanih poljoprivrednih zemljišta po velikim gradovima ukazuje da je 15 velikih gradova zabilježilo povećanje medijalne cijene poljoprivrednih zemljišta u 2023. godini. To su Sisak, Slavonski Brod, Šibenik, Pula - Pola, Pazin, Virovitica, Bjelovar, Osijek, Kaštela, Čakovec, Vukovar, Požega, Gospić, Velika Gorica i Dubrovnik. Pri tome je najveće međugodišnje povećanje medijalne cijene, i to od 100,0 posto, zabilježio Sisak.
U Karlovcu je medijalna cijena u 2023. godini ostala na razini prethodne godine i iznosila je 0,3 eura po kvadratnom metru. Međugodišnje smanjenje broja prodanog poljoprivrednog zemljišta zabilježili su Krapina (-7,1 posto), Varaždin (-14,3 posto), Grad Zagreb (-14,9 posto), Koprivnica (-20,0 posto), Samobor (-20,0 posto), Split (-24,5 posto), te Zadar (-35,5 posto).

Tablica 4.13.: Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta i medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2022. i 2023. godini

Veliki grad	Broj prodanog poljoprivrednog zemljišta			Medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m² u EUR		
	2022.	2023.	Godišnja stopa promjene (%)	2022.	2023.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	544	632	16,2%	4,7	4,0	-14,9%
Rijeka	*	15	*	*	10,3	*
Kaštela	80	47	-41,3%	16,1	20,9	29,8%
Split	55	48	-12,7%	18,8	14,2	-24,5%
Pazin	62	63	1,6%	1,0	1,6	60,0%
Pula - Pola	37	71	91,9%	7,2	11,6	61,1%
Koprivnica	128	128	0,0%	0,5	0,4	-20,0%
Bjelovar	258	344	33,3%	0,2	0,3	50,0%
Osijek	88	47	-46,6%	0,7	1,0	42,9%
Samobor	126	185	46,8%	3,0	2,4	-20,0%
Velika Gorica	165	125	-24,2%	2,1	2,5	19,0%
Sisak	244	288	18,0%	0,1	0,2	100,0%
Varaždin	24	43	79,2%	0,7	0,6	-14,3%
Zadar	57	114	100,0%	10,7	6,9	-35,5%
Čakovec	369	290	-21,4%	0,4	0,5	25,0%
Vukovar	49	37	-24,5%	0,8	1,0	25,0%
Vinkovci	25	*	*	1,1	*	*
Virovitica	164	205	25,0%	0,5	0,8	60,0%
Karlovac	156	173	10,9%	0,3	0,3	0,0%
Slavonski Brod	36	24	-33,3%	0,9	1,5	66,7%
Šibenik	90	182	102,2%	4,5	7,3	62,2%
Krapina	71	46	-35,2%	1,4	1,3	-7,1%
Dubrovnik	33	23	-30,3%	10,0	11,8	18,0%
Požega	125	128	2,4%	0,4	0,5	25,0%
Gospić	150	197	31,3%	0,4	0,5	25,0%

Napomena: * označuje manje od 10 kupoprodaja.
Izvori: EIZ i MPGI.

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

Tablica 4.14. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena poljoprivrednog zemljišta u eurima po m2 za Grad Zagreb i velike gradove za 2023. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Najjeftinija poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu bila su u Koprivnici, Bjelovaru, Čakovcu, Karlovcu, Gospiću, Sisku i Požegi u kojima je 5 posto poljoprivrednog zemljišta imalo cijenu od 0,1 eura po m2 ili manje. Najskuplja poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu zabilježena su u Kaštelima (5,0 eura po m2) i Puli (4,4 eura po m2).
Najskuplja poljoprivredna zemljišta u 95. percentilu u 2023. godini bila su u Puli - Poli (78,0 eura po m2). Cijenu veću od 50 eura po kvadratnom metru u 95. percentilu zabilježili su, osim Pule, još Rijeka, Šibenik i Zadar. Najmanje skupa poljoprivredna zemljišta u 95. percentilu bila su u Sisku gdje je zabilježena cijena od 0,9 eura po kvadratnom metru u 95. percentilu. Najveća razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih poljoprivrednih zemljišta ostvarena je u Puli, u iznosu od 73,6 eura po m2.
Tablica 4.15. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajne veličine poljoprivrednog zemljišta u m2 u Gradu Zagrebu i velikim gradovima za 2023. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Medijalnu veličinu prodanog poljoprivrednog zemljišta veću od 5.000 m2 zabilježili su Bjelovar, Sisak i Vukovar. Nadalje, medijalnu veličinu prodanog poljoprivrednog zemljišta između 1.001 i 5.000 m2 zabilježili su gradovi: Požega, Virovitica, Gospić, Koprivnica, Karlovac, Osijek, Velika Gorica, Varaždin, Slavonski Brod, Čakovec, Pazin, Samobor, Šibenik, Zadar, Dubrovnik, Grad Zagreb, Kaštela i Split. Najmanju medijalnu veličinu poljoprivrednog zemljišta zabilježila je Rijeka (153 m2).
U usporedbi s prethodnom godinom, u 15 velikih gradova su se u 2023. godine prodavala poljoprivredna zemljišta veće medijalne površine. To su Split, Virovitica, Dubrovnik, Požega, Bjelovar, Sisak, Šibenik, Zadar, Krapina, Pula - Pola, Grad Zagreb, Velika Gorica, Samobor, Pazin i Gospić. Po međugodišnjoj stopi promjene medijalne veličine prodanih poljoprivrednih zemljišta predvodi Split u kojem je medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u 2023. godini bila 163,6 posto veća nego godinu dana ranije. Preostali su veliki gradovi zabilježili međugodišnje smanjenje medijalne veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta. Najveće smanjenje zabilježio je Osijek u kojem se medijalna veličina prodanog poljoprivrednog zemljišta u 2023. godini smanjila za 30,7 posto u odnosu na prethodnu godinu.
Analiza distribucijskih pokazatelja veličine prodanih poljoprivrednih zemljišta pokazuje da su najmanja poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu bila u Rijeci, Kaštelima i Zadru. S druge strane, najveća poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu bila su u Požegi i Vukovaru. Od poljoprivrednih zemljišta u 95. percentilu najmanja su bila u Rijeci i to veličine od 487 m2. Poljoprivredna zemljišta najveće površine u 95. percentilu zabilježena su Bjelovaru gdje je pet posto zemljišta imalo površinu od najmanje 44.397 m2. Razlika između 5 posto najvećih i 5 posto najmanjih poljoprivrednih zemljišta bila je najveća u Bjelovaru, te je iznosila 43.523 kvadratnih metara.

Tablica 4.14.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena poljoprivrednog zemljišta po m² u EUR u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	0,6	1,8	4,0	8,0	27,0	-14,9%
Rijeka	0,3	0,3	10,3	22,1	55,2	*
Kaštela	5,0	12,6	20,9	30,0	44,3	29,8%
Split	2,0	5,7	14,2	25,1	44,2	-24,5%
Pazin	0,7	0,9	1,6	3,0	9,6	60,0%
Pula-Pola	4,4	10,9	11,6	26,9	78,0	61,1%
Koprivnica	0,1	0,2	0,4	0,9	2,0	-20,0%
Bjelovar	0,1	0,2	0,3	0,5	2,9	50,0%
Osijek	0,4	0,8	1,0	1,3	6,9	42,9%
Samobor	0,4	1,3	2,4	4,9	9,8	-20,0%
Velika Gorica	0,6	1,3	2,5	4,5	16,5	19,0%
Sisak	0,03	0,1	0,2	0,3	0,9	100,0%
Varaždin	0,3	0,5	0,6	0,8	2,4	-14,3%
Zadar	0,4	4,0	6,9	17,2	50,0	-35,5%
Čakovec	0,1	0,3	0,5	0,8	1,2	25,0%
Vukovar	0,4	0,8	1,0	1,4	3,2	25,0%
Vinkovci	*	*	*	*	*	*
Virovitica	0,2	0,5	0,8	1,2	3,3	60,0%
Karlovac	0,1	0,2	0,3	0,7	4,0	0,0%
Slavonski Brod	0,2	0,7	1,5	2,0	4,6	66,7%
Šibenik	1,5	5,0	7,3	12,6	52,8	62,2%
Krapina	0,2	0,7	1,3	2,4	5,6	-7,1%
Dubrovnik	2,4	4,6	11,8	18,3	35,1	18,0%
Požega	0,03	0,3	0,5	0,8	2,2	25,0%
Gospić	0,1	0,4	0,5	1,3	3,1	25,0%

Napomena: * označuje manje od 10 kupoprodaja.

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.14. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena poljoprivrednog zemljišta u eurima po m2 za Grad Zagreb i velike gradove za 2023. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Najjeftinija poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu bila su u Koprivnici, Bjelovaru, Čakovcu, Karlovcu, Gospiću, Sisku i Požegi u kojima je 5 posto poljoprivrednog zemljišta imalo cijenu od 0,1 eura po m2 ili manje. Najskuplja poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu zabilježena su u Kaštelima (5,0 eura po m2) i Puli - Poli (4,4 eura po m2).
Najskuplja poljoprivredna zemljišta u 95. percentilu u 2023. godini bila su u Puli - Poli (78,0 eura po m2). Cijenu veću od 50 eura po kvadratnom metru u 95. percentilu zabilježili su, osim Pule, još Rijeka, Šibenik i Zadar. Najmanje skupa poljoprivredna zemljišta u 95. percentilu bila su u Sisku gdje je zabilježena cijena od 0,9 eura po kvadratnom metru u 95. percentilu. Najveća razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih poljoprivrednih zemljišta ostvarena je u Puli, u iznosu od 73,6 eura po m2.
Tablica 4.15. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajne veličine poljoprivrednog zemljišta u m2 u Gradu Zagrebu i velikim gradovima za 2023. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Medijalnu

veličinu prodanog poljoprivrednog zemljišta veću od 5.000 m2 zabilježili su Bjelovar, Sisak i Vukovar. Nadalje, medijalnu veličinu prodanog poljoprivrednog zemljišta između 1.001 i 5.000 m2 zabilježili su gradovi: Požega, Virovitica, Gospić, Koprivnica, Karlovac, Osijek, Velika Gorica, Varaždin, Slavonski Brod, Čakovec, Pazin, Samobor, Šibenik, Zadar, Dubrovnik, Grad Zagreb, Kaštela i Split. Najmanju medijalnu veličinu poljoprivrednog zemljišta zabilježila je Rijeka (153 m2).
U usporedbi s prethodnom godinom, u 15 velikih gradova su se u 2023. godine prodavala poljoprivredna zemljišta veće medijalne površine. To su Split, Virovitica, Dubrovnik, Požega, Bjelovar, Sisak, Šibenik, Zadar, Krapina, Pula - Pola, Grad Zagreb, Velika Gorica, Samobor, Pazin i Gospić. Po međugodišnjoj stopi promjene medijalne veličine prodanih poljoprivrednih zemljišta predvodi Split u kojem je medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u 2023. godini bila 163,6 posto veća nego godinu dana ranije. Preostali su veliki gradovi zabilježili međugodišnje smanjenje medijalne veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta. Najveće smanjenje zabilježio je Osijek u kojem se medijalna veličina prodanog poljoprivrednog zemljišta u 2023. godini smanjila za 30,7 posto u odnosu na prethodnu godinu.
Analiza distribucijskih pokazatelja veličine prodanih poljoprivrednih zemljišta pokazuje da su najmanja poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu bila u Rijeci, Kaštelima i Zadru. S druge strane, najveća poljoprivredna zemljišta u 5. percentilu bila su u Požegi i Vukovaru. Od poljoprivrednih zemljišta u 95. percentilu najmanja su bila u Rijeci i to veličine od 487 m2. Poljoprivredna zemljišta najveće površine u 95. percentilu zabilježena su Bjelovaru gdje je pet posto zemljišta imalo površinu od najmanje 44.397 m2. Razlika između 5 posto najvećih i 5 posto najmanjih poljoprivrednih zemljišta bila je najveća u Bjelovaru, te je iznosila 43.523 kvadratnih metara.

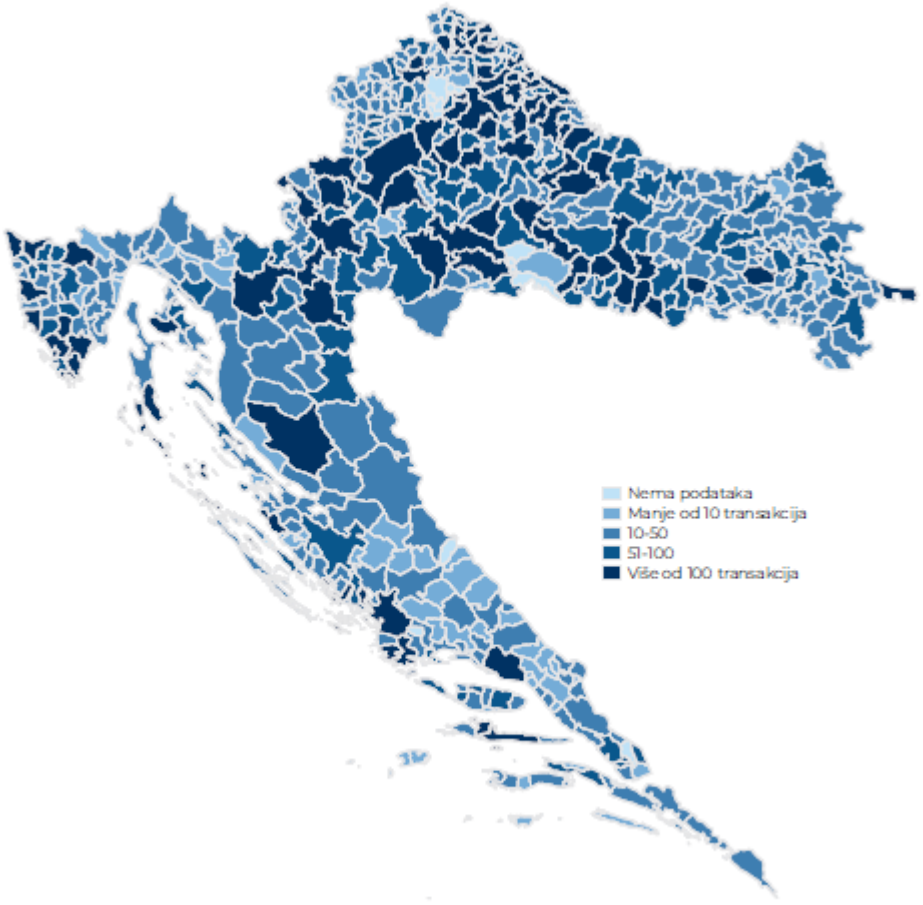
Tablica 4.15.: Distribucijski pokazatelji veličine prodanog poljoprivrednog zemljišta u m² u Gradu Zagrebu i velikim gradovima u 2023. godini

Veliki grad	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	142	548	1.127	2.526	11.095	15,0%
Rijeka	37	97	153	153	487	*
Kaštela	34	410	1.112	1.964	6.683	-9,2%
Split	74	359	1.055	2.352	9.974	163,6%
Pazin	268	1.097	1.683	5.600	7.675	9,8%
Pula-Pola	175	609	751	1.466	2.807	22,0%
Koprivnica	605	1.868	3.597	6.739	13.218	-2,3%
Bjelovar	874	3.140	7.844	14.214	44.397	42,2%
Osijek	589	2.117	2.988	5.755	9.497	-30,7%
Samobor	188	738	1.449	2.584	7.124	10,2%
Velika Gorica	217	1.379	2.750	4.068	9.364	12,9%
Sisak	859	3.638	7.322	14.248	39.755	38,3%
Varaždin	771	1.619	2.684	4.347	5.909	-9,7%
Zadar	25	605	1.170	2.819	36.978	30,0%
Čakovec	514	1.608	2.318	4.193	11.563	-8,4%
Vukovar	937	3.937	5.755	10.180	11.388	-3,9%
Vinkovci	*	*	*	*	*	*
Virovitica	695	1.521	4.821	13.376	31.726	67,6%
Karlovac	324	1.690	3.212	6.504	24.515	-8,7%
Slavonski Brod	662	948	2.498	5.383	9.542	-7,9%
Šibenik	64	759	1.346	2.575	6.840	32,7%
Krapina	129	374	844	1.413	2.446	25,3%
Dubrovnik	88	344	1.152	1.936	3.410	66,5%
Požega	900	2.240	4.838	7.600	10.717	52,8%
Gospić	269	1.601	4.250	14.290	24.500	8,1%

Napomena: * označuje manje od 10 kupoprodaja.
Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.12. prikazuje broj prodanih poljoprivrednih zemljišta po JLS-ovima u 2023. godini. Podaci na razini JLS-ova dostupni su za 543 JLS-a, od čega je u njih 73 ostvareno manje od 10 kupoprodaja, pa su podaci zaštićeni. U skladu s kretanjima u prethodnim godinama i tijekom 2023. godine se poljoprivrednim zemljištem najviše trgovalo u Križevcima, u kojima su ostvarene 892 kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta. Osim Križevaca, više od 300 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta zabilježili su Grad Zagreb, Legrad i Đurđevac u Koprivničko-križevačkoj županiji, Sveti Ivan Zelina u Zagrebačkoj županiji i Bjelovar u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji. U kategoriji 100 i više kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta nalaze se ukupno 88 JLS-ova koji su uglavnom smještene u središnjoj Hrvatskoj. 117 JLS-ova zabilježilo je između 50 i 99 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta. U 265 lokalnih jedinica ostvareno je između 10 i 49 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta.

Slika 4.12.: Broj prodanih poljoprivrednih zemljišta po JLS-ovima u 2023. godini

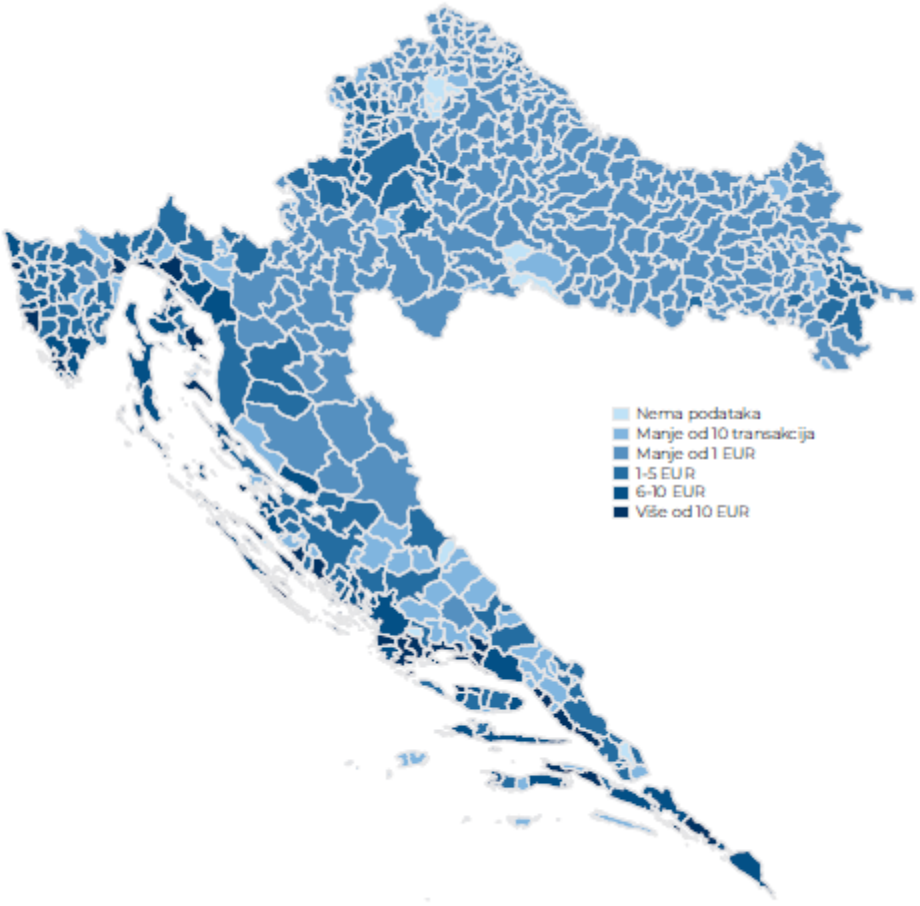


Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalna cijena prodanih poljoprivrednih zemljišta u eurima po m2 po JLS-ovima u 2023. godini prikazana je slikom 4.13. Analiza obuhvaća JLS-ove koji su ostvarili više od 10 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta i za koje su dostupni podaci. Medijalnu cijenu poljoprivrednog zemljišta veću od 10 eura po m2 zabilježilo je 31 JLS-ova. Pri tome s najvišom medijalnom cijenom poljoprivrednog zemljišta predvodi Fažana

u Istarskoj županiji gdje je ostvarena medijalna cijena od 38,0 eura po kvadratnom metru u 2023. godini. Iza Fažane, slijede JLS-ovi u Splitsko-dalmatinskoj županiji i to Baška Voda (29,0 eura po m2), Solin (28,0 eura po m2), Seget (28 eura po m2), Makarska (27 eura po m2), te Trogir (27 eura po m2). Medijalnu cijenu poljoprivrednog zemljišta u kategoriji između 6 i 10 eura po m2 u 2023. godini ostvarilo je svega 43 JLS-a. Tu je riječ o gradovima i općinama smještenim u Jadranskoj Hrvatskoj.

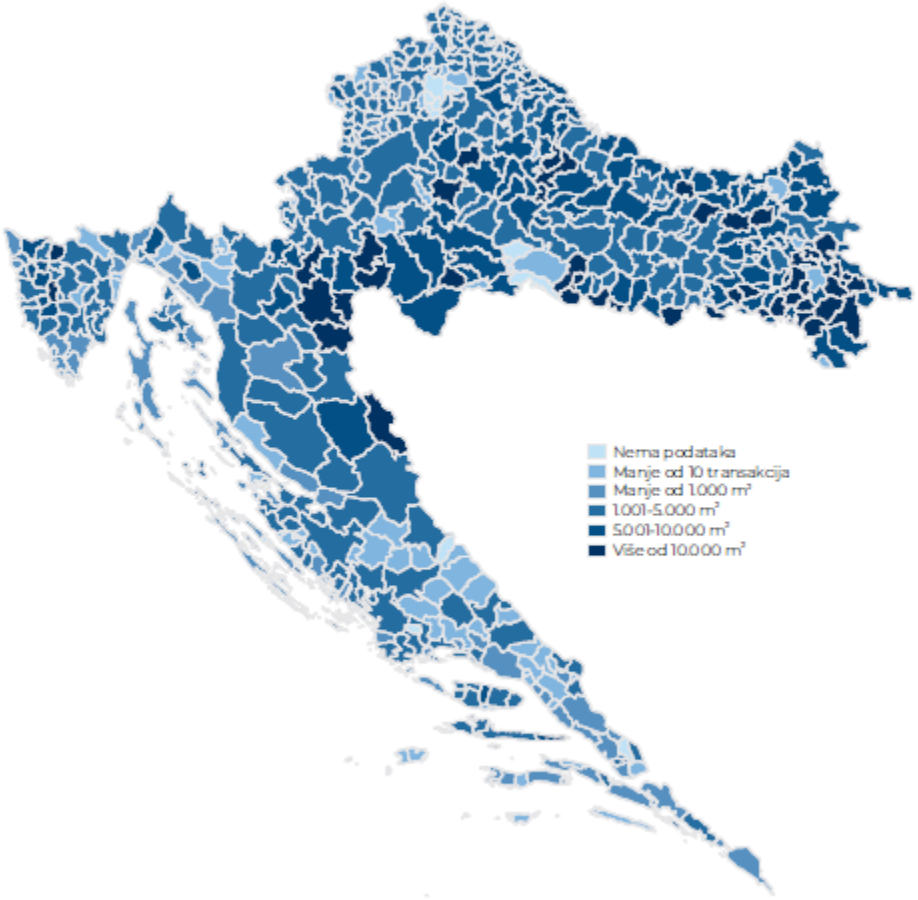
Slika 4.13.: Medijalna cijena prodanih poljoprivrednih zemljišta po m² u EUR po JLS-ovima u 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

U 222 JLS-a medijalne cijene prodanog poljoprivrednog zemljišta kretale su se između 1 i 5 eura po kvadratnom metru u 2023. godini. U ovoj kategoriji nalaze se samo JLS-ovi iz Brodsko-posavske, Dubrovačko-neretvanske, Istarske, Karlovačke, Koprivničko-križevačke, Krapinsko-zagorske, Ličko-senjske, Međimurske, Osječkobaranjske,
Požeško-slavonske, Primorsko-goranske, Sisačko-moslavačke, Splitskodalmatinske, Šibensko-kninske, Varaždinske, Virovitičko-podravske, Vukovarskosrijemske, Zadarske i Zagrebačke županije, te Grad Zagreb. U 174 JLS-a medijalne cijene prodanih poljoprivrednih zemljišta iznosile su manje od 1 eura po kvadratnom metru.

Slika 4.14.: Medijalna veličina poljoprivrednog zemljišta u m² prilikom kupoprodaje po JLS-ovima u 2023. godini



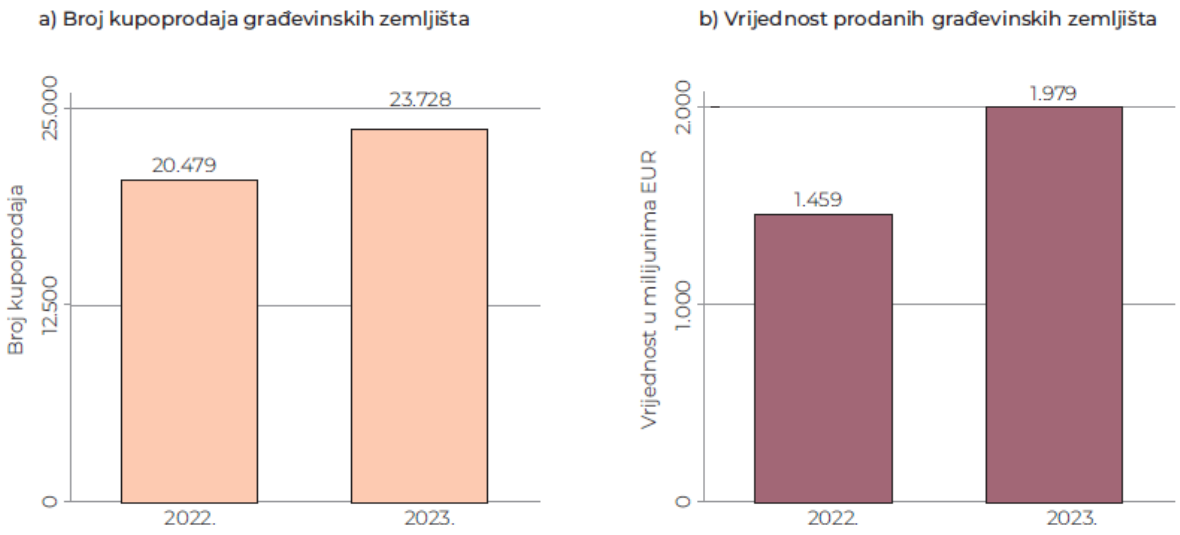
Izvori: EIZ i MPGI.

Medijalna veličina prodanih poljoprivrednih zemljišta po JLS-ovima u 2023. godini prikazana je slikom 4.14. Analiza obuhvaća samo JLS-ove koji su ostvarili više od 10 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta, te za koje su dostupni podaci. Najvećim poljoprivrednim zemljištima, a to su ona medijalne veličine veće od 20.000 m2, trgovalo se u Markušici i Bogdanovcima u Vukovarsko-srijemskoj županiji, Rakovici i Slunju u Karlovačkoj županiji, te Crncu u Virovitičko-podravskoj županiji. Medijalna veličina poljoprivrednih zemljišta između 10.001 i 20.000 m2 zabilježena je u 41 JLS-u, koji se nalaze u Bjelovarsko-bilogorskoj, Brodsko-posavskoj, Istarskoj, Karlovačkoj, Ličko-senjskoj, Osječko-baranjskoj, Sisačko-moslavačkoj, Vukovarsko-srijemskoj i Zagrebačkoj županiji. U 109 JLS-ova medijalna veličina prodanog poljoprivrednog zemljišta bila je između 5.001 i 10.000 m2. Medijalnu veličinu prodanog poljoprivrednog zemljišta između 1.001 i 5.000 m2 zabilježilo je 244 JLS-a tijekom 2023. godine. Medijalnu veličinu poljoprivrednog zemljišta od 1.000 m2 ili manju zabilježio je 71 JLS. Oni se nalaze u Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Krapinsko-zagorskoj, Ličko-senjskoj, Primorsko goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Varaždinskoj, Zadarskoj i Zagrebačkoj županiji.

Građevinska zemljišta

U 2023. godini ostvareno je 23.728 kupoprodaja građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti od skoro 2,0 milijarde eura. U usporedbi s prethodnom godinom, u 2023. godini je ostvareno 15,9 posto više kupoprodaja. Istovremeno se vrijednost prodanoga građevinskog zemljišta povećala za 36,9 posto. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije povećala se sa 71.244 eura po transakciji u 2022. godini na 84.162 eura u 2023. godini. U 2022. godini ukupna je vrijednost kupoprodajnih transakcija građevinskim zemljištem iznosila 1,46 milijarde eura. Tijekom dvogodišnjeg razdoblja je na području Republike Hrvatske ostvareno ukupno 44.207 kupoprodaja građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti 3,46 milijardi eura.

Slika 4.1.: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih građevinskih zemljišta u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.1. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena u eurima po m2 i veličina u m2 građevinskih zemljišta u 2023. godini. Rezultati statističke analize podataka o trgovanju građevinskim zemljištem ukazuju da je medijalna cijena građevinskih zemljišta u 2023. godini iznosila 50 eura po m2, što znači da je polovica građevinskih zemljišta prodana po cijeni od 50 eura po m2 i manjoj, dok je druga polovica prodana po cijeni od barem 50 eura po m2. Medijalna cijena građevinskog zemljišta je u 2023. godini bila je za 11,1 posto veća nego u prethodnoj godini. Cijena građevinskih zemljišta u 5. percentilu u kojem se nalazi 5 posto najjeftinijih građevinskih zemljišta bila je veća nego prethodne godine, a iznosila je 2 eura po m2. Cijena građevinskog zemljišta u 95. percentilu se također povećala u odnosu na prethodnu godinu i iznosila je 300 eura po m2 što ukazuje da je 5 posto najskupljeg građevinskog zemljišta prodano po cijeni od najmanje 300 eura po m2. Razlika

između 5 posto najskupljih i 5 posto najjeftinijih zemljišta se povećala u odnosu na prethodnu godinu i u 2023. godini je iznosila 298 eura po m2.

Tablica 4.1.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena po m² u EUR i veličina u m² građevinskih zemljišta u 2023. godini

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena po m² u EUR	2	17	50	111	300	11,1%
Veličina u m²	25	210	614	1.224	4.568	-0,8%

Izvori: EIZ i MPGI.

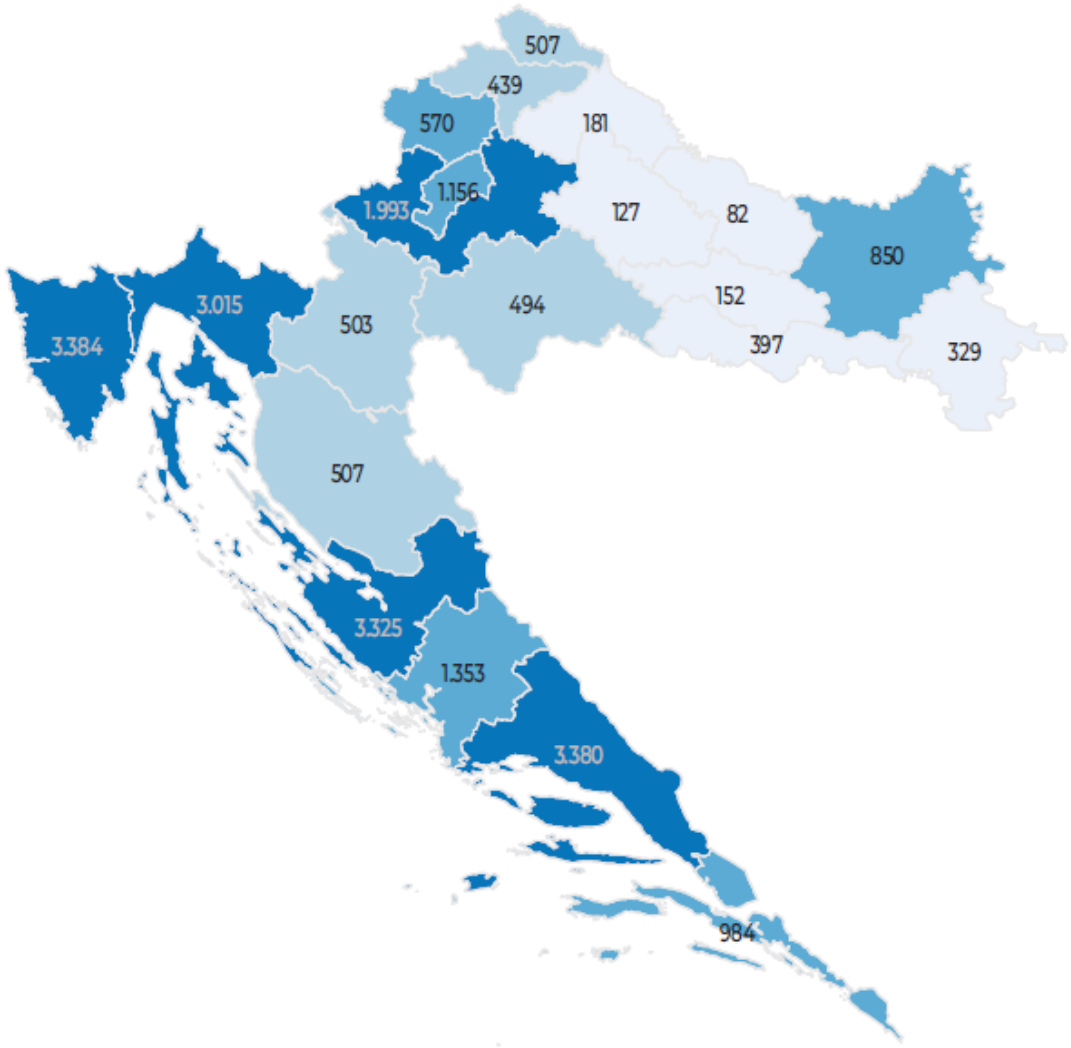
Medijan veličine građevinskih zemljišta prodanih tijekom 2023. godine iznosio je 614 m2, te je bio 0,8 posto manji nego u prethodnoj godini. Pet posto najmanjih građevinskih zemljišta prodanih u 2023. godini bilo je površine od 25 m2 i manje, dok je pet posto najvećih građevinskih zemljišta bilo površine od 4.568 m2 i veće.

Promatrano po županijama, pet županija s najvećim brojem kupoprodaja građevinskog zemljišta u 2023. godini su Istarska, Splitsko-dalmatinska, Zadarska, Primorsko-goranska i Zagrebačka županija. Te su županije bile vodeće po broju kupoprodaja građevinskog zemljišta i u prethodnoj godini. Tako je u Istarskoj županiji zabilježeno 3.384 kupoprodaja, u Splitsko-dalmatinskoj županiji 3.380, u Zadarskoj 3.325, u Primorsko-goranskoj županiji 3.015, a u Zagrebačkoj županiji 1.993 kupoprodaja građevinskog zemljišta u 2023. godini. Udio broja kupoprodaja građevinskog zemljišta u navedenim županijama u ukupnom broju kupoprodaja se povećao u odnosu na prethodnu godinu. Tako je u navedenih pet županija u 2023. godini ostvareno 63,6 posto ukupnog broja kupoprodaja građevinskog zemljišta u Hrvatskoj, dok je u 2022. godini taj postotak iznosio 62,9 posto. S druge strane, najmanje kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta, manje od 100, zabilježila je u 2023. godini Virovitičko-podravska županija u kojoj su ostvarene 82 kupoprodajne transakcije građevinskog zemljišta. Gledano regionalno, većina kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta nastavlja se odvijati na prostoru sedam obalnih županija, čak 67,2 posto, dok na kontinentalni dio Hrvatske otpada 32,8 posto ukupnog broja kupoprodaja građevinskih zemljišta.

U 2023. godini većina je županija zabilježila međugodišnje povećanje broja prodanih građevinskih zemljišta (tablica 4.2.). Godišnji porast broja kupoprodaja građevinskog zemljišta zabilježile su Primorsko-goranska, Bjelovarsko-bilogorska, Brodsko-posavska, Dubrovačko-neretvanska, Istarska, Virovitičko-podravska, Krapinsko-zagorska, Sisačko-moslavačka, Šibensko-kninska, Splitsko-dalmatinska, Grad Zagreb, Karlovačka, Osječko-baranjska, Zadarska, Varaždinska, Ličko-senjska

i Zagrebačka županija. Najveći godišnji porast broja kupoprodaja građevinskog zemljišta pritom je ostvaren u Primorsko-goranskoj županiji, u visini od 37,3 posto, odnosno broj se kupoprodaja u Primorsko-goranskoj županiji povećao s 2.196 kupoprodaja zabilježenih u 2022. godini na 3.015 kupoprodaje ostvarene u 2023. godini. Međugodišnje smanjenje broja kupoprodaja građevinskog zemljišta zabilježile su Međimurska, Koprivničko-križevačka, Vukovarsko-srijemska i Požeškoslavonska županija.

Slika 4.2.: Broj kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta po županijama u 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

Podaci prikazani u tablici 4.2. ukazuju i na razlike u intenzitetu trgovanja građevinskim zemljištem između grada administrativnog sjedišta županije i ostatka županije. Analiza podataka o broju kupoprodaja građevinskog zemljišta pokazuje kako se

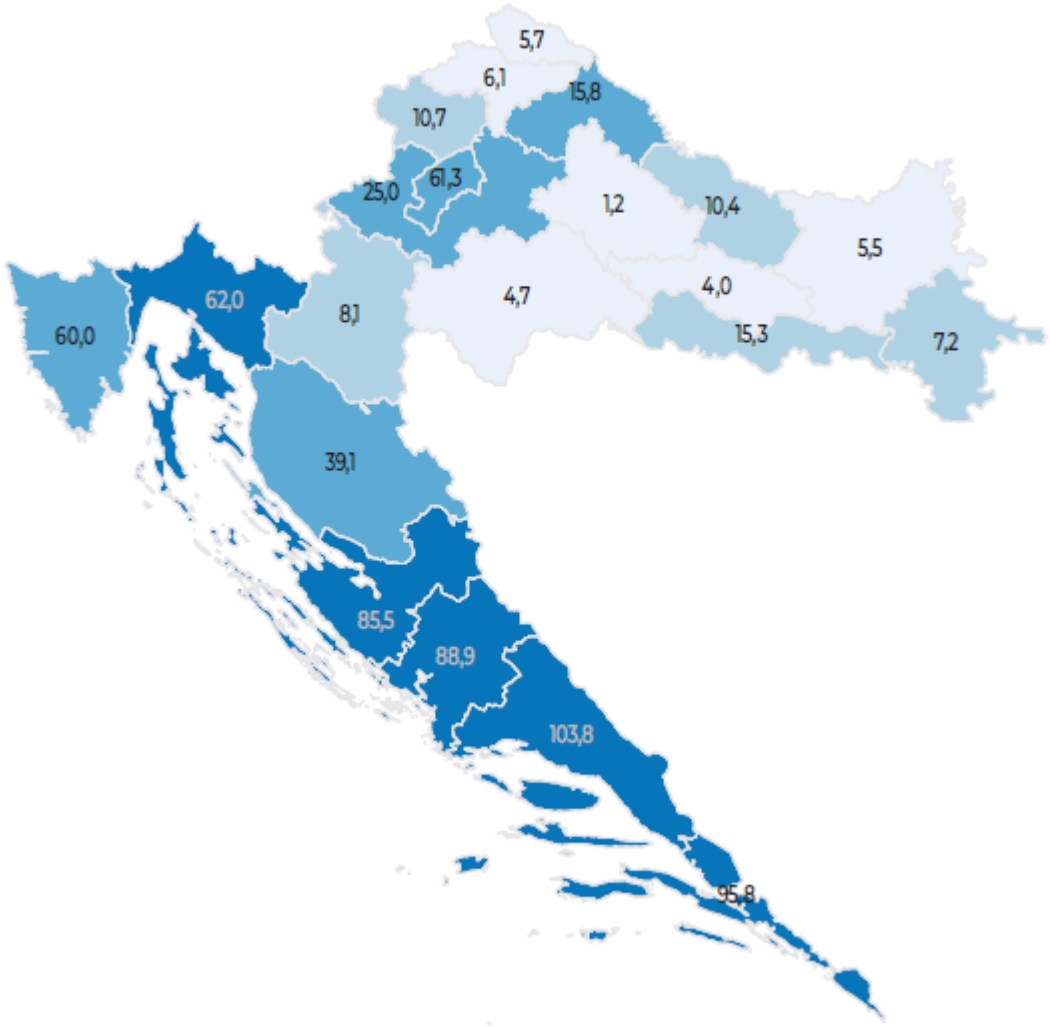
T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

u gradovima sjedištima županija uglavnom ostvaruje manji broj kupoprodaja građevinskog zemljišta nego u ostatku županija. Jedino je u Koprivničko-križevačkoj i Brodsko-posavskoj županiji zabilježen veći broj kupoprodajnih transakcija u županijskom središtu nego u ostatku županije. Kao i u prethodnoj godini, najveća razlika u broju kupoprodaja između županijskog središta i preostalog dijela županije zabilježena je u Istarskoj županiji. Tako su u županijskom sjedištu, Pazinu, 2023. godine ostvarene svega 44 kupoprodaje građevinskog zemljišta, dok je ostatak Istarske županije zabilježio 3.340 kupoprodaja. Također, velika razlika u intenzitetu trgovanja građevinskim zemljištem između grada administrativnog sjedišta županije i ostatka županije zabilježena je u 2023. godini i u Splitsko-dalmatinskoj županiji. Tako je u županijskom sjedištu, Splitu, 2023. godine ostvareno 375 kupoprodaja građevinskog zemljišta, dok ostatak Splitsko-dalmatinske županije bilježi 3.005 kupoprodaja. Međugodišnji porast broja kupoprodaja građevinskog zemljišta u 2023. godini. zabilježen je u Splitu (27,1 posto), Osijeku (24,8 posto), Sisku (56,3 posto), Varaždinu (156,3 posto), Zadru (31,3 posto), Vukovaru (97,6 posto), Virovitici (16,7 posto), Karlovcu (36,7 posto), Slavonskom Brodu (29,9 posto), Šibeniku (30,7 posto), Dubrovniku (31,4 posto). S druge strane, usporedba podataka po županijskim središtima ukazuje da je najveće smanjenje broja kupoprodaja građevinskog zemljišta zabilježeno u Požegi (-37,9 posto), Bjelovaru (-27,9 posto) i Rijeci (-22,5 posto).

Slika 4.3. prikazuje medijalnu cijenu građevinskih zemljišta u eurima po m2 po županijama. U županijama koje se nalaze u Jadranskoj Hrvatskoj i Gradu Zagrebu ostvarene su više medijalne cijene građevinskih zemljišta nego u ostalim dijelovima Hrvatske. U skladu s kretanjima u prethodnim godinama, i u 2023. godini je Splitskodalmatinska županija bila županija s najvišom medijalnom cijenom građevinskih zemljišta. Medijalna cijena građevinskog zemljišta u Splitsko-dalmatinskoj županiji iznosila je 104,0 eura po m2. Zatim slijede, Dubrovačko-neretvanska županija (96,0 eura po m2), Šibensko-kninska županija (89,0 eura po m2), Zadarska županija (86,0 eura po m2), Primorsko-goranska (62,0 eura po m2), Grad Zagreb (61,0 eura po m2), Istarska (60,0 eura po m2) te Ličko-senjska županija (39,0 eura po m2). S druge strane, najniža medijalna cijena građevinskog zemljišta po m2 zabilježena je u Bjelovarskobilogorskoj županiji gdje je iznosila 1,0 euro po m2. Manju medijalnu cijenu od 10 eura po m2 zabilježile su još Karlovačka, Vukovarsko-srijemska, Varaždinska, Međimurska, Osječko-baranjska, Sisačko-moslavačka i Požeško-slavonska županija. Promotri li se međugodišnje kretanje medijalne cijene građevinskog zemljišta po županijama u 2023. godini, vidljivo je da su se povećale medijalne cijene u 17 županija, u jednoj je županiji cijena ostala nepromijenjena, a u 3 županije medijalna cijena građevinskog zemljišta bilježi međugodišnji pad. Najveće međugodišnje povećanje medijalne cijene građevinskog zemljišta, zabilježila je u 2023. godini Varaždinska županija gdje se medijalna cijena građevinskog zemljišta utrostručila. Osim u Varaždinskoj županiji, međugodišnji rast medijalnih cijena zabilježile su još Vukovarsko-srijemska, Osječko-baranjska, Sisačko-moslavačka, Koprivničkokriževačka, Brodsko-posavska, Požeško-slavonska, Zagrebačka, Krapinsko-zagorska, Ličko-senjska, Zadarska, Istarska, Karlovačka, Primorsko-goranska, Šibensko-

kninska, Splitsko-dalmatinska i Dubrovačko-neretvanska županija. Medijalna cijena je ostala nepromijenjena u Virovitičko-podravskoj županiji. S druge strane, međugodišnje smanjenje medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježeno je u Gradu Zagrebu, Međimurskoj i Bjelovarsko-bilogorskoj županiji.

Slika 4.3.: Medijalna cijena građevinskog zemljišta po m² u EUR po županijama u 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

I ovdje je zanimljivo ispitati razlike u ostvarenoj medijalnoj cijeni građevinskog zemljišta po m2 između grada administrativnog sjedišta županije i ostatka županije. Iz podataka prikazanih u tablici 4.2. može se uočiti kako se u većini županija na području grada sjedišta županije postiže znatno viša medijalna cijena građevinskog zemljišta po m2 nego u drugim dijelovima županije. Najveća razlika u medijalnoj cijeni u korist grada administrativnog sjedišta županije zabilježena je u Dubrovačkoneretvanskoj i Splitsko-dalmatinskoj županiji. Tako je medijalna cijena građevinskog zemljišta po m2 u Splitu iznosila je 286,0 eura po m2, a u ostatku Splitsko-

dalmatinske županije 100,0 eura po m2. Manja medijalna cijena građevinskog zemljišta u središtu županije nego u ostatku županije ostvarena je u Istarskoj, Koprivničko-križevačkoj, Šibensko-kninskoj, Krapinsko-zagorskoj i Ličko-senjskoj županiji.
Promotri li se međugodišnje kretanje medijalne cijene građevinskog zemljišta u 2023. godini po gradovima sjedištima županija, vidljivo je da 16 gradova županijskih sjedišta bilježi međugodišnji rast medijalne cijene. To su Rijeka, Split, Pazin, Koprivnica, Bjelovar, Osijek, Sisak, Zadar, Vukovar, Virovitica, Karlovac, Slavonski Brod, Krapina, Dubrovnik, Požega i Gospić. Pritom gradovi Rijeka, Split, Pazin, Koprivnica, Zadar, Karlovac, Krapina i Dubrovnik bilježe veći međugodišnji rast medijalne cijene građevinskog zemljišta od onog koji je zabilježen u ostatku njihovih županija. U Bjelovarsko-bilogorskoj županiji medijalne cijene građevinskog zemljišta ostvaruju međugodišnji rast u Bjelovaru, ali istovremeno bilježe pad u području izvan grada sjedišta županije. Međugodišnji pad medijalne cijene građevinskog zemljišta u 2023. godini bilježe sljedeća županijska sjedišta: Čakovec (-3,4 posto) i Šibenik (-22,7 posto). Medijalna cijene građevinskog zemljišta je ostala nepromijenjena u odnosu na prethodnu godinu u Varaždinu.

Tablica 4.2.: **Broj prodanih građevinskih zemljišta i medijalna cijena građevinskog zemljišta po m² u EUR po županijama, po županijama (ne uključuje grad koji je središte županije) i po gradovima središtima županija u 2022. i 2023. godini**

Županija	Broj prodanih građevinskih zemljišta			Medijalna cijena građevinskog zemljišta po m² u EUR		
	2022.	2023.	Godišnja stopa promjene (%)	2022.	2023.	Godišnja stopa promjene (%)
Grad Zagreb	1.046	1.156	10,5%	65	61	-6,2%
Primorsko-goranska	2.196	3.015	37,3%	58	62	6,9%
Primorsko-goranska (bez Rijeke)	1.983	2.850	43,7%	57	61	7,0%
Rijeka	213	165	-22,5%	62	79	27,4%
Splitsko-dalmatinska	3.012	3.380	12,2%	100	104	4,0%
Splitsko-dalmatinska (bez Splita)	2.717	3.005	10,6%	100	100	0,0%
Split	295	375	27,1%	191	286	49,7%
Istarska	2.593	3.384	30,5%	52	60	15,4%
Istarska (bez Pazina)	2.546	3.340	31,2%	54	60	11,1%
Pazin	47	44	-6,4%	25	39	56,0%
Koprivničko-križevačka	190	181	-4,7%	11	16	45,5%
Koprivničko-križevačka (bez Koprivnice)	85	78	-8,2%	14	17	21,4%
Koprivnica	105	103	-1,9%	5	13	160,0%
Bjelovarsko-bilogorska	93	127	36,6%	11	1	-90,9%
Bjelovarsko-bilogorska (bez Bjelovara)	50	96	92,0%	6	1	-83,3%
Bjelovar	43	31	-27,9%	30	39	30,0%
Osječko-baranjska	792	850	7,3%	3	5	66,7%

Osječko-baranjska (bez Osijeka)	631	649	2,9%	2	3	50,0%
Osijek	161	201	24,8%	56	61	8,9%
Zagrebačka	1.973	1.993	1,0%	20	25	25,0%
Sisačko-moslavačka	395	494	25,1%	3	5	66,7%
Sisačko-moslavačka (bez Siska)	315	369	17,1%	2	3	50,0%
Sisak	80	125	56,3%	6	7	16,7%
Varaždinska	414	439	6,0%	2	6	200,0%
Varaždinska (bez Varaždina)	398	398	0,0%	2	5	150,0%
Varaždin	16	41	156,3%	30	30	0,0%
Zadarska	3.114	3.325	6,8%	74	86	16,2%
Zadarska (bez Zadra)	2.501	2.520	0,8%	69	75	8,7%
Zadar	613	805	31,3%	100	135	35,0%
Međimurska	530	507	-4,3%	7	6	-14,3%
Međimurska (bez Čakovca)	405	392	-3,2%	4	4	0,0%
Čakovec	125	115	-8,0%	29	28	-3,4%
Vukovarsko-srijemska	361	329	-8,9%	4	7	75,0%
Vukovarsko-srijemska (bez Vukovara)	319	246	-22,9%	3	5	66,7%
Vukovar	42	83	97,6%	12	18	50,0%
Virovitičko-podravska	63	82	30,2%	10	10	0,0%
Virovitičko-podravska (bez Virovitice	33	47	42,4%	6	6	0,0%
Virovitica	30	35	16,7%	14	18	28,6%
Karlovačka	466	503	7,9%	7	8	14,3%
Karlovačka (bez Karlovca)	346	339	-2,0%	6	7	16,7%
Karlovac	120	164	36,7%	9	14	55,6%
Brodsko-posavska	294	397	35,0%	11	15	36,4%
Brodsko-posavska (bez Slavonskog Broda)	117	167	42,7%	6	9	50,0%
Slavonski Brod	177	230	29,9%	17	24	41,2%
Šibensko-kninska	1.097	1.353	23,3%	84	89	6,0%
Šibensko-kninska (bez Šibenika)	755	906	20,0%	80	95	18,8%
Šibenik	342	447	30,7%	88	68	-22,7%
Krapinsko-zagorska	441	570	29,3%	9	11	22,2%
Krapinsko-zagorska (bez Krapine)	342	477	39,5%	9	11	22,2%
Krapina	99	93	-6,1%	7	10	42,9%
Dubrovačko-neretvanska	736	984	33,7%	94	96	2,1%
Dubrovačko-neretvanska (bez Dubrovnika)	583	783	34,3%	75	86	14,7%
Dubrovnik	153	201	31,4%	167	235	40,7%
Požeško-slavonska	193	152	-21,2%	3	4	33,3%
Požeško-slavonska (bez Požege)	127	111	-12,6%	2	3	50,0%
Požega	66	41	-37,9%	14	15	7,1%
Ličko-senjska	480	507	5,6%	33	39	18,2%
Ličko-senjska (bez Gospića)	434	466	7,4%	34	49	44,1%
Gospić	46	41	-10,9%	10	11	10,0%

Izvori: EIZ i MPGI.

Tablica 4.3. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m2 po županijama za 2023. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Najjeftinija građevinska zemljišta u 5. percentilu su bila u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji u kojoj je 5 posto najjeftinijeg građevinskog zemljišta imalo cijenu od 0,2 eura po m2 i manje. Cijenu manju od 0,5 eura po m2 u 5. percentilu zabilježile su još i Međimurska (0,4 eura po m2) i Varaždinska županija (0,4 eura po m2). Najskuplja građevinska zemljišta u 5. percentilu bila su u Zadarskoj županiji (13,0 eura po m2), Primorsko-goranskoj županiji (10,0 eura po m2), Splitskodalmatinskoj županiji (10,0 eura po m2), Istarskoj županiji (9,8 eura po m2), te Šibenskokninskoj županiji (8,7 eura po m2).

Tablica 4.3.: Distribucijski pokazatelji kupoprodajnih cijena građevinskog zemljišta po m² u EUR po županijama u 2023. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	6,9	24,9	61,3	130,0	380,6	-6,2%
Primorsko-goranska	10,0	33,3	62,0	111,1	257,9	6,9%
Splitsko-dalmatinska	10,0	50,0	103,8	190,0	500,0	4,0%
Istarska	9,8	30,0	60,0	110,8	272,9	15,4%
Koprivničko-križevačka	0,7	4,4	15,8	41,4	80,0	45,5%
Bjelovarsko-bilogorska	0,2	0,5	1,2	12,1	74,9	-90,9%
Osječko-baranjska	0,5	2,6	5,5	25,9	135,7	66,7%
Zagrebačka	2,5	11,5	25,0	50,1	125,0	25,0%
Sisačko-moslavačka	0,5	1,5	4,7	9,7	26,6	66,7%
Varaždinska	0,4	1,1	6,1	10,0	40,4	200%
Zadarska	13,0	47,8	85,5	140,0	321,1	16,2%
Međimurska	0,4	1,7	5,7	19,9	64,3	-14,3%
Vukovarsko-srijemska	1,1	2,7	7,2	19,6	64,7	75%
Virovitičko-podravska	2,3	5,0	10,4	23,9	49,6	0%
Karlovačka	1,0	3,8	8,2	17,2	41,7	14,9%
Brodsko-posavska	2,0	7,6	15,3	31,5	67,3	36,4%
Šibensko-kninska	8,7	43,2	88,9	153,2	303,4	6%
Krapinsko-zagorska	1,8	6,4	10,7	21,1	50,4	22,2%
Dubrovačko-neretvanska	6,9	50,0	95,8	174,9	450,0	2,1%
Požeško-slavonska	0,6	1,9	4,0	11,3	35,5	33,3%
Ličko-senjska	2,9	13,1	39,1	100,0	219,2	18,2%

Izvori: EIZ i MPGI.

S druge strane distribucije, u 95. percentilu najmanje skupa građevinska zemljišta bila su u Sisačko-moslavačkoj (26,6 eura po m2), te Požeško-slavonskoj županiji (35,5 eura po m2). Kao i prethodne godine, najskuplja građevinska zemljišta u 95. percentilu bila su u Splitsko-dalmatinskoj županiji (500,0 eura po m2). Cijenu veću od 200 eura po kvadratnom metru u 95. percentilu zabilježili su u 2023. godini i

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

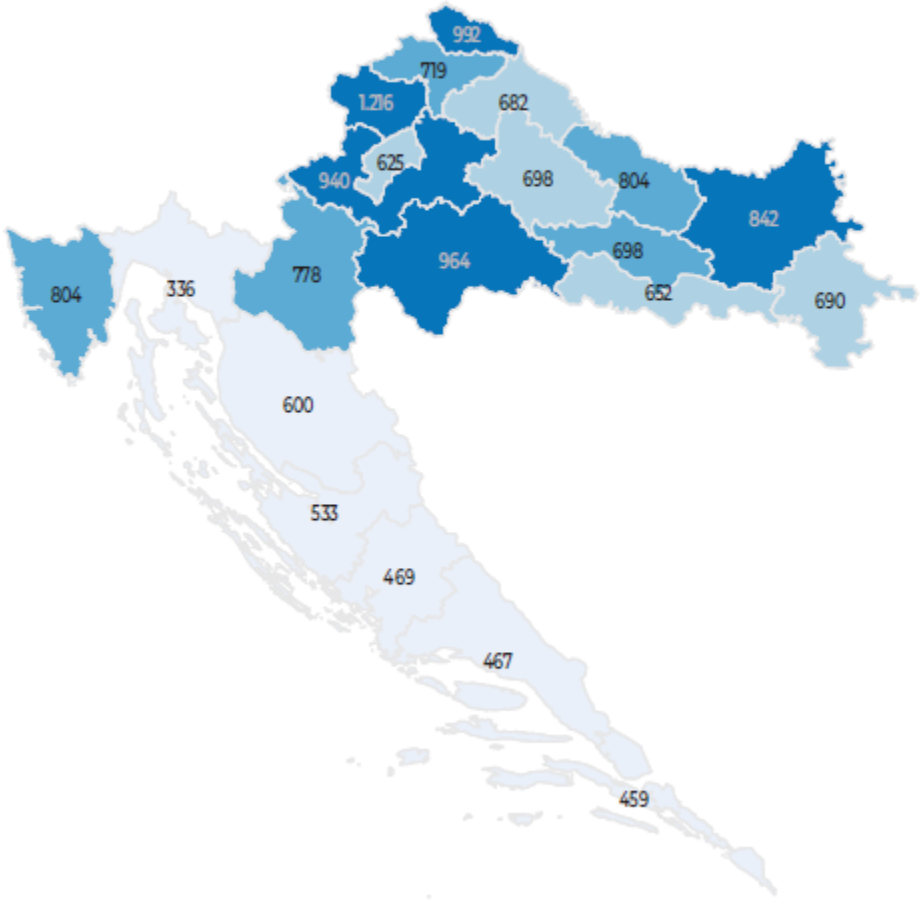
Dubrovačko-neretvanska županija (450,0 eura po m2), Grad Zagreb (380,6 eura po m2), Zadarska županija (321,1 eura po m2), Šibensko-kninska županija (303,4 eura po m2), Istarska županija (272,9 eura po m2), Primorsko-goranska županija (257,9 eura po m2) i Ličko-senjska županija (219,2 eura po m2). Najveća razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih građevinskih zemljišta ostvarena je u Splitsko-dalmatinskoj županiji gdje je iznosila 490,0 eura po m2. S druge strane, kao i u prethodnoj godini, najmanja razlika u cijeni između pet posto najjeftinijih i pet posto najskupljih građevinskih zemljišta zabilježena je u Sisačko-moslavačkoj županiji gdje je iznosila 26,1 eura po m2.

Slika 4.4. prikazuje medijalnu veličinu građevinskog zemljišta prilikom kupoprodaje po županijama u 2023. godini. Građevinska zemljišta najveće medijalne veličine prodavala su se u 2023. godini u Krapinsko-zagorskoj županiji gdje je medijalna veličina građevinskog zemljišta iznosila 1.216 m2. Medijalnu veličinu građevinskog zemljišta između 500 i 1.000 m2 zabilježile su Međimurska, Sisačko-moslavačka, Zagrebačka, Osječko-baranjska, Virovitičko-podravska, Istarska, Karlovačka, Varaždinska, Bjelovarsko-bilogorska, Požeško-slavonska, Vukovarsko-srijemska, Koprivničko-križevačka, Brodsko-posavska, Ličko-senjska, Zadarska županija i Grad Zagreb.

Najmanju medijalnu veličinu građevinskog zemljišta prilikom kupoprodaje 2023. godine zabilježile su Šibensko-kninska (469 m2), Splitsko-dalmatinska (467 m2), Dubrovačko-neretvanska (459 m2), te Primorsko-goranska županija (336 m2).

Tablica 4.4. prikazuje distribucijske pokazatelje kupoprodajne veličine građevinskog zemljišta po m2 po županijama za 2023. godinu te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na prethodnu godinu. Analiza distribucijskih pokazatelja veličine prodanih građevinskih zemljišta pokazuje da su najmanja građevinska zemljišta u 5. percentilu bila, kao i u prethodnoj godini, u Primorsko-goranskoj županiji i to veličine 9 m2 ili manje. S druge strane, najveća građevinska zemljišta u 5. percentilu bila su u Zagrebačkoj županiji i to veličine do 84 m2. Od građevinskih zemljišta u 95. percentilu najmanja su bila u Zadarskoj županiji i to veličine od 2.443 m2. Građevinska zemljišta najveće površine u 95. percentilu zabilježena su Osječko-baranjskoj županiji gdje je pet posto zemljišta imalo površinu od najmanje 11.663 m2 i Bjelovarsko-bilogorskoj županiji gdje je pet posto zemljišta imalo površinu od najmanje 10.801 m2. Razlika između 5 posto najvećih i 5 posto najmanjih građevinskih zemljišta bila je najveća u Osječko-baranjskoj županiji, gdje je iznosila 11.630 kvadratnih metara, a najmanja u Zadarskoj županiji gdje je ta razlika iznosila 2.414 kvadratnih metara.

Slika 4.4.: Medijalna veličina građevinskog zemljišta prilikom kupoprodaje po županijama u 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

U usporedbi s prethodnom godinom, u 12 su se županija 2023. godine u prosjeku prodavala građevinska zemljišta veće površine. Po međugodišnjoj stopi promjene medijalne veličine prodanih građevinskih zemljišta predvodi Krapinsko-zagorska županija u kojoj se medijalna veličina građevinskog zemljišta u 2023. godini bila 46,0 posto veća nego godinu dana ranije. Osim Krapinsko-zagorske županije, godišnje povećanje medijalne površine prodanog građevinskog zemljišta zabilježile su i županije Bjelovarsko-bilogorska, Dubrovačko-neretvanska, Sisačko-moslavačka, Međimurska, Zagrebačka, Koprivničko-križevačka, Šibensko-kninska, Brodskoposavska, Istarska, Zadarska i Grad Zagreb. U Ličko-senjskoj županija medijalna površina prodanog građevinskog zemljišta je ostala na razini one u prethodnoj godini. Preostale su županije zabilježile međugodišnje smanjenje medijalne veličine prodanog građevinskog zemljišta. Najveće smanjenje zabilježila je Vukovarsko srijemska županija u kojoj je medijalna veličina prodanog građevinskog zemljišta bila u 2023. godini manja za 16,9 posto nego u prethodnoj godini, te Primorskogoranska županija u kojoj je medijalna površina građevinskog zemljišta bila manja za 16,8 posto nego godinu ranije.

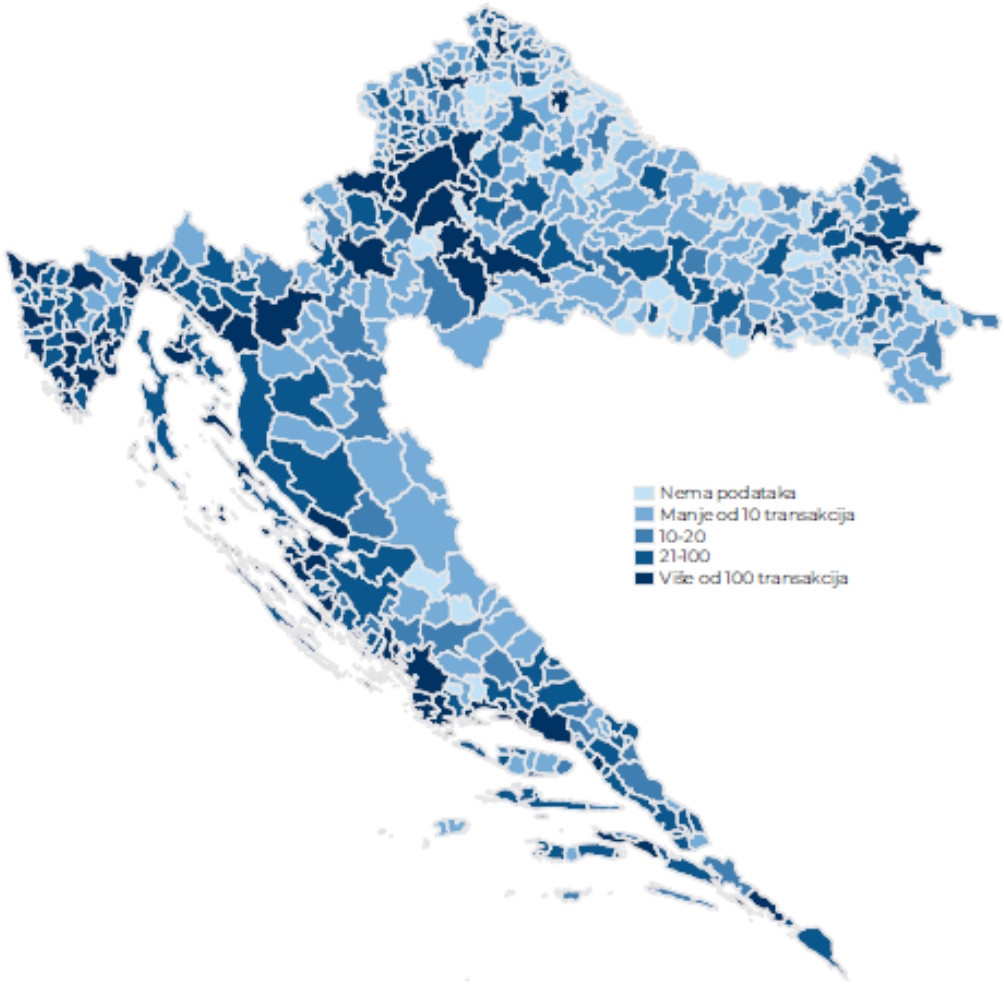
Tablica 4.4.: Distribucijski pokazatelji veličine građevinskog zemljišta u m² po županijama u 2023. godini

Županija	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Grad Zagreb	35	246	625	1.108	3.597	3,0%
Primorsko-goranska	9	75	336	894	2.690	-16,8%
Splitsko-dalmatinska	20	133	467	958	2.752	-6,6%
Istarska	33	353	804	1.519	5.035	0,9%
Koprivničko-križevačka	34	345	682	1.407	5.521	6,9%
Bjelovarsko-bilogorska	61	398	698	2.158	10.801	25,9%
Osječko-baranjska	33	339	843	2.078	11.663	-9,9%
Zagrebačka	84	530	940	1.953	8.782	8,7%
Sisačko-moslavačka	80	423	965	2.465	8.766	16,2%
Varaždinska	56	246	719	1.424	5.144	-14,3%
Zadarska	29	213	533	900	2.443	0,6%
Međimurska	70	471	993	1.748	8.232	16,1%
Vukovarsko-srijemska	60	414	690	1.480	5.180	-16,9%
Virovitičko-podravska	71	406	805	1.335	4.301	-6,3%
Karlovačka	25	300	778	1.687	5.589	-7,9%
Brodsko-posavska	73	448	652	1.193	4.610	3,0%
Šibensko-kninska	23	144	469	866	3.014	4,9%
Krapinsko-zagorska	73	513	1.216	2.313	5.803	46,0%
Dubrovačko-neretvanska	14	139	459	985	2.738	25,0%
Požeško-slavonska	81	319	698	1.399	4.835	-13,8%
Ličko-senjska	15	113	600	1.205	4.492	0,0%

Izvori: EIZ i MPGI.

Broj kupoprodaja građevinskih zemljišta po JLS-ovima u 2023. godini prikazan je na slici 4.5. Više od 100 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta ostvarila su 74 JLS-a. Pri tome se izdvaja Grad Zagreb s 1.156 kupoprodaja građevinskog zemljišta. Iza Grada Zagreba, slijedi Zadar s 805 kupoprodaja. To su ujedno i JLS-ovi koji su zabilježili najveći broj kupoprodaja građevinskih zemljišta i u prethodnim godinama. Lokalne jedinice u kojima je ostvareno više od 100 kupoprodaja građevinskog zemljišta nalaze se još u Brodsko-posavskoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Karlovačkoj, Koprivničko-križevačkoj, Ličko-senjskoj, Međimurskoj, Osječkobaranjskoj, Primorsko-goranskoj, Sisačko-moslavačkoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Varaždinskoj, Zadarskoj i Zagrebačkoj županiji. JLS-ovi, njih 199 ostvarilo je manje od 10 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta. Za 53 JLS-a podaci o kupoprodajama građevinskog zemljišta nisu bili dostupni u trenutku izrade analize.

Slika 4.5.: Broj kupoprodaja građevinskih zemljišta po JLS-ovima u 2023. godini

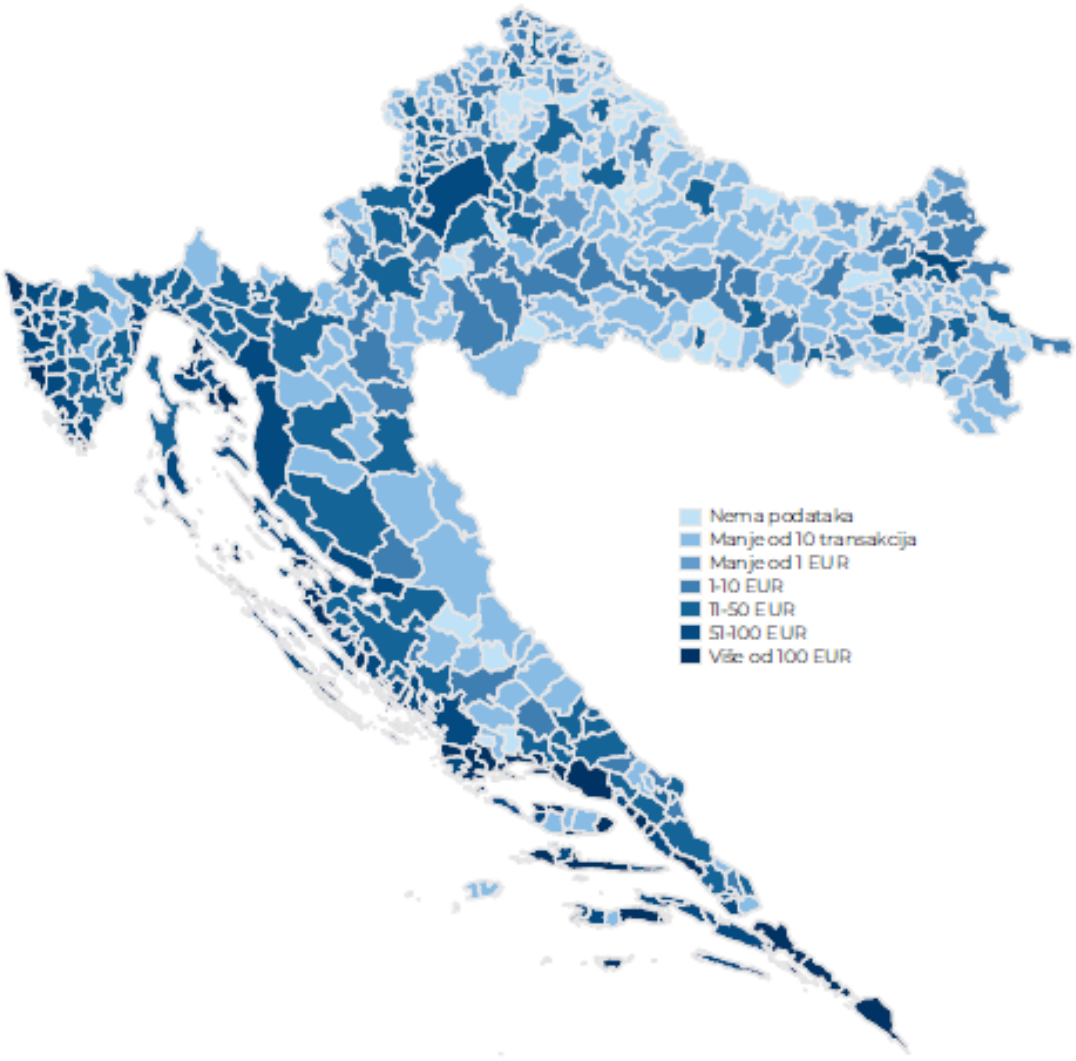


Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.6. prikazuje medijalnu cijenu prodanih građevinskih zemljišta po JLS-ovima u 2023. godini. Daljnja analiza obuhvaća samo JLS-ove koji su imali najmanje 10 kupoprodaja, te za koji su dostupni potrebni podaci. Medijalnu cijenu građevinskih zemljišta veću od 100 eura po m2 zabilježilo je 46 JLS-ova, a nalaze se obalnim županijama i to u Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj i Zadarskoj županiji. Medijalnu cijenu građevinskog zemljišta od 51 do 100 eura po m2 zabilježilo je pored Grada Zagreba još 67 JLS-ova, a koje se nalaze u Dubrovačko-neretvanskoj, Istarskoj, Ličko-senjskoj, Osječko-baranjskoj, Primorsko-goranskoj, Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj, Zadarskoj i Zagrebačkoj županiji. Medijalne cijene građevinskog zemljišta od najmanje 10 eura po m2 zabilježene su u 89 JLS-ova, pri čemu su najniže medijalne cijene zabilježili Maruševec, Bednja i Donji Martijanec u Varaždinskoj županiji, Glina u Sisačko-moslavačkoj županiji, Selnica u Međimurskoj županiji, Draž, Donji

Miholjac, Čeminac i Ernestinovo u Osječko-baranjskoj županiji, Čazma u Bjelovarskobilogorskoj županiji gdje je medijalna cijena građevinskog zemljišta iznosila 1 euro po kvadratnom metru.

Slika 4.6.: Medijalna cijena građevinskih zemljišta po m² u EUR po JLS-ovima u 2023. godini

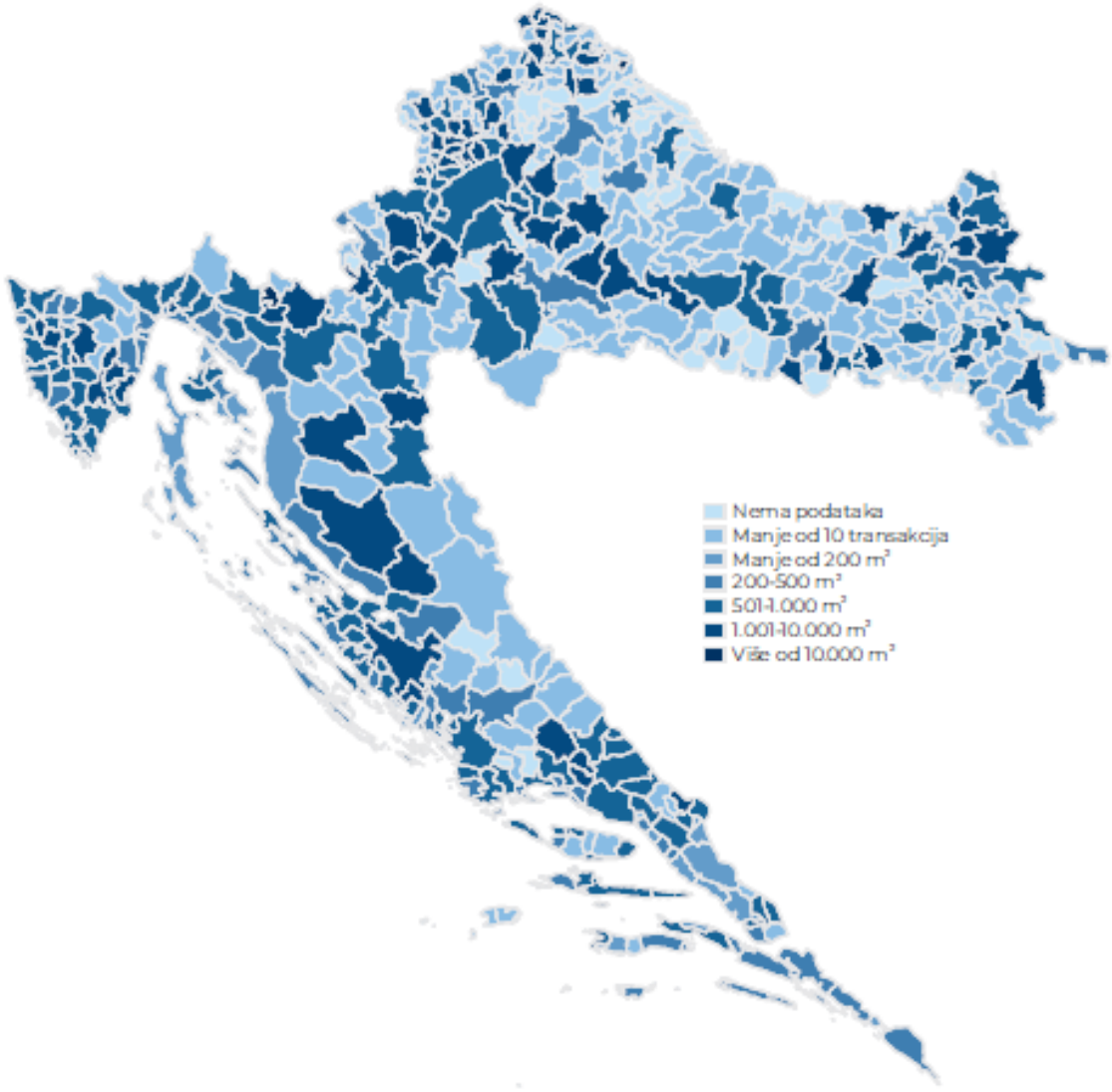


Izvori: EIZ i MPGI.

Slika 4.7. prikazuje medijalnu veličinu prodanih građevinskih zemljišta po JLSovima u 2023. godini. U skladu sa zakonskim ograničenjima, podaci su analizirani samo za one JLS-ove koji su zabilježili 10 i više kupoprodajnih transakcija, te za koje su dostupni potrebni podaci. Analiza podataka ukazuje da su dva JLS-a zabilježila medijalnu veličinu građevinskog zemljišta veću od 10.000 kvadratnih metara. To su Donja Dubrava u Međimurskoj županiji i Skrad u Primorsko-goranskoj županiji. U 74 JLS-a medijalna veličina prodanog građevinskog zemljišta iznosila je između 1.001 i 10.000 m2. Ti se JLS-ovi nalaze u Bjelovarsko-bilogorskoj, Brodsko-posavskoj,

Istarskoj, Karlovačkoj, Krapinsko-zagorskoj, Ličko-senjskoj, Međimurskoj, Osječkobaranjskoj, Požeško-slavonskoj, Primorsko-goranskoj, Sisačko-moslavačkoj, Splitskodalmatinskoj, Varaždinskoj, Vukovarsko-srijemskoj, Zadarskoj, te Zagrebačkoj županiji. S druge strane, najmanja medijalna veličina građevinskog zemljišta prilikom kupoprodaje zabilježile su Lokve u Primorsko-goranskoj županiji, gdje je medijalna veličina građevinskog zemljišta iznosila 8 kvadratnih metara.

Slika 4.7.: Medijalna veličina građevinskog zemljišta u m² prilikom kupoprodaje po JLS-ovima u 2023. godini



Izvori: EIZ i MPGI.

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

Iz *Izvješća o tržištu nekretnina za 2024. godinu za područje Karlovačka županija* prilažu se sljedeće tablice:

5.2.13. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
361	1.078.386,34 €	1.987.721,95 m²	0,54 €/m²

5.2.14. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
do 1000 m²	77	84.898,00 €	46.081,35 m²	1,84 €/m²
1000 - 2000 m²	62	119.805,92 €	87.624,88 m²	1,37 €/m²
2000 - 4000 m²	81	222.448,34 €	229.639,03 m²	0,97 €/m²
4000 - 6000 m²	48	130.908,45 €	236.974,03 m²	0,55 €/m²
6000 - 8000 m²	30	129.264,71 €	203.415,25 m²	0,64 €/m²
8000 - 10000 m²	19	62.414,52 €	170.084,89 m²	0,37 €/m²
više od 10000 m²	44	328.646,40 €	1.013.902,52 m²	0,32 €/m²

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

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m^2)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m^2
BARILOVIĆ	20	112.751,39 €	238.379,94 m²	0,47 €/m²
BOSILJEVO	12	60.143,89 €	25.441,76 m²	2,36 €/m²
CETINGRAD	11	17.100,00 €	91.678,55 m²	0,19 €/m²
DRAGANIĆ	13	27.766,00 €	62.773,04 m²	0,44 €/m²
DUGA RESA	25	65.148,87 €	54.391,45 m²	1,20 €/m²
GENERALSKI STOL	4	22.500,00 €	10.703,62 m²	2,10 €/m²
JOSIPDOL	22	89.730,00 €	69.956,97 m²	1,28 €/m²
KAMANJE	5	12.300,00 €	7.739,00 m²	1,59 €/m²
KRNJAK	23	51.757,80 €	184.870,27 m²	0,28 €/m²
LASINJA	9	9.872,40 €	24.824,84 m²	0,40 €/m²
NETRETIĆ	15	35.893,00 €	35.874,75 m²	1,00 €/m²
OGULIN	27	66.598,28 €	58.494,59 m²	1,14 €/m²
OZALJ	36	96.862,19 €	73.658,29 m²	1,32 €/m²
PLAŠKI	22	72.291,57 €	221.666,50 m²	0,33 €/m²
RAKOVICA	15	83.555,00 €	218.124,00 m²	0,38 €/m²
RIBNIK	5	5.755,00 €	8.784,80 m²	0,66 €/m²
SABORSKO	4	11.500,00 €	39.724,00 m²	0,29 €/m²
SLUNJ	23	71.270,00 €	153.444,00 m²	0,46 €/m²
TOUNJ	9	25.687,05 €	37.487,20 m²	0,69 €/m²
VOJNIĆ	41	92.055,00 €	288.635,05 m²	0,32 €/m²
ŽAKANJE	20	47.848,90 €	81.069,33 m²	0,59 €/m²

UKUPNO OBRAĐENIH:	361
UKUPNO U ZKC:	361

5.2.10. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRAĐENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
197	2.154.687,39 €	260.263,58 m²	8,28 €/m²

5.2.11. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
do 300 m²	40	54.884,44 €	5.444,57 m²	10,08 €/m²
300 - 500 m²	19	57.707,87 €	7.097,57 m²	8,13 €/m²
500 - 800 m²	34	277.347,45 €	21.515,98 m²	12,89 €/m²
800 - 1000 m²	17	217.950,00 €	14.951,23 m²	14,58 €/m²
1000 - 1500 m²	35	403.694,00 €	41.537,24 m²	9,72 €/m²
1500 - 2000 m²	18	161.190,38 €	30.390,37 m²	5,30 €/m²
više od 2000 m²	33	981.913,25 €	139.326,62 m²	7,05 €/m²

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

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
BARILOVIĆ	8	75.446,16 €	8.433,20 m²	8,95 €/m²
BOSILJEVO	5	39.155,37 €	7.334,16 m²	5,34 €/m²
CETINGRAD	5	12.400,00 €	10.453,98 m²	1,19 €/m²
DRAGANIĆ	4	174.444,24 €	15.768,87 m²	11,06 €/m²
DUGA RESA	46	372.453,98 €	38.024,52 m²	9,80 €/m²
GENERALSKI STOL	6	45.750,00 €	8.309,31 m²	5,51 €/m²
JOSIPDOL	1	1.400,00 €	815,00 m²	1,72 €/m²
KRNJAK	2	3.250,00 €	595,00 m²	5,46 €/m²
NETRETIĆ	13	128.063,76 €	22.318,01 m²	5,74 €/m²
OGULIN	43	748.709,51 €	57.036,41 m²	13,13 €/m²
OZALJ	11	80.142,66 €	16.070,25 m²	4,99 €/m²
PLAŠKI	2	2.355,00 €	3.135,00 m²	0,75 €/m²
RAKOVICA	14	269.602,88 €	14.855,87 m²	18,15 €/m²
SLUNJ	18	151.260,00 €	37.888,00 m²	3,99 €/m²
TOUNJ	7	22.500,00 €	9.489,00 m²	2,37 €/m²
VOJNIĆ	6	20.400,00 €	3.978,00 m²	5,13 €/m²
ŽAKANJE	6	7.353,83 €	5.759,00 m²	1,28 €/m²

UKUPNO OBRAĐENIH:	197
UKUPNO U ZKC:	197

Predmet procjene su većim dijelom poljoprivredna zemljišta na području Općine Plaški, unutar katastarskih općina Međeđak, Janja Gora i Plaški, jedno građevinsko zemljište 2. kategorije te građevinsko zemljište gospodarske namjene – površine uzgajališta.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko indeksnih nizova kupoprodajnih cijena iz Izvješća o tržištu nekretnina za 2024. godinu za područje Karlovačke županije.
Trenutni bazni indeks je za 2024. godinu i za građevinsko zemljište iznosi 174,12, a za poljoprivredno zemljište iznosi 265,29.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE CIJENA

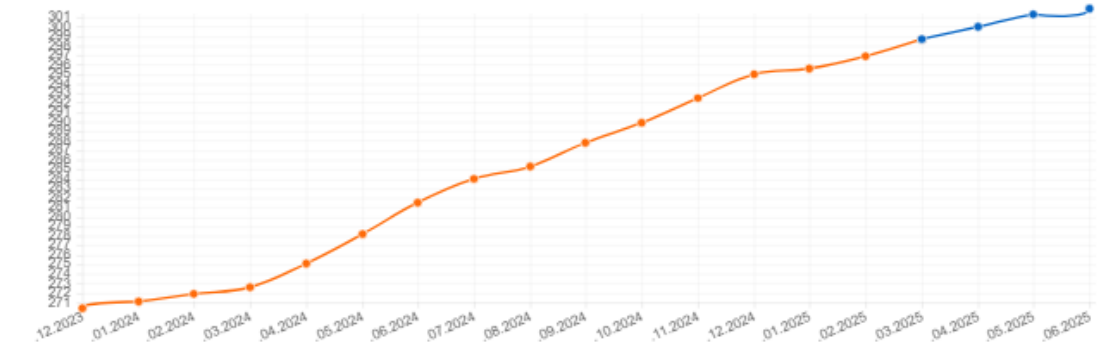
Sukladno čl. 6. i čl. 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorne najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Na cijene dobivene u Izvatku iz dostavljenih i odabranih podataka primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na stranicama Karlovačke županije.

INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA ZA KARLOVAČKU ŽUPANIJU

INDEKSNI NIZOVI – KARLOVACKA ZUPANIJA					
	GODINA				
VRSTA NEKRETNINE	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	100	118,64	145,64	162,66	174,12
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	100	118,28	196,15	256,17	265,29
ŠUMSKO ZEMLJIŠTE	100	132,77	144,38	184,1	190,86
STANOVI/APARTMANI	100	109,86	111,51	157,63	170,56

BN Index

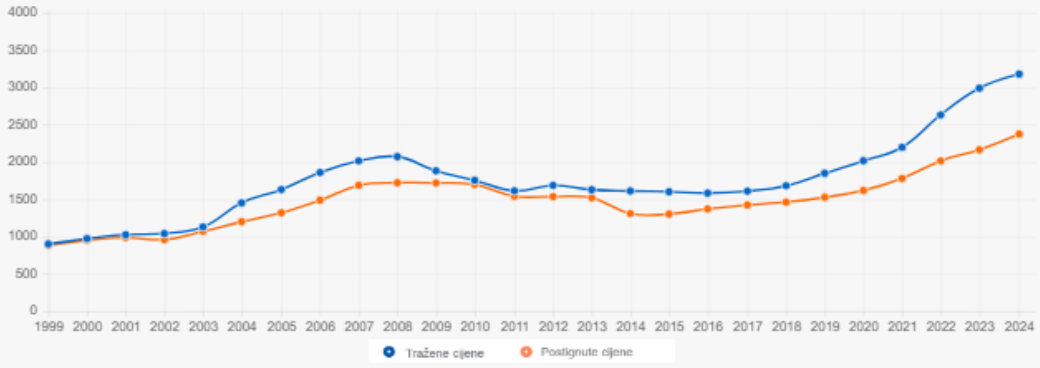
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 04/2025	Promjena u odnosu na prošli mjesec	Promjena u odnosu na godinu dana	U odnosu na početak godine
298,7	0,64%	9,60%	9,07%

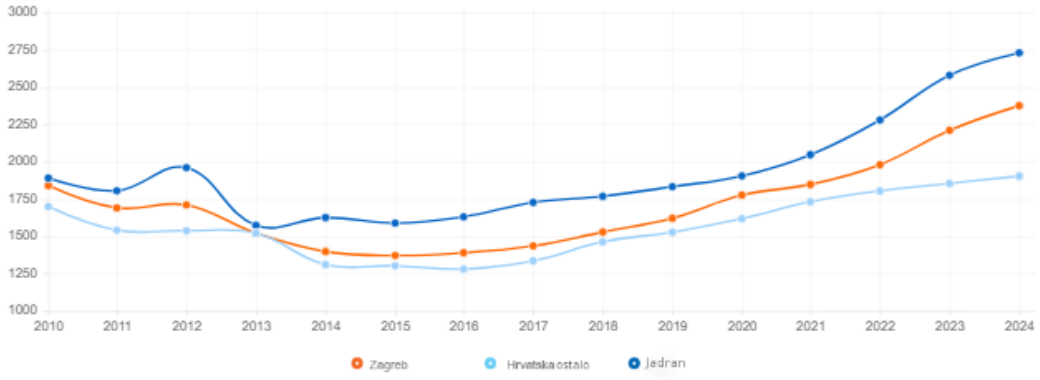
Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%. Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenim nekretninama su najviše rasle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj.Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljeni projekti s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nerealnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnina manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnina u Hrvatskoj dolazi iz Slovenije pa tek onda iz Njemačke i Austrije. Kamate na stambene kredite su i dalje prihvatljive, a kroz akcije banaka su i ispod 3%. Ostali uvjeti kreditiranja nisu se bitno postrožili.Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine, koji je proizašao iz donesene stambene politike. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnina kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretninama u 2025.
BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina
*komentar 17.4.2025.

Izvor: https://www.burza-nekretnina.com/statistike

4. PROCJENA VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNINE (PV)

4.1.1. POREDBENA METODA - PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Poljoprivredna zemljišta

Kod izračuna tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta zk.č.br. 1286 k.o. Janja Gora, zk.ul.br. 499, površine 4529 m2, zk.č.br. 385, 390, 391, 392, 393, 395/1, sve k.o. Međeđak, zk.ul.br. 309, zbirne površine 9618, zk.č.br. 34/1 k.o. Plaški, zk.ul.br. 626, površine 1793 m2, zk.č.br. 63/1 k.o. Plaški, zk.ul.br. 639, površine 1586 m2, zk.č.br. 62 k.o. Plaški, zk.ul.br. 638, površine 1460 m2, zk.č.br. 61 k.o. Plaški, zk.ul.br. 637, površine 3210 m2, dio zk.č.br. 39 k.o. Plaški, zk.ul.br. 630, približne površine 19652 m2, odabrana je poredbena metoda. Napomena: Površina zemljišta koja se koristi za izračun vrijednosti zemljišta preuzeta je iz Izvadka iz Zemljišne knjige (u slučaju dijela k.č. 39 k.o. Plaški aproksimirana kako je ranije obrazloženo). Površina zemljišta upisana u Zemljišne knjige i Posjedovni list se podudaraju, upisana površina je ista.

Prema odredbi Članka 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) ta metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža i poslovnih prostora.

Metoda je pogodna i u pravilu se primjenjuje kod utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina međusobno usporedivih istih ili sličnih karakteristika te realiziranih kupoprodaja unazad četiri godine.

Usporedne nekretnine koje se koriste kod izračuna vrijednosti zemljišta su preuzeta iz zatraženog Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta, ID Izvatka: 61878, KLASA: 364-01/25-01/53, URBROJ: 2133-07-01/05-25-04, izdan od strane Republike Hrvatske, Karlovačke županije, Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš, Odsjek za planske i opće poslove, Karlovac, 11.6.2025. godine.(za k.o. Međeđak), iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta, ID Izvatka: 61877, KLASA: 364-01/25-01/52, URBROJ: 2133-07-01/05-25-04, izdan od strane Republike Hrvatske, Karlovačke županije, Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš, Odsjek za planske i opće poslove, Karlovac, 11.6.2025. godine. (za k.o. Janja Gora) i Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta, ID Izvatka: 61881, KLASA: 364-01/25-01/54, URBROJ: 2133-07-01/05-25-04, izdan od strane Republike Hrvatske, Karlovačke županije, Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš, Odsjek za planske i opće poslove, Karlovac, 11.6.2025. godine. (za k.o. Plaški), priloženi pod točkom 4.1. Elaborata. Podaci koji se koriste pri uspoređivanju pribavljeni su s područja istih ili sličnih obilježja kao i predmetna nekretnina. Ukoliko se pri usporedbi utvrdi da predmetna nekretnina odstupa po svojim karakteristikama od usporednih nekretnina, potrebno je ta odstupanja uzeti u obzir u obliku dodataka ili odbitaka ili na drugi prikladan način.

Prilikom odabira usporednih nekretnina koje ulaze u proračun uzimaju se one sličnih ili istih obilježja te čije su kupoprodaje realizirane unatrag 4 godine.

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

Poredbene nekretnine uzete su iz istog cjenovnog bloka, a čija obilježja nekretnina približno odgovaraju predmetnoj nekretnini. Odabrane poredbene nekretnine su obilježjima slične po infrastrukturi i opremljenosti, kategoriji zemljišta i konfiguraciji terena te drugim sličnim ili istim obilježjima predmetnoj nekretnini. Prikazane evidentirane usporedne nekretnine kupoprodaje poljoprivrednih zemljišta su realizirane u obližnjim katastarskim općinama i cjenovnom bloku istom kao i predmetne nekretnine, sa usporednih područja. U priloženom Izvadku je uključeno 5 kupoprodaja usporednih nekretnina. Obilježja poredbenih nekretnina (cjenovni blok, lokacija itd.) preuzeta su iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta, ID Izvatka: 61878, KLASA: 364-01/25-01/53, URBROJ: 2133-07-01/05-25-04, izdan od strane Republike Hrvatske, Karlovačke županije, Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš, Odsjek za planske i opće poslove, Karlovac, 11.6.2025. godine.(za k.o. Međeđak), iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta, ID Izvatka: 61877, KLASA: 364-01/25-01/52, URBROJ: 2133-07-01/05-25-04, izdan od strane Republike Hrvatske, Karlovačke županije, Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš, Odsjek za planske i opće poslove, Karlovac, 11.6.2025. godine. (za k.o. Janja Gora) i Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta, ID Izvatka: 61881, KLASA: 364-01/25-01/54, URBROJ: 2133-07-01/05-25-04, izdan od strane Republike Hrvatske, Karlovačke županije, Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš, Odsjek za planske i opće poslove, Karlovac, 11.6.2025. godine. (za k.o. Plaški), priloženi pod točkom 4.1. Elaborata.

Pri interkvalitativnom prilagođavanju kod odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja zemljišta postupa se sukladno Prilogu 11. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). Pri prilagođavanju kategorija zemljišta zbog orijentacijskog odnosa vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju postupa se sukladno Prilogu 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). Prilagođavanje kvalitativnih obilježja pri poredbenoj metodi vrši se na osnovu dostupnih podataka o lokaciji, veličini i obliku, pristupu, konfiguraciji terena, opremljenosti parcele i infrastrukturi, urbanom okruženju i sl. putem korištenja dostupnih informacijskih sustava prostornog uređenja. Svi preuzeti podaci moraju biti prema odrednicama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) i međunarodnim standardima procjenjivanja (EVS-European Valuation Standards.

Obilježja predmetne i poredbenih nekretnina provjerene su putem portala eNekretnine, geoportal.dgu.hr, kao i važećih prostornih planova prostora u kojem se nalaze.

<u>Građevinska zemljišta</u>

Kod izračuna tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta zk.č.br. 55/6 k.o. Plaški, zk.ul.br. 636, površine 103 m2 i dijela zk.č.br. 39 k.o. Plaški, zk.ul.br. 630, približne površine 6161 m2, odabrana je poredbena metoda. Napomena: Površina zemljišta koja se koristi za izračun vrijednosti zemljišta preuzeta je iz Izvadka iz Zemljišne knjige (u slučaju dijela k.č. 39 k.o. Plaški aproksimirana kako je ranije u Elaboratu obrazloženo). Površina zemljišta upisana u Zemljišne knjige i Posjedovni list se podudaraju, upisana površina je ista.

Prema odredbi Članka 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) ta metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža i poslovnih prostora.

Metoda je pogodna i u pravilu se primjenjuje kod utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina međusobno usporedivih istih ili sličnih karakteristika te realiziranih kupoprodaja unazad četiri godine.

Usporedne nekretnine koje se koriste kod izračuna vrijednosti zemljišta su preuzete iz zatraženog iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta, ID Izvatka: 62103, KLASA: 364-01/25-01/55, URBROJ: 2133-07-01/05-25-04, izdan od strane Republike Hrvatske, Karlovačke županije, Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš, Odsjek za planske i opće poslove, Karlovac, 18.6.2025. godine, priložen pod točkom 4.1. Elaborata. Podaci koji se koriste pri uspoređivanju pribavljeni su s područja istih ili sličnih obilježja kao i predmetna nekretnina. Ukoliko se pri usporedbi utvrdi da predmetna nekretnina odstupa po svojim karakteristikama od usporednih nekretnina, potrebno je ta odstupanja uzeti u obzir u obliku dodataka ili odbitaka ili na drugi prikladan način.

Prilikom odabira usporednih nekretnina koje ulaze u proračun uzimaju se one sličnih ili istih obilježja te čije su kupoprodaje realizirane unatrag 4 godine.

Dio zemljišta k.č. 39 k.o. Plaški u površini 6161 m2 aproksimiranoj korištenjem alata za mjerenje na Informacijskom sustavu prostornog uređenja te preklopom s PPUO Plaški, nalazi se unutar prostora gospodarske namjene – površine uzgajališta – neizgrađeno. Posrijedi je zona predviđena za akvakulturu. Postoji pravomoćna građevinska dozvola, rješenje o prudženju valjanja građevinske dozvole i prijava početka građenja temeljem iste. Iz Priloga 5.5. i naslovnice Glavnog projekta proizlazi da je planiran zahvat izgradnje „recirkulacijskog akvakulturnog sustava (RAS) za uzgoj smuđa na rijeci Vrnjici u Plaškom, I ETAPA GRAĐENJA – Izgradnja građevina 1,2,3 i 4 do faze zatvaranja konstrukcije, izgradnja bazena za tretman tehnološke vode, objekta vodozahvata, te unutarnjih prometnih površina kompleksa s priključkom na javnu površinu i pripadajuće infrastrukture“.

Zatražen je Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za građevinska zemljišta (izdvojena GP izvan naselja, akvakultura) od nadležnog upravnog tijela Karlovačke županije.

Karlovačka županija, Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš, Odsjek za planske i opće poslove, Karlovac, očitovala se Obaviješću, ID 62102, KLASA: 364-01/25-01/56, URBROJ: 2133-07-01/05-25-02 da ne raspolaže traženim poredbenim podacima iz Zbirke kupoprodajnih cijena.

S obzirom na nemogućnost pronalaska usporednih nekretnina na području Karlovačke županije a i šire, procjeni tržišne vrijednosti pristupilo se također korištenjem gore spomenutog Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta (za građevinska zemljišta, k.o. Plaški), ID Izvatka: 62103, KLASA: 364-01/25-01/55, URBROJ: 2133-07-

01/05-25-04, izdan od strane Republike Hrvatske, Karlovačke županije, Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš, Odsjek za planske i opće poslove, Karlovac, 18.6.2025. godine.

Predmetna zona predviđena za površine uzgajališta vrlo je specifična zona gospodarske namjene. Naime, prema PPUO Plaški u istoj je dozvoljena izgradnja cijelog niza stambenih objekata - stambena građevina za stalni ili povremeni boravak vlasnika, stambena zgrada obitelji upravitelja, zgrade ili nastambe namijenjene za smještaj stalnih ili povremenih djelatnika.

Poredbene nekretnine uzete su iz susjednih ili obližnjih cjenovnih blokova, a čija obilježja nekretnina približno odgovaraju predmetnoj nekretnini. Odabrane poredbene nekretnine su obilježjima slične po infrastrukturi i opremljenosti, kategoriji zemljišta i konfiguraciji terena te drugim sličnim ili istim obilježjima predmetnoj nekretnini. Prikazane evidentirane usporedne nekretnine kupoprodaje građevinskih zemljišta su realizirane u obližnjim katastarskim općinama i cjenovnim blokovima sličnim kao i predmetne nekretnine, sa usporednih područja. U priloženom Izvadku je uključeno 5 kupoprodaja usporednih nekretnina. Obilježja poredbenih nekretnina (cjenovni blok, lokacija itd.) preuzeta su iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta, ID Izvatka: 62103, KLASA: 364-01/25-01/55, URBROJ: 2133-07-01/05-25-04, izdan od strane Republike Hrvatske, Karlovačke županije, Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš, Odsjek za planske i opće poslove, Karlovac, 18.6.2025. godine, priložen pod točkom 4.1. Elaborata.

Pri interkvalitativnom prilagođavanju kod odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja zemljišta postupa se sukladno Prilogu 11. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). Pri prilagođavanju kategorija zemljišta zbog orijentacijskog odnosa vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju postupa se sukladno Prilogu 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). Prilagođavanje kvalitativnih obilježja pri poredbenoj metodi vrši se na osnovu dostupnih podataka o lokaciji, veličini i obliku, pristupu, konfiguraciji terena, opremljenosti parcele i infrastrukturi, urbanom okruženju i sl. putem korištenja dostupnih informacijskih sustava prostornog uređenja. Svi preuzeti podaci moraju biti prema odrednicama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) i međunarodnim standardima procjenjivanja (EVS-European Valuation Standards.

Obilježja predmetne i poredbenih nekretnina provjerene su putem portala eNekretnine, geoportal.dgu.hr, kao i važećih prostornih planova prostora u kojem se nalaze.

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

Napomena:

Upućuju se svi korisnici elaborata, kao i osobe kojima je na bilo koji način dostupan elaborat, da s vidljivim podacima postupaju sukladno Zakonu o zaštiti osobnih podataka, a sa poslovnim podacima s posebnom pažnjom radi zaštite poslovnih podataka.

Zbog zaštite osobnih podataka prikazani su nužni podaci.

Pri izradi procjene pristupa se analizi podataka iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta, ID Izvatka: 61878, KLASA: 364-01/25-01/53, URBROJ: 2133-07-01/05-25-04, izdan od strane Republike Hrvatske, Karlovačke županije, Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš, Odsjek za planske i opće poslove, Karlovac, 11.6.2025. godine.(za k.o. Međeđak), iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta, ID Izvatka: 61877, KLASA: 364-01/25-01/52, URBROJ: 2133-07-01/05-25-04, izdan od strane Republike Hrvatske, Karlovačke županije, Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš, Odsjek za planske i opće poslove, Karlovac, 11.6.2025. godine. (za k.o. Janja Gora) i Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta, ID Izvatka: 61881, KLASA: 364-01/25-01/54, URBROJ: 2133-07-01/05-25-04, izdan od strane Republike Hrvatske, Karlovačke županije, Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš, Odsjek za planske i opće poslove, Karlovac, 11.6.2025. godine. (za k.o. Plaški), priloženi pod točkom 4.1. Elaborata, za poljoprivredna zemljišta, odnosno analizi podataka iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta, ID Izvatka: 62103, KLASA: 364-01/25-01/55, URBROJ: 2133-07-01/05-25-04, izdan od strane Republike Hrvatske, Karlovačke županije, Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš, Odsjek za planske i opće poslove, Karlovac, 18.6.2025. godine, priložen također pod točkom 4.1. Elaborata, za građevinska zemljišta.

ODABRANE POREDBENE NEKRETNINE - ulazni podaci:

Poljoprivredna zemljišta

Priložene transakcije su preuzete iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta, ID Izvatka: 61878, KLASA: 364-01/25-01/53, URBROJ: 2133-07-01/05-25-04, izdan od strane Republike Hrvatske, Karlovačke županije, Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš, Odsjek za planske i opće poslove, Karlovac, 11.6.2025. godine.(za k.o. Međeđak), iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta, ID Izvatka: 61877, KLASA: 364-01/25-01/52, URBROJ: 2133-07-01/05-25-04, izdan od strane Republike Hrvatske, Karlovačke županije, Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš, Odsjek za planske i opće poslove, Karlovac, 11.6.2025. godine. (za k.o. Janja Gora) i Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta, ID Izvatka: 61881, KLASA: 364-01/25-01/54, URBROJ: 2133-07-01/05-25-04, izdan od strane Republike Hrvatske, Karlovačke županije, Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš, Odsjek za planske i opće poslove, Karlovac, 11.6.2025. godine. (za k.o. Plaški), priloženi pod točkom 4.1. Elaborata

Predmetne nekretnine nalaze se u cjenovnom bloku PLAŠKI – OSTALO OBRADIVO TLO.

U priloženom Izvatku prikazano je 5 kupoprodajnih ugovora. Prikazane evidentirane usporedne nekretnine kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta su sa područja općine Plaški (k.o. Latin, k.o. Međeđak, k.o. Plaški) te su sve iz identičnog cjenovnog bloka kao i predmetna nekretnina.

Prilikom kvalitativnog uspoređivanja karakteristika usporednih nekretnina sa predmetnom nekretninom uočeno je kako predmetne nekretnine ne odstupaju znatno u pristupu i prometnoj povezanosti, stanju infrastrukture itd. Usporedne nekretnine se nalaze izvan građevinskog dijela naselja, u područjima poljoprivredne namjene, P3, kategorije zemljišta 4.1., sve unutar pretežite namjene P3S - ostala obradiva tla.

Građevinska zemljišta

Priložene transakcije su preuzete iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta, ID Izvatka: 62103, KLASA: 364-01/25-01/55, URBROJ: 2133-07-01/05-25-04, izdan od strane Republike Hrvatske, Karlovačke županije, Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš, Odsjek za planske i opće poslove, Karlovac, 18.6.2025. godine, priložen pod točkom 4.1. Elaborata

Predmetne nekretnine nalaze se u cjenovnom bloku PLAŠKI – GRAĐEVINSKO 5, odnosno PLAŠKI – OSTALO OBRADIVO TLO.

U priloženom Izvatku prikazano je 5 kupoprodajnih ugovora. Prikazane evidentirane usporedne nekretnine kupoprodaje građevinskih zemljišta su sa područja općine Plaški (k.o. Jezero, k.o. Latin, k.o. Pothum Plaščanski, k.o. Janja Gora) te su sve iz usporedivih cjenovnih blokova kao i predmetna nekretnina, konkretno PLAŠKI – VRIJEDNO

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

OBRADIVO TLO 2, PLAŠKI – OSTALO OBRADIVO TLO, JANJA GORA – GRAĐEVINSKO i JANJA GORA, POTHUM PLAŠČANSKI, LATIN – ŠUMA.

Prilikom kvalitativnog uspoređivanja karakteristika usporednih nekretnina sa predmetnom nekretninom uočeno je kako predmetne nekretnine ne odstupaju znatno u pristupu i prometnoj povezanosti, stanju infrastrukture itd. Usporedne nekretnine se nalaze unutar građevinskog područja naselja, u područjima građevinske namjene, dio nekretnina u izgrađenom, a dio u neizgrađenom području GP naselja, kategorije zemljišta 1. i 2.

REPUBLIKA HRVATSKA - KARLOVAČKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO I OKOLIŠ
ODSJEK ZA PLANSKE I OPĆE POSLOVE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ANTE LOZICA (66165735444)

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		PLAŠKI	PLAŠKI	PLAŠKI	PLAŠKI	PLAŠKI
4	VRSTA NEKRETNINE		PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1521	74	605	22	1379
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	LATIN	MEĐEĐAK	MEĐEĐAK	MEĐEĐAK	PLAŠKI
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	4383	8229	6515	1836	915
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		4383	4114,50	6515	1836	915
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/2	1/1	1/1	1/1
10	K.Č	KATASTAR	1521	74	605	22	1379
11	K.O.	KATASTAR	LATI*	MEĐEĐAK	MEĐEĐAK	MEĐEĐAK	PLAŠKI
12	NAMJENA		P3	P3	P3	P3	P3
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					
		Kin max					
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		0,91	0,36	0,53	0,59	0,55
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		14.03.2024	23.02.2024	11.05.2023	05.02.2024	14.06.2024
18	CJENOVNI BLOK		PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

ID Izvatka: 61877

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , PLAŠKI odnosno na k.č. 1286 k.o. JANJA GORA, OGULIN.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/25-01/52

URBROJ: 2133-07-01/05-25-04

KARLOVAC, 11.6.2025.

IZRADIO/IZRADILA:
LEA LETIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

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

REPUBLIKA HRVATSKA - KARLOVAČKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO I OKOLIŠ
ODSJEK ZA PLANSKE I OPĆE POSLOVE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ANTE LOZICA (66165735444)

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, PLAŠKI	, PLAŠKI	, PLAŠKI	, PLAŠKI	, PLAŠKI
4	VRSTA NEKRETNINE		PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1521	74	605	22	1379
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	LATIN	MEĐEĐAK	MEĐEĐAK	MEĐEĐAK	PLAŠKI
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	4383	8229	6515	1836	915
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		4383	4114,50	6515	1836	915
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/2	1/1	1/1	1/1
10	K.Č	KATASTAR	1521	74	605	22	1379
11	K.O.	KATASTAR	LATI*	MEĐEĐAK	MEĐEĐAK	MEĐEĐAK	PLAŠKI
12	NAMJENA		P3	P3	P3	P3	P3
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					
		Kin max					
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		0,91	0,36	0,53	0,59	0,55
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		14.03.2024	23.02.2024	11.05.2023	05.02.2024	14.06.2024
18	CJENOVNI BLOK		PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

ID Izvatka: 61878

Stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjena nekretnina
Ante Lozica, dipl.ing.arh.
Tratinska 22, 10000 Zagreb
Br. Ovlaštenja: 4 – Su – 956/21

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , PLAŠKI odnosno na k.č. 395/1; 393; 392; 390; 391; 385 k.o. MEĐEĐAK, OGULIN; MEĐEĐAK, OGULIN; MEĐEĐAK, OGULIN; MEĐEĐAK, OGULIN; MEĐEĐAK, OGULIN; MEĐEĐAK, OGULIN.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/25-01/53

URBROJ: 2133-07-01/05-25-04

KARLOVAC, 11.6.2025.

IZRADIO/IZRADILA:
LEA LETIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

REPUBLIKA HRVATSKA - KARLOVAČKA ŽUPANIJA - ODJEL ZA GRADITELJSTVO I PROSTORNO UREĐENJE KARLOVAC 1

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

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

REPUBLIKA HRVATSKA - KARLOVAČKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO I OKOLIŠ
ODSJEK ZA PLANSKE I OPĆE POSLOVE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ANTE LOZICA (66165735444)

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		PLAŠKI	PLAŠKI	PLAŠKI	PLAŠKI	PLAŠKI
4	VRSTA NEKRETNINE		PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1521	74	605	22	1379
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	LATIN	MEĐEDAK	MEĐEDAK	MEĐEDAK	PLAŠKI
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	4383	8229	6515	1836	915
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		4383	4114,50	6515	1836	915
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/2	1/1	1/1	1/1
10	K.Č	KATASTAR	1521	74	605	22	1379
11	K.O.	KATASTAR	LATI*	MEĐEDAK	MEĐEDAK	MEĐEDAK	PLAŠKI
12	NAMJENA		P3	P3	P3	P3	P3
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					
		Kin max					
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		0,91	0,36	0,53	0,59	0,55
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		14.03.2024	23.02.2024	11.05.2023	05.02.2024	14.06.2024
18	CJENOVNI BLOK		PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

ID Izvatka: 61881

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , PLAŠKI odnosno na k.č. 39; 61; 62; 63/1; 34/1 k.o. PLAŠKI, OGULIN; PLAŠKI, OGULIN; PLAŠKI, OGULIN; PLAŠKI, OGULIN; PLAŠKI, OGULIN.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/25-01/54

URBROJ: 2133-07-01/05-25-04

KARLOVAC, 11.6.2025.

IZRADIO/IZRADILA:
LEA LETIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

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

REPUBLIKA HRVATSKA - KARLOVAČKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO I OKOLIŠ
ODSJEK ZA PLANSKE I OPĆE POSLOVE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ANTE LOZICA (66165735444)

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, PLAŠKI	, PLAŠKI	, PLAŠKI	, PLAŠKI	, PLAŠKI
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	37/2	2246/2	2408	412	413
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	POTHUM PLAŠĆANSKI	JANJA GORA	LATIN	JEZERO	JEZERO
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	521	155	281	719	919
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		521	155	281	719	919
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č	KATASTAR	37/2	2246/2	2408	412	413
11	K.O.	KATASTAR	PODHUM	JANJA GORA	LATI*	JEZERO	JEZERO
12	NAMJENA		GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_NEIZGRAĐENO	GP_NEIZGRAĐENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					
		Kin max					
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		2,30	3,43	3,69	4,46	4,47
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		25.03.2025	30.08.2023	21.01.2025	29.01.2025	29.01.2025
18	CJENOVNI BLOK		JANJA GORA, POTHUM PLAŠĆANSKI, LATIN - ŠUMA	JANJA GORA - GRAĐEVINSKO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - VRIJEDNO OBRADIVO TLO 2	PLAŠKI - VRIJEDNO OBRADIVO TLO 2
19	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

ID Izvatka: 62103

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi 1. GARDIJSKE BRIGADE , PLAŠKI odnosno na k.č. 55/6 k.o. PLAŠKI, OGULIN.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/25-01/55

URBROJ: 2133-07-01/05-25-04

KARLOVAC, 18.6.2025.

IZRADIO/IZRADILA:
LEA LETIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

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

REPUBLIKA HRVATSKA KARLOVAČKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO I OKOLIŠ
ODSJEK ZA PLANSKE I OPĆE POSLOVE

OBAVIJEST IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zatražio/la: ANTE LOZICA (66165735444)

ID Obavijesti: 62102

Za zaprimljeni zahtjev **83604** u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine na adresi , PLAŠKI obavještavamo Vas da na dan izdavanja ove obavijesti ne raspolažemo traženim (poredbenim) podatcima u Zbirci kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina. Svaki Zahtjev i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/25-01/56

URBROJ: 2133-07-01/05-25-02

KARLOVAC, 18.6.2025.

IZRADIO/IZRADILA:

LEA LETIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

REPUBLIKA HRVATSKA
1
KARLOVAC
UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO I OKOLIŠ
KARLOVAČKA ŽUPANIJA

- poljoprivredno zemljište

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2103413
Datum pregleda	16.6.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5267590
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.04.2024
Površina u prometu	4.383,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	4.000,00
Datum ugovora	14.03.2024
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA

Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2075240
Datum pregleda	16.6.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5233959
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.03.2024
Površina u prometu	4.114,50
Vrijednost nekretnine (KN)	11.301,75
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.500,00
Datum ugovora	23.02.2024
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1959475
Datum pregleda	16.6.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5030106
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.10.2023
Površina u prometu	6.515,00
Vrijednost nekretnine (KN)	26.370,75
Vrijednost nekretnine (EUR)	3.500,00
Datum ugovora	11.05.2023

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2039199
Datum pregleda	16.6.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5201590
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.02.2024
Površina u prometu	1.836,00
Vrijednost nekretnine (KN)	8.287,95
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.100,00
Datum ugovora	05.02.2024

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2152234
Datum pregleda	16.6.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5313596
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	30.07.2024
Površina u prometu	915,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	500,00
Datum ugovora	14.06.2024

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA

- građevinsko zemljište

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2302537
Datum pregleda	16.6.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5514938
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	05.05.2025
Površina u prometu	521,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.200,00
Datum ugovora	25.03.2025

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	JANJA GORA, POTHUM PLAŠČANSKI, LATIN - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2049277
Datum pregleda	16.6.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5091918
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.02.2024
Površina u prometu	155,00
Vrijednost nekretnine (KN)	3.999,99
Vrijednost nekretnine (EUR)	530,89
Datum ugovora	30.08.2023

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	JANJA GORA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2250349
Datum pregleda	16.6.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5466080
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.02.2025
Površina u prometu	281,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.036,00
Datum ugovora	21.01.2025

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2302528
Datum pregleda	16.6.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5479137
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	05.05.2025
Površina u prometu	719,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	3.205,00
Datum ugovora	29.01.2025

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PLAŠKI - VRIJEDNO OBRADIVO TLO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2S - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2305504
Datum pregleda	16.6.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5479164
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.05.2025
Površina u prometu	919,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	4.105,00
Datum ugovora	29.01.2025

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PLAŠKI - VRIJEDNO OBRADIVO TLO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2S - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

Poljoprivredna zemljišta

ZK.UL. 499, k.č. 1286 k.o. Janja Gora

KOMPARATIVNI UZORAK

REDNI BROJ NEKRETNINE	PREDMETNA NEKRETNINE	1.	2.	3.	4.	5.
PODACI O NEKRETNINI						
Adresa	Plaški	Plaški	Plaški	Plaški	Plaški	Plaški
k.č.	1286	1521	74	605	22	1379
k.o.	Janja Gora	Latin	Međeđak	Međeđak	Međeđak	Plaški
z.k.č.	1286	1521	74	605	22	1379
k.o.	Janja Gora	Latin	Međeđak	Međeđak	Međeđak	Plaški
PODACI KUPOPRODAJNIH UGOVORA						
Datum pregleda		16.6.2025.	16.6.2025.	16.6.2025.	16.6.2025.	16.6.2025.
ID ZKC		2103413	2075240	1959475	2039199	2152234
ID PN (PU)		5267590	5233959	5030106	5201590	5313596
Vrsta nekretnine	PZ - poljoprivredno zemljište, V - vodne površine	PZ - Poljoprivredno zemljište	PZ - Poljoprivredno zemljište	PZ - Poljoprivredno zemljište	PZ - Poljoprivredno zemljište	PZ - Poljoprivredno zemljište
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
Površina iz ZK.UL. (m2)	4529	4383	8229	6515	1836	915
Površina u prometu (m2)	4.529,00	4383	4114,5	6515	1836	915
Datum ugovora		14.03.2024.	23.02.2024.	11.05.2023.	05.02.2024.	14.06.2024.
Status podataka		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA
Izvor	eNekretnine	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta
JEDINIČNA VRIJEDNOST - CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2) IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA		**0,91**	**0,36**	**0,53**	**0,59**	**0,55**
Isključenje (razlog)						

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
(Pravilnik NN105/15, Čl.19)

Prikazane transakcije odnose se na odabrane usporedne nekretnine na okolnim lokacijama. Usporedne nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi predmetnoj nekretnini međuvremenskim izjednačenjem putem primjenjivanja indeksnih nizova kupoprodajnih cijena Karlovačke županije i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz provođenje interkvalitativnog izjednačenja. Obilježja usporednih nekretnina se analiziraju putem različitih dostupnih izvora navedenih u elaboratu. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da nema neuknjiženih tereta niti posebnih obilježja na poredbenim nekretninama. Prilikom provođenja interkvalitativnog izjednačenja, Procjenitelj pristupa također na temelju stručnog znanja, iskustva te terenskog obilaska predmetne nekretnine.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
Bazni indeks na dan transakcije	265,29	265,29	265,29	256,17	265,29	265,29
Korektivni faktor (PN/UN)		1,00	1,00	1,04	1,00	1,00
IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)		**0,91**	**0,36**	**0,55**	**0,59**	**0,55**
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE						
MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA						
Izgrađenost zemljišta	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Namjena (prema PPUO)	P3	P3	P3	P3	P3	P3
Koeficijent iskoristivosti (Kis)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA						
Kategorija zemljišta (UN)	4.1. kategorija	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA
Odabrani odnos - udio vrijednosti (UN)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Korektivni faktor (PN/UN)		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)		**0,91**	**0,36**	**0,55**	**0,59**	**0,55**
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE						
Položaj i lokacija	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pristup	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Veličina/oblik parcele	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Konfiguracija terena	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Infrastruktura/opremljenost parcele	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Opće stanje - ostalo	0%	0%	0%	0%	0%	0%
UKUPNI KOEFICIJENT OBILJEŽJA	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)		**0,91**	**0,36**	**0,55**	**0,59**	**0,55**
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)	**0,59**					

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

U analizi su uključene nekretnine koje su usporedive sa predmetnom nekretninom.

Prilikom kvalitativnog uspoređivanja karakteristika usporednih nekretnina sa predmetnom nekretninom uočeno je kako predmetna nekretnina ne odstupa znatno u kvaliteti lokacije, stanju infrastrukture i konfiguraciji terena od usporednih nekretnina te su one usporedive s predmetnom nekretninom. Usporedne nekretnine su usporedive s predmetnom nekretninom s obzirom da su kvalitativno sličnih obilježja. Usporedne nekretnine se nalaze u identičnom cjenovnom bloku, te su slične i usporedive s obzirom na kategoriju zemljišta i konfiguraciju, itd. Odstupanja se adekvatno korigiraju.

Ukoliko usporedne nekretnine ne odstupaju znatno u daljnjim obilježjima od predmetne nekretnine, nije im potrebno dodatno uvećavati/umanjivati vrijednost za daljnja obilježja nekretnine.

Kod predmetne nekretnine radi se o poljoprivrednom zemljištu.

Zbog prethodno navedene činjenice i uzimanja u proračun ulazne usporedne nekretnine samo sličnih obilježja, usporednim nekretninama se ne uvećava/umanjuje vrijednost glede daljnjih kvalitativnih obilježja nekretnine u odnosu na predmetnu nekretninu te nije potrebno dodatno uvećavati/umanjivati vrijednost.

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEOBIČNIH OKOLNOSTI

Neuobičajene ili osobne okolnosti

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podatka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značaja odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

STATISTIČKA OBRADA PODATAKA						
Apsolutno odstupanje od prosječne cijene (EUR/m2)		0,32	-0,23	-0,04	0,00	-0,04
Relativno odstupanje od prosječne cijene		53,77%	-39,17%	-7,25%	-0,30%	-7,06%
Ulazi u proračun (razlog)		NE	NE	DA	DA	DA
Odabrana usporedna nekretnina (EUR/m2)				**0,55**	**0,59**	**0,55**
Apsolutno odstupanje od prosječne cijene (EUR/m2)				-0,01	0,03	-0,01
Relativno odstupanje od prosječne cijene				-2,50%	4,80%	-2,30%
Kvadrat apsolutnih odstupanja				0,00	0,00	0,00
Suma kvadratnih apsolutnih odstupanja	0,00					
Standardna devijacija	0,02	4,16%				
Dvostruka standardna devijacija	0,05	8,32%				
PROSJEČNA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)	**0,56**					
Prosječna jedinična cijena (EUR/m2)						**0,56**
Površina predmetne nekretnine (m2)						**4.529,00**
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE (EUR)						**2.536,24**
ODBICI						
Utjecaj buke						
Utjecaj zagađenja zraka						
UKUPNO ODBICI						

***Eliminirane poredbene nekretnine su one koje odstupaju više od +/- 30% od srednje vrijednosti**

Prema podacima usporedbe cijena po m² poredbenih nekretnina s prosječnom cijenom iz gornje tablice, razvidno je da kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina red. br. 1. i 2. odstupaju od prosječne cijene za više od ±30% (odstupanja su navedena u gore prikazanoj tablici), te će se navedene poredbene nekretnine isključiti u daljnjem postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet vrednovanja.

Nakon isključivanja neuobičajenih okolnosti, u promatranom i usporedivom području u kojem se nalaze nekretnine približno istih ili sličnih obilježja kao nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti, u daljni postupak uzimaju se usporedne nekretnine red. br. 3., 4. i 5.

Ako se prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti ustanove posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ukoliko odgovaraju uobičajenom poslovnom prometu, uzimaju se u obzir tržišnim dodatcima odbitcima ili na drugi prikladan način (članak 23., stavak 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)).

Kada je riječ o predmetnoj nekretnini:

k.č. 1286 k.o. Janja Gora, zk.ul.499 TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	
Prosječna jedinična cijena (EUR/m2)	**0,56**
Površina predmetne nekretnine (m2)	**4529**
Tržišna vrijednost (EUR)	**2.536,24**
Zaokružena vrijednost (EUR)	**2.540,00**

Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl. 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) i sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine od 08.05.2023., klase: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31.

Stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjena nekretnina
Ante Lozica, dipl.ing.arh.
Tratinska 22, 10000 Zagreb
Br. Ovlaštenja: 4 – Su – 956/21

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

ZK.UL. 309, k.č. 385, 390, 391, 392, 393, 395/1, sve k.o. Međeđak

KOMPARATIVNI UZORAK

REDNI BROJ NEKRETNINE	PREDMETNA NEKRETNINE	1.	2.	3.	4.	5.
PODACI O NEKRETNINI						
Adresa	Plaški	Plaški	Plaški	Plaški	Plaški	Plaški
k.č.	385, 390, 391, 392, 393, 395/1	1521	74	605	22	1379
k.o.	Međeđak	Latin	Međeđak	Međeđak	Međeđak	Plaški
z.k.č.	385, 390, 391, 392, 393, 395/1	1521	74	605	22	1379
k.o.	Međeđak	Latin	Međeđak	Međeđak	Međeđak	Plaški
PODACI KUPOPRODAJNIH UGOVORA						
Datum pregleda		16.6.2025.	16.6.2025.	16.6.2025.	16.6.2025.	16.6.2025.
ID ZKC		2103413	2075240	1959475	2039199	2152234
ID PN (PU)		5267590	5233959	5030106	5201590	5313596
Vrsta nekretnine	PZ - poljoprivredno zemljište	PZ - Poljoprivredno zemljište	PZ - Poljoprivredno zemljište	PZ - Poljoprivredno zemljište	PZ - Poljoprivredno zemljište	PZ - Poljoprivredno zemljište
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
Površina iz ZK.UL. (m2)	9618	4383	8229	6515	1836	915
Površina u prometu (m2)	9.618,00	4383	4114,5	6515	1836	915
Datum ugovora		14.03.2024.	23.02.2024.	11.05.2023.	05.02.2024.	14.06.2024.
Status podataka		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA
Izvor	eNekretnine	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta
JEDINIČNA VRIJEDNOST - CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2) IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA		**0,91**	**0,36**	**0,53**	**0,59**	**0,55**
Isključenje (razlog)						

MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
(Pravilnik NN105/15, Čl.19)

Prikazane transakcije odnose se na odabrane usporedne nekretnine na okolnim lokacijama. Usporedne nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi predmetnoj nekretnini međuvremenskim izjednačenjem putem primjenjivanja indeksnih nizova kupoprodajnih cijena Karlovačke županije i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz provođenje interkvalitativnog izjednačenja. Obilježja usporednih nekretnina se analiziraju putem različitih dostupnih izvora navedenih u elaboratu. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da nema neuknjiženih tereta niti posebnih obilježja na poredbenim nekretninama. Prilikom provođenja interkvalitativnog izjednačenja, Procjenitelj pristupa također na temelju stručnog znanja, iskustva te terenskog obilaska predmetne nekretnine.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
Bazni indeks na dan transakcije	265,29	265,29	265,29	256,17	265,29	265,29
Korektivni faktor (PN/UN)		1,00	1,00	1,04	1,00	1,00
IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)		**0,91**	**0,36**	**0,55**	**0,59**	**0,55**
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE						
MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA						
Izgrađenost zemljišta	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Namjena (prema PPUO)	P3	P3	P3	P3	P3	P3
Koeficijent iskoristivosti (Kis)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA						
Kategorija zemljišta (UN)	4.1. kategorija	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA
Odabrani odnos - udio vrijednosti (UN)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Korektivni faktor (PN/UN)		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)		**0,91**	**0,36**	**0,55**	**0,59**	**0,55**
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE						
Položaj i lokacija	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pristup	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Veličina/oblik parcele	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Konfiguracija terena	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Infrastruktura/opremljenost parcele	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Opće stanje - ostalo	0%	0%	0%	0%	0%	0%
UKUPNI KOEFICIJENT OBILJEŽJA	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)		**0,91**	**0,36**	**0,55**	**0,59**	**0,55**
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)	**0,59**					

U analizi su uključene nekretnine koje su usporedive sa predmetnom nekretninom.

Prilikom kvalitativnog uspoređivanja karakteristika usporednih nekretnina sa predmetnom nekretninom uočeno je kako predmetna nekretnina ne odstupa znatno u kvaliteti lokacije, stanju infrastrukture i konfiguraciji terena od usporednih nekretnina te su one usporedive s predmetnom nekretninom. Usporedne nekretnine su usporedive s predmetnom nekretninom s obzirom da su kvalitativno sličnih obilježja. Usporedne nekretnine se nalaze u identičnom cjenovnom bloku, te su slične i usporedive s obzirom na kategoriju zemljišta i konfiguraciju, itd. Odstupanja se adekvatno korigiraju.

Ukoliko usporedne nekretnine ne odstupaju znatno u daljnjim obilježjima od predmetne nekretnine, nije im potrebno dodatno uvećavati/umanjivati vrijednost za daljnja obilježja nekretnine.

Kod predmetne nekretnine radi se o poljoprivrednom zemljištu.

Zbog prethodno navedene činjenice i uzimanja u proračun ulazne usporedne nekretnine samo sličnih obilježja, usporednim nekretninama se ne uvećava/umanjuje vrijednost glede daljnjih kvalitativnih obilježja nekretnine u odnosu na predmetnu nekretninu te nije potrebno dodatno uvećavati/umanjivati vrijednost.

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEOBIČNIH OKOLNOSTI

Neuobičajene ili osobne okolnosti

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podatka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značaja odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

STATISTIČKA OBRADA PODATAKA						
Apsolutno odstupanje od prosječne cijene (EUR/m2)		0,32	-0,23	-0,04	0,00	-0,04
Relativno odstupanje od prosječne cijene		53,77%	-39,17%	-7,25%	-0,30%	-7,06%
Ulazi u proračun (razlog)		NE	NE	DA	DA	DA
Odabrana usporedna nekretnina (EUR/m2)				**0,55**	**0,59**	**0,55**
Apsolutno odstupanje od prosječne cijene (EUR/m2)				-0,01	0,03	-0,01
Relativno odstupanje od prosječne cijene				-2,50%	4,80%	-2,30%
Kvadrat apsolutnih odstupanja				0,00	0,00	0,00
Suma kvadratnih apsolutnih odstupanja	0,00					
Standardna devijacija	0,02	4,16%				
Dvostruka standardna devijacija	0,05	8,32%				
PROSJEČNA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)	**0,56**					
Prosječna jedinična cijena (EUR/m2)						**0,56**
Površina predmetne nekretnine (m2)						**9.618,00**
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE (EUR)						**5.386,08**
ODBICI						
Utjecaj buke						
Utjecaj zagađenja zraka						
UKUPNO ODBICI						

***Eliminirane poredbene nekretnine su one koje odstupaju više od +/- 30% od srednje vrijednosti**

Prema podacima usporedbe cijena po m² poredbenih nekretnina s prosječnom cijenom iz gornje tablice, razvidno je da kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina red. br. 1. i 2. odstupaju od prosječne cijene za više od ±30% (odstupanja su navedena u gore prikazanoj tablici), te će se navedene poredbene nekretnine isključiti u daljnjem postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet vrednovanja.

Nakon isključivanja neuobičajenih okolnosti, u promatranom i usporedivom području u kojem se nalaze nekretnine približno istih ili sličnih obilježja kao nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti, u daljni postupak uzimaju se usporedne nekretnine red. br. 3., 4. i 5.

Ako se prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti ustanove posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ukoliko odgovaraju uobičajenom poslovnom prometu, uzimaju se u obzir tržišnim dodatcima odbitcima ili na drugi prikladan način (članak 23., stavak 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)).

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

Kada je riječ o predmetnoj nekretnini:

k.č. 385, 390, 391, 392, 393, 395/1, sve k.o. Međeđak, zk.ul. 309 TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	
Prosječna jedinična cijena (EUR/m2)	**0,56**
Površina predmetne nekretnine (m2)	**9618**
Tržišna vrijednost (EUR)	**5.386,08**
Zaokružena vrijednost (EUR)	**5.390,00**

Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl. 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) i sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine od 08.05.2023., klase: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31.

Stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjena nekretnina
Ante Lozica, dipl.ing.arh.
Tratinska 22, 10000 Zagreb
Br. Ovlaštenja: 4 – Su – 956/21

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

ZK.UL. 626, k.č. 34/1 k.o. Plaški

KOMPARATIVNI UZORAK

REDNI BROJ NEKRETNINE	PREDMETNA NEKRETNINE	1.	2.	3.	4.	5.
PODACI O NEKRETNINI						
Adresa	Plaški	Plaški	Plaški	Plaški	Plaški	Plaški
k.č.	34/1	1521	74	605	22	1379
k.o.	Plaški	Latin	Međeđak	Međeđak	Međeđak	Plaški
z.k.č.	34/1	1521	74	605	22	1379
k.o.	Plaški	Latin	Međeđak	Međeđak	Međeđak	Plaški
PODACI KUPOPRODAJNIH UGOVORA						
Datum pregleda		16.6.2025.	16.6.2025.	16.6.2025.	16.6.2025.	16.6.2025.
ID ZKC		2103413	2075240	1959475	2039199	2152234
ID PN (PU)		5267590	5233959	5030106	5201590	5313596
Vrsta nekretnine	PZ - poljoprivredno zemljište	PZ - Poljoprivredno zemljište	PZ - Poljoprivredno zemljište	PZ - Poljoprivredno zemljište	PZ - Poljoprivredno zemljište	PZ - Poljoprivredno zemljište
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
Površina iz ZK.UL. (m2)	1793	4383	8229	6515	1836	915
Površina u prometu (m2)	1.793,00	4383	4114,5	6515	1836	915
Datum ugovora		14.03.2024.	23.02.2024.	11.05.2023.	05.02.2024.	14.06.2024.
Status podataka		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA
Izvor	eNekretnine	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta
JEDINIČNA VRIJEDNOST - CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2) IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA		**0,91**	**0,36**	**0,53**	**0,59**	**0,55**
Isključenje (razlog)						

MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
(Pravilnik NN105/15, Čl.19)

Prikazane transakcije odnose se na odabrane usporedne nekretnine na okolnim lokacijama. Usporedne nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi predmetnoj nekretnini međuvremenskim izjednačenjem putem primjenjivanja indeksnih nizova kupoprodajnih cijena Karlovačke županije i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz provođenje interkvalitativnog izjednačenja. Obilježja usporednih nekretnina se analiziraju putem različitih dostupnih izvora navedenih u elaboratu. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da nema neuknjiženih tereta niti posebnih obilježja na poredbenim nekretninama. Prilikom provođenja interkvalitativnog izjednačenja, Procjenitelj pristupa također na temelju stručnog znanja, iskustva te terenskog obilaska predmetne nekretnine.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
Bazni indeks na dan transakcije	265,29	265,29	265,29	256,17	265,29	265,29
Korektivni faktor (PN/UN)		1,00	1,00	1,04	1,00	1,00
IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)		**0,91**	**0,36**	**0,55**	**0,59**	**0,55**
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE						
MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA						
Izgrađenost zemljišta	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Namjena (prema PPUO)	P3	P3	P3	P3	P3	P3
Koeficijent iskoristivosti (Kis)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA						
Kategorija zemljišta (UN)	4.1. kategorija	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA
Odabrani odnos - udio vrijednosti (UN)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Korektivni faktor (PN/UN)		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)		**0,91**	**0,36**	**0,55**	**0,59**	**0,55**
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE						
Položaj i lokacija	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pristup	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Veličina/oblik parcele	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Konfiguracija terena	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Infrastruktura/opremljenost parcele	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Opće stanje - ostalo	0%	0%	0%	0%	0%	0%
UKUPNI KOEFICIJENT OBILJEŽJA	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)		**0,91**	**0,36**	**0,55**	**0,59**	**0,55**
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)	**0,59**					

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

U analizi su uključene nekretnine koje su usporedive sa predmetnom nekretninom.

Prilikom kvalitativnog uspoređivanja karakteristika usporednih nekretnina sa predmetnom nekretninom uočeno je kako predmetna nekretnina ne odstupa znatno u kvaliteti lokacije, stanju infrastrukture i konfiguraciji terena od usporednih nekretnina te su one usporedive s predmetnom nekretninom. Usporedne nekretnine su usporedive s predmetnom nekretninom s obzirom da su kvalitativno sličnih obilježja. Usporedne nekretnine se nalaze u identičnom cjenovnom bloku, te su slične i usporedive s obzirom na kategoriju zemljišta i konfiguraciju, itd. Odstupanja se adekvatno korigiraju.

Ukoliko usporedne nekretnine ne odstupaju znatno u daljnjim obilježjima od predmetne nekretnine, nije im potrebno dodatno uvećavati/umanjivati vrijednost za daljnja obilježja nekretnine.

Kod predmetne nekretnine radi se o poljoprivrednom zemljištu.

Zbog prethodno navedene činjenice i uzimanja u proračun ulazne usporedne nekretnine samo sličnih obilježja, usporednim nekretninama se ne uvećava/umanjuje vrijednost glede daljnjih kvalitativnih obilježja nekretnine u odnosu na predmetnu nekretninu te nije potrebno dodatno uvećavati/umanjivati vrijednost.

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEOBIČNIH OKOLNOSTI

Neuobičajene ili osobne okolnosti

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podatka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značaja odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

STATISTIČKA OBRADA PODATAKA						
Apsolutno odstupanje od prosječne cijene (EUR/m2)		0,32	-0,23	-0,04	0,00	-0,04
Relativno odstupanje od prosječne cijene		53,77%	-39,17%	-7,25%	-0,30%	-7,06%
Ulazi u proračun (razlog)		NE	NE	DA	DA	DA
Odabrana usporedna nekretnina (EUR/m2)				**0,55**	**0,59**	**0,55**
Apsolutno odstupanje od prosječne cijene (EUR/m2)				-0,01	0,03	-0,01
Relativno odstupanje od prosječne cijene				-2,50%	4,80%	-2,30%
Kvadrat apsolutnih odstupanja				0,00	0,00	0,00
Suma kvadratnih apsolutnih odstupanja	0,00					
Standardna devijacija	0,02	4,16%				
Dvostruka standardna devijacija	0,05	8,32%				
PROSJEČNA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)	**0,56**					
Prosječna jedinična cijena (EUR/m2)						**0,56**
Površina predmetne nekretnine (m2)						**1.793,00**
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE (EUR)						**1.004,08**
ODBICI						
Utjecaj buke						
Utjecaj zagađenja zraka						
UKUPNO ODBICI						

***Eliminirane poredbene nekretnine su one koje odstupaju više od +/- 30% od srednje vrijednosti**

Prema podacima usporedbe cijena po m² poredbenih nekretnina s prosječnom cijenom iz gornje tablice, razvidno je da kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina red. br. 1. i 2. odstupaju od prosječne cijene za više od ±30% (odstupanja su navedena u gore prikazanoj tablici), te će se navedene poredbene nekretnine isključiti u daljnjem postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet vrednovanja.

Nakon isključivanja neuobičajenih okolnosti, u promatranom i usporedivom području u kojem se nalaze nekretnine približno istih ili sličnih obilježja kao nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti, u daljni postupak uzimaju se usporedne nekretnine red. br. 3., 4. i 5.

Ako se prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti ustanove posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ukoliko odgovaraju uobičajenom poslovnom prometu, uzimaju se u obzir tržišnim dodatcima odbitcima ili na drugi prikladan način (članak 23., stavak 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)).

Kada je riječ o predmetnoj nekretnini:

k.č. 34/1 k.o. Plaški, zk.ul. 626 TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	
Prosječna jedinična cijena (EUR/m2)	**0,56**
Površina predmetne nekretnine (m2)	**1793**
Tržišna vrijednost (EUR)	**1.004,08**
Zaokružena vrijednost (EUR)	**1.000,00**

Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl. 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) i sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine od 08.05.2023., klase: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31.

Stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjena nekretnina
Ante Lozica, dipl.ing.arh.
Tratinska 22, 10000 Zagreb
Br. Ovlaštenja: 4 – Su – 956/21

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

ZK.UL. 639, k.č. 63/1 k.o. Plaški

KOMPARATIVNI UZORAK

REDNI BROJ NEKRETNINE	PREDMETNA NEKRETNINE	1.	2.	3.	4.	5.
PODACI O NEKRETNINI						
Adresa	Plaški	Plaški	Plaški	Plaški	Plaški	Plaški
k.č.	63/1	1521	74	605	22	1379
k.o.	Plaški	Latin	Međeđak	Međeđak	Međeđak	Plaški
z.k.č.	63/1	1521	74	605	22	1379
k.o.	Plaški	Latin	Međeđak	Međeđak	Međeđak	Plaški
PODACI KUPOPRODAJNIH UGOVORA						
Datum pregleda		16.6.2025.	16.6.2025.	16.6.2025.	16.6.2025.	16.6.2025.
ID ZKC		2103413	2075240	1959475	2039199	2152234
ID PN (PU)		5267590	5233959	5030106	5201590	5313596
Vrsta nekretnine	PZ - poljoprivredno zemljište	PZ - Poljoprivredno zemljište	PZ - Poljoprivredno zemljište	PZ - Poljoprivredno zemljište	PZ - Poljoprivredno zemljište	PZ - Poljoprivredno zemljište
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
Površina iz ZK.UL. (m2)	1586	4383	8229	6515	1836	915
Površina u prometu (m2)	1.586,00	4383	4114,5	6515	1836	915
Datum ugovora		14.03.2024.	23.02.2024.	11.05.2023.	05.02.2024.	14.06.2024.
Status podataka		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA
Izvor	eNekretnine	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta
JEDINIČNA VRIJEDNOST - CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2) IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA		**0,91**	**0,36**	**0,53**	**0,59**	**0,55**
Isključenje (razlog)						

Stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjena nekretnina
Ante Lozica, dipl.ing.arh.
Tratinska 22, 10000 Zagreb
Br. Ovlaštenja: 4 – Su – 956/21
T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
(Pravilnik NN105/15, Čl.19)

Prikazane transakcije odnose se na odabrane usporedne nekretnine na okolnim lokacijama. Usporedne nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi predmetnoj nekretnini međuvremenskim izjednačenjem putem primjenjivanja indeksnih nizova kupoprodajnih cijena Karlovačke županije i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz provođenje interkvalitativnog izjednačenja. Obilježja usporednih nekretnina se analiziraju putem različitih dostupnih izvora navedenih u elaboratu. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da nema neuknjiženih tereta niti posebnih obilježja na poredbenim nekretninama. Prilikom provođenja interkvalitativnog izjednačenja, Procjenitelj pristupa također na temelju stručnog znanja, iskustva te terenskog obilaska predmetne nekretnine.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
Bazni indeks na dan transakcije	265,29	265,29	265,29	256,17	265,29	265,29
Korektivni faktor (PN/UN)		1,00	1,00	1,04	1,00	1,00
IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)		**0,91**	**0,36**	**0,55**	**0,59**	**0,55**
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE						
MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA						
Izgrađenost zemljišta	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Namjena (prema PPUO)	P3	P3	P3	P3	P3	P3
Koeficijent iskoristivosti (Kis)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA						
Kategorija zemljišta (UN)	4.1. kategorija	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA
Odabrani odnos - udio vrijednosti (UN)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Korektivni faktor (PN/UN)		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)		**0,91**	**0,36**	**0,55**	**0,59**	**0,55**
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE						
Položaj i lokacija	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pristup	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Veličina/oblik parcele	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Konfiguracija terena	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Infrastruktura/opremljenost parcele	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Opće stanje - ostalo	0%	0%	0%	0%	0%	0%
UKUPNI KOEFICIJENT OBILJEŽJA	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)		**0,91**	**0,36**	**0,55**	**0,59**	**0,55**
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)	**0,59**					

U analizi su uključene nekretnine koje su usporedive sa predmetnom nekretninom.

Prilikom kvalitativnog uspoređivanja karakteristika usporednih nekretnina sa predmetnom nekretninom uočeno je kako predmetna nekretnina ne odstupa znatno u kvaliteti lokacije, stanju infrastrukture i konfiguraciji terena od usporednih nekretnina te su one usporedive s predmetnom nekretninom. Usporedne nekretnine su usporedive s predmetnom nekretninom s obzirom da su kvalitativno sličnih obilježja. Usporedne nekretnine se nalaze u identičnom cjenovnom bloku, te su slične i usporedive s obzirom na kategoriju zemljišta i konfiguraciju, itd. Odstupanja se adekvatno korigiraju.

Ukoliko usporedne nekretnine ne odstupaju znatno u daljnjim obilježjima od predmetne nekretnine, nije im potrebno dodatno uvećavati/umanjivati vrijednost za daljnja obilježja nekretnine.

Kod predmetne nekretnine radi se o poljoprivrednom zemljištu.

Zbog prethodno navedene činjenice i uzimanja u proračun ulazne usporedne nekretnine samo sličnih obilježja, usporednim nekretninama se ne uvećava/umanjuje vrijednost glede daljnjih kvalitativnih obilježja nekretnine u odnosu na predmetnu nekretninu te nije potrebno dodatno uvećavati/umanjivati vrijednost.

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEOBIČNIH OKOLNOSTI

Neuobičajene ili osobne okolnosti

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podatka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značaja odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

STATISTIČKA OBRADA PODATAKA						
Apsolutno odstupanje od prosječne cijene (EUR/m2)		0,32	-0,23	-0,04	0,00	-0,04
Relativno odstupanje od prosječne cijene		53,77%	-39,17%	-7,25%	-0,30%	-7,06%
Ulazi u proračun (razlog)		NE	NE	DA	DA	DA
Odabrana usporedna nekretnina (EUR/m2)				**0,55**	**0,59**	**0,55**
Apsolutno odstupanje od prosječne cijene (EUR/m2)				-0,01	0,03	-0,01
Relativno odstupanje od prosječne cijene				-2,50%	4,80%	-2,30%
Kvadrat apsolutnih odstupanja				0,00	0,00	0,00
Suma kvadratnih apsolutnih odstupanja	0,00					
Standardna devijacija	0,02	4,16%				
Dvostruka standardna devijacija	0,05	8,32%				
PROSJEČNA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)	**0,56**					
Prosječna jedinična cijena (EUR/m2)						**0,56**
Površina predmetne nekretnine (m2)						**1.586,00**
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE (EUR)						**888,16**
ODBICI						
Utjecaj buke						
Utjecaj zagađenja zraka						
UKUPNO ODBICI						

***Eliminirane poredbene nekretnine su one koje odstupaju više od +/- 30% od srednje vrijednosti**

Prema podacima usporedbe cijena po m² poredbenih nekretnina s prosječnom cijenom iz gornje tablice, razvidno je da kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina red. br. 1. i 2. odstupaju od prosječne cijene za više od ±30% (odstupanja su navedena u gore prikazanoj tablici), te će se navedene poredbene nekretnine isključiti u daljnjem postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet vrednovanja.

Nakon isključivanja neuobičajenih okolnosti, u promatranom i usporedivom području u kojem se nalaze nekretnine približno istih ili sličnih obilježja kao nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti, u daljni postupak uzimaju se usporedne nekretnine red. br. 3., 4. i 5.

Ako se prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti ustanove posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ukoliko odgovaraju uobičajenom poslovnom prometu, uzimaju se u obzir tržišnim dodatcima odbitcima ili na drugi prikladan način (članak 23., stavak 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)).

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

Kada je riječ o predmetnoj nekretnini:

k.č. 63/1 k.o. Plaški, zk.ul. 639 TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	
Prosječna jedinična cijena (EUR/m2)	**0,56**
Površina predmetne nekretnine (m2)	**1586**
Tržišna vrijednost (EUR)	**888,16**
Zaokružena vrijednost (EUR)	**888,00**

Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl. 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) i sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine od 08.05.2023., klase: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31.

Stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjena nekretnina
Ante Lozica, dipl.ing.arh.
Tratinska 22, 10000 Zagreb
Br. Ovlaštenja: 4 – Su – 956/21

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

ZK.UL. 638, k.č. 62 k.o. Plaški

KOMPARATIVNI UZORAK

REDNI BROJ NEKRETNINE	PREDMETNA NEKRETNINE	1.	2.	3.	4.	5.
PODACI O NEKRETNINI						
Adresa	Plaški	Plaški	Plaški	Plaški	Plaški	Plaški
k.č.	62	1521	74	605	22	1379
k.o.	Plaški	Latin	Međeđak	Međeđak	Međeđak	Plaški
z.k.č.	62	1521	74	605	22	1379
k.o.	Plaški	Latin	Međeđak	Međeđak	Međeđak	Plaški
PODACI KUPOPRODAJNIH UGOVORA						
Datum pregleda		16.6.2025.	16.6.2025.	16.6.2025.	16.6.2025.	16.6.2025.
ID ZKC		2103413	2075240	1959475	2039199	2152234
ID PN (PU)		5267590	5233959	5030106	5201590	5313596
Vrsta nekretnine	PZ - poljoprivredno zemljište	PZ - Poljoprivredno zemljište	PZ - Poljoprivredno zemljište	PZ - Poljoprivredno zemljište	PZ - Poljoprivredno zemljište	PZ - Poljoprivredno zemljište
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
Površina iz ZK.UL. (m2)	1460	4383	8229	6515	1836	915
Površina u prometu (m2)	1.460,00	4383	4114,5	6515	1836	915
Datum ugovora		14.03.2024.	23.02.2024.	11.05.2023.	05.02.2024.	14.06.2024.
Status podataka		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA
Izvor	eNekretnine	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta
JEDINIČNA VRIJEDNOST - CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2) IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA		**0,91**	**0,36**	**0,53**	**0,59**	**0,55**
Isključenje (razlog)						

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
(Pravilnik NN105/15, Čl.19)

Prikazane transakcije odnose se na odabrane usporedne nekretnine na okolnim lokacijama. Usporedne nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi predmetnoj nekretnini međuvremenskim izjednačenjem putem primjenjivanja indeksnih nizova kupoprodajnih cijena Karlovačke županije i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz provođenje interkvalitativnog izjednačenja. Obilježja usporednih nekretnina se analiziraju putem različitih dostupnih izvora navedenih u elaboratu. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da nema neuknjiženih tereta niti posebnih obilježja na poredbenim nekretninama. Prilikom provođenja interkvalitativnog izjednačenja, Procjenitelj pristupa također na temelju stručnog znanja, iskustva te terenskog obilaska predmetne nekretnine.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
Bazni indeks na dan transakcije	265,29	265,29	265,29	256,17	265,29	265,29
Korektivni faktor (PN/UN)		1,00	1,00	1,04	1,00	1,00
IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)		**0,91**	**0,36**	**0,55**	**0,59**	**0,55**
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE						
MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA						
Izgrađenost zemljišta	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Namjena (prema PPUO)	P3	P3	P3	P3	P3	P3
Koeficijent iskoristivosti (Kis)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA						
Kategorija zemljišta (UN)	4.1. kategorija	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA
Odabrani odnos - udio vrijednosti (UN)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Korektivni faktor (PN/UN)		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)		**0,91**	**0,36**	**0,55**	**0,59**	**0,55**
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE						
Položaj i lokacija	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pristup	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Veličina/oblik parcele	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Konfiguracija terena	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Infrastruktura/opremljenost parcele	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Opće stanje - ostalo	0%	0%	0%	0%	0%	0%
UKUPNI KOEFICIJENT OBILJEŽJA	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)		**0,91**	**0,36**	**0,55**	**0,59**	**0,55**
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)	**0,59**					

U analizi su uključene nekretnine koje su usporedive sa predmetnom nekretninom.

Prilikom kvalitativnog uspoređivanja karakteristika usporednih nekretnina sa predmetnom nekretninom uočeno je kako predmetna nekretnina ne odstupa znatno u kvaliteti lokacije, stanju infrastrukture i konfiguraciji terena od usporednih nekretnina te su one usporedive s predmetnom nekretninom. Usporedne nekretnine su usporedive s predmetnom nekretninom s obzirom da su kvalitativno sličnih obilježja. Usporedne nekretnine se nalaze u identičnom cjenovnom bloku, te su slične i usporedive s obzirom na kategoriju zemljišta i konfiguraciju, itd. Odstupanja se adekvatno korigiraju.

Ukoliko usporedne nekretnine ne odstupaju znatno u daljnjim obilježjima od predmetne nekretnine, nije im potrebno dodatno uvećavati/umanjivati vrijednost za daljnja obilježja nekretnine.

Kod predmetne nekretnine radi se o poljoprivrednom zemljištu.

Zbog prethodno navedene činjenice i uzimanja u proračun ulazne usporedne nekretnine samo sličnih obilježja, usporednim nekretninama se ne uvećava/umanjuje vrijednost glede daljnjih kvalitativnih obilježja nekretnine u odnosu na predmetnu nekretninu te nije potrebno dodatno uvećavati/umanjivati vrijednost.

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEOBIČNIH OKOLNOSTI

Neuobičajene ili osobne okolnosti

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podatka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značaja odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

STATISTIČKA OBRADA PODATAKA						
Apsolutno odstupanje od prosječne cijene (EUR/m2)		0,32	-0,23	-0,04	0,00	-0,04
Relativno odstupanje od prosječne cijene		53,77%	-39,17%	-7,25%	-0,30%	-7,06%
Ulazi u proračun (razlog)		NE	NE	DA	DA	DA
Odabrana usporedna nekretnina (EUR/m2)				**0,55**	**0,59**	**0,55**
Apsolutno odstupanje od prosječne cijene (EUR/m2)				-0,01	0,03	-0,01
Relativno odstupanje od prosječne cijene				-2,50%	4,80%	-2,30%
Kvadrat apsolutnih odstupanja				0,00	0,00	0,00
Suma kvadratnih apsolutnih odstupanja	0,00					
Standardna devijacija	0,02	4,16%				
Dvostruka standardna devijacija	0,05	8,32%				
PROSJEČNA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)	**0,56**					
Prosječna jedinična cijena (EUR/m2)						**0,56**
Površina predmetne nekretnine (m2)						**1.460,00**
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE (EUR)						**817,60**
ODBICI						
Utjecaj buke						
Utjecaj zagađenja zraka						
UKUPNO ODBICI						

***Eliminirane poredbene nekretnine su one koje odstupaju više od +/- 30% od srednje vrijednosti**

Prema podacima usporedbe cijena po m² poredbenih nekretnina s prosječnom cijenom iz gornje tablice, razvidno je da kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina red. br. 1. i 2. odstupaju od prosječne cijene za više od ±30% (odstupanja su navedena u gore prikazanoj tablici), te će se navedene poredbene nekretnine isključiti u daljnjem postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet vrednovanja.

Nakon isključivanja neuobičajenih okolnosti, u promatranom i usporedivom području u kojem se nalaze nekretnine približno istih ili sličnih obilježja kao nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti, u daljni postupak uzimaju se usporedne nekretnine red. br. 3., 4. i 5.

Ako se prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti ustanove posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ukoliko odgovaraju uobičajenom poslovnom prometu, uzimaju se u obzir tržišnim dodatcima odbitcima ili na drugi prikladan način (članak 23., stavak 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)).

Kada je riječ o predmetnoj nekretnini:

k.č. 62 k.o. Plaški, zk.ul. 638 TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	
Prosječna jedinična cijena (EUR/m2)	**0,56**
Površina predmetne nekretnine (m2)	**1460**
Tržišna vrijednost (EUR)	**817,60**
Zaokružena vrijednost (EUR)	**818,00**

Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl. 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) i sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine od 08.05.2023., klase: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31.

Stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjena nekretnina
Ante Lozica, dipl.ing.arh.
Tratinska 22, 10000 Zagreb
Br. Ovlaštenja: 4 – Su – 956/21

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

ZK.UL. 637, k.č. 61 k.o. Plaški

KOMPARATIVNI UZORAK

REDNI BROJ NEKRETNINE	PREDMETNA NEKRETNINE	1.	2.	3.	4.	5.
PODACI O NEKRETNINI						
Adresa	Plaški	Plaški	Plaški	Plaški	Plaški	Plaški
k.č.	61	1521	74	605	22	1379
k.o.	Plaški	Latin	Međeđak	Međeđak	Međeđak	Plaški
z.k.č.	61	1521	74	605	22	1379
k.o.	Plaški	Latin	Međeđak	Međeđak	Međeđak	Plaški
PODACI KUPOPRODAJNIH UGOVORA						
Datum pregleda		16.6.2025.	16.6.2025.	16.6.2025.	16.6.2025.	16.6.2025.
ID ZKC		2103413	2075240	1959475	2039199	2152234
ID PN (PU)		5267590	5233959	5030106	5201590	5313596
Vrsta nekretnine	PZ - poljoprivredno zemljište	PZ - Poljoprivredno zemljište	PZ - Poljoprivredno zemljište	PZ - Poljoprivredno zemljište	PZ - Poljoprivredno zemljište	PZ - Poljoprivredno zemljište
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
Površina iz ZK.UL. (m2)	3210	4383	8229	6515	1836	915
Površina u prometu (m2)	3.210,00	4383	4114,5	6515	1836	915
Datum ugovora		14.03.2024.	23.02.2024.	11.05.2023.	05.02.2024.	14.06.2024.
Status podataka		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA
Izvor	eNekretnine	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta
JEDINIČNA VRIJEDNOST - CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2) IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA		**0,91**	**0,36**	**0,53**	**0,59**	**0,55**
Isključenje (razlog)						

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
(Pravilnik NN105/15, Čl.19)

Prikazane transakcije odnose se na odabrane usporedne nekretnine na okolnim lokacijama. Usporedne nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi predmetnoj nekretnini međuvremenskim izjednačenjem putem primjenjivanja indeksnih nizova kupoprodajnih cijena Karlovačke županije i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz provođenje interkvalitativnog izjednačenja. Obilježja usporednih nekretnina se analiziraju putem različitih dostupnih izvora navedenih u elaboratu. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da nema neuknjiženih tereta niti posebnih obilježja na poredbenim nekretninama. Prilikom provođenja interkvalitativnog izjednačenja, Procjenitelj pristupa također na temelju stručnog znanja, iskustva te terenskog obilaska predmetne nekretnine.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
Bazni indeks na dan transakcije	265,29	265,29	265,29	256,17	265,29	265,29
Korektivni faktor (PN/UN)		1,00	1,00	1,04	1,00	1,00
IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)		**0,91**	**0,36**	**0,55**	**0,59**	**0,55**
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE						
MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA						
Izgrađenost zemljišta	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Namjena (prema PPUO)	P3	P3	P3	P3	P3	P3
Koeficijent iskoristivosti (Kis)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA						
Kategorija zemljišta (UN)	4.1. kategorija	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA
Odabrani odnos - udio vrijednosti (UN)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Korektivni faktor (PN/UN)		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)		**0,91**	**0,36**	**0,55**	**0,59**	**0,55**
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE						
Položaj i lokacija	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pristup	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Veličina/oblik parcele	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Konfiguracija terena	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Infrastruktura/opremljenost parcele	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Opće stanje - ostalo	0%	0%	0%	0%	0%	0%
UKUPNI KOEFICIJENT OBILJEŽJA	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)		**0,91**	**0,36**	**0,55**	**0,59**	**0,55**
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)	**0,59**					

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

U analizi su uključene nekretnine koje su usporedive sa predmetnom nekretninom.

Prilikom kvalitativnog uspoređivanja karakteristika usporednih nekretnina sa predmetnom nekretninom uočeno je kako predmetna nekretnina ne odstupa znatno u kvaliteti lokacije, stanju infrastrukture i konfiguraciji terena od usporednih nekretnina te su one usporedive s predmetnom nekretninom. Usporedne nekretnine su usporedive s predmetnom nekretninom s obzirom da su kvalitativno sličnih obilježja. Usporedne nekretnine se nalaze u identičnom cjenovnom bloku, te su slične i usporedive s obzirom na kategoriju zemljišta i konfiguraciju, itd. Odstupanja se adekvatno korigiraju.

Ukoliko usporedne nekretnine ne odstupaju znatno u daljnjim obilježjima od predmetne nekretnine, nije im potrebno dodatno uvećavati/umanjivati vrijednost za daljnja obilježja nekretnine.

Kod predmetne nekretnine radi se o poljoprivrednom zemljištu.

Zbog prethodno navedene činjenice i uzimanja u proračun ulazne usporedne nekretnine samo sličnih obilježja, usporednim nekretninama se ne uvećava/umanjuje vrijednost glede daljnjih kvalitativnih obilježja nekretnine u odnosu na predmetnu nekretninu te nije potrebno dodatno uvećavati/umanjivati vrijednost.

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEOBIČNIH OKOLNOSTI

Neuobičajene ili osobne okolnosti

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podatka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značaja odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

STATISTIČKA OBRADA PODATAKA						
Apsolutno odstupanje od prosječne cijene (EUR/m2)		0,32	-0,23	-0,04	0,00	-0,04
Relativno odstupanje od prosječne cijene		53,77%	-39,17%	-7,25%	-0,30%	-7,06%
Ulazi u proračun (razlog)		NE	NE	DA	DA	DA
Odabrana usporedna nekretnina (EUR/m2)				**0,55**	**0,59**	**0,55**
Apsolutno odstupanje od prosječne cijene (EUR/m2)				-0,01	0,03	-0,01
Relativno odstupanje od prosječne cijene				-2,50%	4,80%	-2,30%
Kvadrat apsolutnih odstupanja				0,00	0,00	0,00
Suma kvadratnih apsolutnih odstupanja	0,00					
Standardna devijacija	0,02	4,16%				
Dvostruka standardna devijacija	0,05	8,32%				
PROSJEČNA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)	**0,56**					
Prosječna jedinična cijena (EUR/m2)						**0,56**
Površina predmetne nekretnine (m2)						**3.210,00**
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE (EUR)						**1.797,60**
ODBICI						
Utjecaj buke						
Utjecaj zagađenja zraka						
UKUPNO ODBICI						

***Eliminirane poredbene nekretnine su one koje odstupaju više od +/- 30% od srednje vrijednosti**

Prema podacima usporedbe cijena po m² poredbenih nekretnina s prosječnom cijenom iz gornje tablice, razvidno je da kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina red. br. 1. i 2. odstupaju od prosječne cijene za više od ±30% (odstupanja su navedena u gore prikazanoj tablici), te će se navedene poredbene nekretnine isključiti u daljnjem postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet vrednovanja.

Nakon isključivanja neuobičajenih okolnosti, u promatranom i usporedivom području u kojem se nalaze nekretnine približno istih ili sličnih obilježja kao nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti, u daljni postupak uzimaju se usporedne nekretnine red. br. 3., 4. i 5.

Ako se prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti ustanove posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ukoliko odgovaraju uobičajenom poslovnom prometu, uzimaju se u obzir tržišnim dodatcima odbitcima ili na drugi prikladan način (članak 23., stavak 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)).

Kada je riječ o predmetnoj nekretnini:

k.č. 61 k.o. Plaški, zk.ul. 637 TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	
Prosječna jedinična cijena (EUR/m2)	**0,56**
Površina predmetne nekretnine (m2)	**3210**
Tržišna vrijednost (EUR)	**1.797,60**
Zaokružena vrijednost (EUR)	**1.800,00**

Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl. 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) i sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine od 08.05.2023., klase: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31.

Stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjena nekretnina
Ante Lozica, dipl.ing.arh.
Tratinska 22, 10000 Zagreb
Br. Ovlaštenja: 4 – Su – 956/21

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

ZK.UL. 630, dio k.č. 39 k.o. Plaški

KOMPARATIVNI UZORAK

REDNI BROJ NEKRETNINE	PREDMETNA NEKRETNINE	1.	2.	3.	4.	5.
PODACI O NEKRETNINI						
Adresa	Plaški	Plaški	Plaški	Plaški	Plaški	Plaški
k.č.	39 (dio)	1521	74	605	22	1379
k.o.	Plaški	Latin	Međeđak	Međeđak	Međeđak	Plaški
z.k.č.	39 (dio)	1521	74	605	22	1379
k.o.	Plaški	Latin	Međeđak	Međeđak	Međeđak	Plaški
PODACI KUPOPRODAJNIH UGOVORA						
Datum pregleda		16.6.2025.	16.6.2025.	16.6.2025.	16.6.2025.	16.6.2025.
ID ZKC		2103413	2075240	1959475	2039199	2152234
ID PN (PU)		5267590	5233959	5030106	5201590	5313596
Vrsta nekretnine	PZ - poljoprivredno zemljište	PZ - Poljoprivredno zemljište	PZ - Poljoprivredno zemljište	PZ - Poljoprivredno zemljište	PZ - Poljoprivredno zemljište	PZ - Poljoprivredno zemljište
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
Površina iz ZK.UL. (m2)	25813	4383	8229	6515	1836	915
Površina u prometu (m2)	19.652,00	4383	4114,5	6515	1836	915
Datum ugovora		14.03.2024.	23.02.2024.	11.05.2023.	05.02.2024.	14.06.2024.
Status podataka		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA
Izvor	eNekretnine	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta
JEDINIČNA VRIJEDNOST - CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2) IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA		**0,91**	**0,36**	**0,53**	**0,59**	**0,55**
Isključenje (razlog)						

MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
(Pravilnik NN105/15, Čl.19)

Prikazane transakcije odnose se na odabrane usporedne nekretnine na okolnim lokacijama. Usporedne nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi predmetnoj nekretnini međuvremenskim izjednačenjem putem primjenjivanja indeksnih nizova kupoprodajnih cijena Karlovačke županije i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz provođenje interkvalitativnog izjednačenja. Obilježja usporednih nekretnina se analiziraju putem različitih dostupnih izvora navedenih u elaboratu. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da nema neuknjiženih tereta niti posebnih obilježja na poredbenim nekretninama. Prilikom provođenja interkvalitativnog izjednačenja, Procjenitelj pristupa također na temelju stručnog znanja, iskustva te terenskog obilaska predmetne nekretnine.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
Bazni indeks na dan transakcije	265,29	265,29	265,29	256,17	265,29	265,29
Korektivni faktor (PN/UN)		1,00	1,00	1,04	1,00	1,00
IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)		**0,91**	**0,36**	**0,55**	**0,59**	**0,55**
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE						
MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA						
Izgrađenost zemljišta	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Namjena (prema PPUO)	P3	P3	P3	P3	P3	P3
Koeficijent iskoristivosti (Kis)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA						
Kategorija zemljišta (UN)	4.1. kategorija	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA	4.1. KATEGORIJA
Odabrani odnos - udio vrijednosti (UN)	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Korektivni faktor (PN/UN)		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)		**0,91**	**0,36**	**0,55**	**0,59**	**0,55**
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE						
Položaj i lokacija	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pristup	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Veličina/oblik parcele	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Konfiguracija terena	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Infrastruktura/opremljenost parcele	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Opće stanje - ostalo	0%	0%	0%	0%	0%	0%
UKUPNI KOEFICIJENT OBILJEŽJA	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)		**0,91**	**0,36**	**0,55**	**0,59**	**0,55**
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)	**0,59**					

U analizi su uključene nekretnine koje su usporedive sa predmetnom nekretninom.

Prilikom kvalitativnog uspoređivanja karakteristika usporednih nekretnina sa predmetnom nekretninom uočeno je kako predmetna nekretnina ne odstupa znatno u kvaliteti lokacije, stanju infrastrukture i konfiguraciji terena od usporednih nekretnina te su one usporedive s predmetnom nekretninom. Usporedne nekretnine su usporedive s predmetnom nekretninom s obzirom da su kvalitativno sličnih obilježja. Usporedne nekretnine se nalaze u identičnom cjenovnom bloku, te su slične i usporedive s obzirom na kategoriju zemljišta i konfiguraciju, itd. Odstupanja se adekvatno korigiraju.

Ukoliko usporedne nekretnine ne odstupaju znatno u daljnjim obilježjima od predmetne nekretnine, nije im potrebno dodatno uvećavati/umanjivati vrijednost za daljnja obilježja nekretnine.

Kod predmetne nekretnine radi se o poljoprivrednom zemljištu.

Zbog prethodno navedene činjenice i uzimanja u proračun ulazne usporedne nekretnine samo sličnih obilježja, usporednim nekretninama se ne uvećava/umanjuje vrijednost glede daljnjih kvalitativnih obilježja nekretnine u odnosu na predmetnu nekretninu te nije potrebno dodatno uvećavati/umanjivati vrijednost.

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEOBIČNIH OKOLNOSTI

Neuobičajene ili osobne okolnosti

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podatka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značaja odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

STATISTIČKA OBRADA PODATAKA						
Apsolutno odstupanje od prosječne cijene (EUR/m2)		0,32	-0,23	-0,04	0,00	-0,04
Relativno odstupanje od prosječne cijene		53,77%	-39,17%	-7,25%	-0,30%	-7,06%
Ulazi u proračun (razlog)		NE	NE	DA	DA	DA
Odabrana usporedna nekretnina (EUR/m2)				**0,55**	**0,59**	**0,55**
Apsolutno odstupanje od prosječne cijene (EUR/m2)				-0,01	0,03	-0,01
Relativno odstupanje od prosječne cijene				-2,50%	4,80%	-2,30%
Kvadrat apsolutnih odstupanja				0,00	0,00	0,00
Suma kvadratnih apsolutnih odstupanja	0,00					
Standardna devijacija	0,02	4,16%				
Dvostruka standardna devijacija	0,05	8,32%				
PROSJEČNA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)	**0,56**					
Prosječna jedinična cijena (EUR/m2)						**0,56**
Površina predmetne nekretnine (m2)						**19.652,00**
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE (EUR)						**11.005,12**

ODBICI	
Utjecaj buke	
Utjecaj zagađenja zraka	
UKUPNO ODBICI	

***Eliminirane poredbene nekretnine su one koje odstupaju više od +/- 30% od srednje vrijednosti**

Prema podacima usporedbe cijena po m² poredbenih nekretnina s prosječnom cijenom iz gornje tablice, razvidno je da kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina red. br. 1. i 2. odstupaju od prosječne cijene za više od ±30% (odstupanja su navedena u gore prikazanoj tablici), te će se navedene poredbene nekretnine isključiti u daljnjem postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet vrednovanja.

Nakon isključivanja neuobičajenih okolnosti, u promatranom i usporedivom području u kojem se nalaze nekretnine približno istih ili sličnih obilježja kao nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti, u daljni postupak uzimaju se usporedne nekretnine red. br. 3., 4. i 5.

Ako se prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti ustanove posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ukoliko odgovaraju uobičajenom poslovnom prometu, uzimaju se u obzir tržišnim dodatcima odbitcima ili na drugi prikladan način (članak 23., stavak 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)).

Kada je riječ o predmetnoj nekretnini:

Dio k.č. 39 k.o. Plaški, zk.ul. 630 TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	
Prosječna jedinična cijena (EUR/m2)	**0,56**
Površina predmetne nekretnine (m2)	**19652**
Tržišna vrijednost (EUR)	**11.005,12**
Zaokružena vrijednost (EUR)	**11.000,00**

Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl. 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) i sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine od 08.05.2023., klase: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31.

Stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjena nekretnina
Ante Lozica, dipl.ing.arh.
Tratinska 22, 10000 Zagreb
Br. Ovlaštenja: 4 – Su – 956/21

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

Građevinska zemljišta

ZK.UL. 636, k.č. 55/6 k.o. Plaški

KOMPARATIVNI UZORAK

REDNI BROJ NEKRETNINE	PREDMETNA NEKRETNINE	1.	2.	3.	4.	5.
PODACI O NEKRETNINI						
Adresa	Plaški	Plaški	Plaški	Plaški	Plaški	Plaški
k.č.	55/6	37/2	2246/2	2408	412	413
k.o.	Plaški	Pothum Plaščanski	Janja Gora	Latin	Jezero	Jezero
z.k.č.	55/6	37/2	2246/2	2408	412	413
k.o.	Plaški	Pothum Plaščanski	Janja Gora	Latin	Jezero	Jezero
PODACI KUPOPRODAJNIH UGOVORA						
Datum pregleda		16.6.2025.	16.6.2025.	16.6.2025.	16.6.2025.	16.6.2025.
ID ZKC		2302537	2049277	2250349	2302528	2305504
ID PN (PU)		5514938	5091918	5466080	5479137	5479164
Vrsta nekretnine	GZ - građevinsko zemljište	GZ - građevinsko zemljište	GZ - građevinsko zemljište	GZ - građevinsko zemljište	GZ - građevinsko zemljište	GZ - građevinsko zemljište
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
Površina iz ZK.UL. (m2)	103	521	155	281	719	919
Površina u prometu (m2)	103,00	521	155	281	719	919
Datum ugovora		25.03.2025.	30.08.2023.	21.01.2025.	29.01.2025.	29.01.2025.
Status podataka		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PLAŠKI - GRAĐEVINSKO 5	JANJA GORA, POTHUM PLAŠČANSKI, LATIN - ŠUMA	JANJA GORA - GRAĐEVINSKO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - VRIJEDNO OBRADIVO TLO 2	PLAŠKI - VRIJEDNO OBRADIVO TLO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	P2S - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	P2S - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
Izvor	eNekretnine	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta
JEDINIČNA VRIJEDNOST - CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2) IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA		**2,30**	**3,43**	**3,69**	**4,46**	**4,47**
Isključenje (razlog)						

MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
(Pravilnik NN105/15, Čl.19)

Prikazane transakcije odnose se na odabrane usporedne nekretnine na okolnim lokacijama. Usporedne nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi predmetnoj nekretnini međuvremenskim izjednačenjem putem primjenjivanja indeksnih nizova kupoprodajnih cijena Karlovačke županije i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz provođenje interkvalitativnog izjednačenja. Obilježja usporednih nekretnina se analiziraju putem različitih dostupnih izvora navedenih u elaboratu. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da nema neuknjiženih tereta niti posebnih obilježja na poredbenim nekretninama. Prilikom provođenja interkvalitativnog izjednačenja, Procjenitelj pristupa također na temelju stručnog znanja, iskustva te terenskog obilaska predmetne nekretnine.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
Bazni indeks na dan transakcije	174,12	174,12	162,66	174,12	174,12	174,12
Korektivni faktor (PN/UN)		1,00	1,07	1,00	1,00	1,00
IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)		**2,30**	**3,67**	**3,69**	**4,46**	**4,47**
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE						
MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA						
Izgrađenost zemljišta	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Namjena (prema PPUO)	GP - izgrađeni dio	GP - izgrađeni dio	GP - izgrađeni dio	GP - izgrađeni dio	GP - neizgrađeni dio	GP - neizgrađeni dio
Koeficijent iskoristivosti (Kis)	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98
Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA						
Kategorija zemljišta (UN)	2. kategorija	1. kategorija	2. kategorija	2. kategorija	1. kategorija	1. kategorija
Odabrani odnos - udio vrijednosti (UN)	80,00%	100,00%	80,00%	80,00%	100,00%	100,00%
Korektivni faktor (PN/UN)		**0,80**	**1,00**	**1,00**	**0,80**	**0,80**
IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)		**1,84**	**3,67**	**3,69**	**3,57**	**3,58**
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE						
Položaj i lokacija	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pristup	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Veličina/oblik parcele	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Konfiguracija terena	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Infrastruktura/opremljenost parcele	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Opće stanje - ostalo	0%	0%	0%	0%	0%	0%
UKUPNI KOEFICIJENT OBILJEŽJA	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)		**1,84**	**3,67**	**3,69**	**3,57**	**3,58**
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)	**3,27**					

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

U analizi su uključene nekretnine koje su usporedive sa predmetnom nekretninom.

Prilikom kvalitativnog uspoređivanja karakteristika usporednih nekretnina sa predmetnom nekretninom uočeno je kako predmetna nekretnina ne odstupa znatno u kvaliteti lokacije, stanju infrastrukture i konfiguraciji terena od usporednih nekretnina te su one usporedive s predmetnom nekretninom. Usporedne nekretnine su usporedive s predmetnom nekretninom s obzirom da su kvalitativno sličnih obilježja. Usporedne nekretnine se nalaze u obližnjim i sličnim cjenovnim blokovima, te su slične i usporedive s obzirom na kategoriju zemljišta (1. i 2. kategorija) i konfiguraciju, itd. Odstupanja se adekvatno korigiraju.

Ukoliko usporedne nekretnine ne odstupaju znatno u daljnjim obilježjima od predmetne nekretnine, nije im potrebno dodatno uvećavati/umanjivati vrijednost za daljnja obilježja nekretnine.

Kod predmetne nekretnine radi se o građevinskom zemljištu 2. kategorije.

Zbog prethodno navedene činjenice i uzimanja u proračun ulazne usporedne nekretnine samo sličnih obilježja, usporednim nekretninama se ne uvećava/umanjuje vrijednost glede daljnjih kvalitativnih obilježja nekretnine u odnosu na predmetnu nekretninu te nije potrebno dodatno uvećavati/umanjivati vrijednost.

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEOBIČNIH OKOLNOSTI

Neuobičajene ili osobne okolnosti

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podatka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značaja odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

STATISTIČKA OBRADA PODATAKA						
Apsolutno odstupanje od prosječne cijene (EUR/m2)		-1,43	0,40	0,42	0,30	0,31
Relativno odstupanje od prosječne cijene		-43,72%	12,31%	12,87%	9,14%	9,39%
Ulazi u proračun (razlog)		NE	DA	DA	DA	DA
Odabrana usporedna nekretnina (EUR/m2)			**3,67**	**3,69**	**3,57**	**3,58**
Apsolutno odstupanje od prosječne cijene (EUR/m2)			0,05	0,06	-0,06	-0,05
Relativno odstupanje od prosječne cijene			1,25%	1,75%	-1,61%	-1,39%
Kvadrat apsolutnih odstupanja			0,00	0,00	0,00	0,00
Suma kvadratnih apsolutnih odstupanja	0,01					
Standardna devijacija	0,06	1,75%				
Dvostruka standardna devijacija	0,13	3,49%				
PROSJEČNA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)	**3,63**					
Prosječna jedinična cijena (EUR/m2)						**3,63**
Površina predmetne nekretnine (m2)						**103,00**
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE (EUR)						**373,89**
ODBICI						
Utjecaj buke						
Utjecaj zagađenja zraka						
UKUPNO ODBICI						

***Eliminirane poredbene nekretnine su one koje odstupaju više od +/- 30% od srednje vrijednosti**

Prema podacima usporedbe cijena po m² poredbenih nekretnina s prosječnom cijenom iz gornje tablice, razvidno je da kupoprodajna cijena poredbenih nekretnina red. br. 1. odstupa od prosječne cijene za više od ±30% (odstupanja su navedena u gore prikazanoj tablici), te će se navedena poredbena nekretnina isključiti u daljnjem postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet vrednovanja.

Nakon isključivanja neuobičajenih okolnosti, u promatranom i usporedivom području u kojem se nalaze nekretnine približno istih ili sličnih obilježja kao nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti, u daljni postupak uzimaju se usporedne nekretnine red. br. 2., 3., 4. i 5.

Ako se prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti ustanove posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ukoliko odgovaraju uobičajenom poslovnom prometu, uzimaju se u obzir tržišnim dodatcima odbitcima ili na drugi prikladan način (članak 23., stavak 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)).

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

Kada je riječ o predmetnoj nekretnini:

k.č. 55/6 k.o. Plaški, zk.ul. 636 TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	
Prosječna jedinična cijena (EUR/m2)	**3,63**
Površina predmetne nekretnine (m2)	**103**
Tržišna vrijednost (EUR)	**373,89**
Zaokružena vrijednost (EUR)	**374,00**

Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl. 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) i sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine od 08.05.2023., klase: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31.

Stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjena nekretnina
Ante Lozica, dipl.ing.arh.
Tratinska 22, 10000 Zagreb
Br. Ovlaštenja: 4 – Su – 956/21

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

ZK.UL. 630, dio k.č. 39 k.o. Plaški

KOMPARATIVNI UZORAK

REDNI BROJ NEKRETNINE	PREDMETNA NEKRETNINE	1.	2.	3.	4.	5.
PODACI O NEKRETNINI						
Adresa	Plaški	Plaški	Plaški	Plaški	Plaški	Plaški
k.č.	dio 39	37/2	2246/2	2408	412	413
k.o.	Plaški	Pothum Plaščanski	Janja Gora	Latin	Jezero	Jezero
z.k.č.	dio 39	37/2	2246/2	2408	412	413
k.o.	Plaški	Pothum Plaščanski	Janja Gora	Latin	Jezero	Jezero
PODACI KUPOPRODAJNIH UGOVORA						
Datum pregleda		16.6.2025.	16.6.2025.	16.6.2025.	16.6.2025.	16.6.2025.
ID ZKC		2302537	2049277	2250349	2302528	2305504
ID PN (PU)		5514938	5091918	5466080	5479137	5479164
Vrsta nekretnine	GZ - građevinsko zemljište	GZ - građevinsko zemljište	GZ - građevinsko zemljište	GZ - građevinsko zemljište	GZ - građevinsko zemljište	GZ - građevinsko zemljište
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
Površina iz ZK.UL. (m2)	25813	521	155	281	719	919
Površina u prometu (m2)	6.161,00	521	155	281	719	919
Datum ugovora		25.03.2025.	30.08.2023.	21.01.2025.	29.01.2025.	29.01.2025.
Status podataka		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO, PLAŠKI - GRAĐEVINSKO 5	JANJA GORA, POTHUM PLAŠČANSKI, LATIN - ŠUMA	JANJA GORA - GRAĐEVINSKO	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO	PLAŠKI - VRIJEDNO OBRADIVO TLO 2	PLAŠKI - VRIJEDNO OBRADIVO TLO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	P2S - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	P2S - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
Izvor	eNekretnine	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta
JEDINIČNA VRIJEDNOST - CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2) IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA		**2,30**	**3,43**	**3,69**	**4,46**	**4,47**
Isključenje (razlog)						

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
(Pravilnik NN105/15, Čl.19)

Prikazane transakcije odnose se na odabrane usporedne nekretnine na okolnim lokacijama. Usporedne nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi predmetnoj nekretnini međuvremenskim izjednačenjem putem primjenjivanja indeksnih nizova kupoprodajnih cijena Karlovačke županije i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz provođenje interkvalitativnog izjednačenja. Obilježja usporednih nekretnina se analiziraju putem različitih dostupnih izvora navedenih u elaboratu. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da nema neuknjiženih tereta niti posebnih obilježja na poredbenim nekretninama. Prilikom provođenja interkvalitativnog izjednačenja, Procjenitelj pristupa također na temelju stručnog znanja, iskustva te terenskog obilaska predmetne nekretnine.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
Bazni indeks na dan transakcije	174,12	174,12	162,66	174,12	174,12	174,12
Korektivni faktor (PN/UN)		1,00	1,07	1,00	1,00	1,00
IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)		**2,30**	**3,67**	**3,69**	**4,46**	**4,47**
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE						
MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA						
Izgrađenost zemljišta	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Namjena (prema PPUO)	Gospodarska - površine uzgajališta - neizgrađeno	GP - izgrađeni dio	GP - izgrađeni dio	GP - izgrađeni dio	GP - neizgrađeni dio	GP - neizgrađeni dio
Koeficijent iskoristivosti (Kis)	0,53	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98
Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,74	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja		**0,75**	**0,75**	**0,75**	**0,75**	**0,75**
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA						
Kategorija zemljišta (UN)	1. kategorija	1. kategorija	2. kategorija	2. kategorija	1. kategorija	1. kategorija
Odabrani odnos - udio vrijednosti (UN)	100,00%	100,00%	80,00%	80,00%	100,00%	100,00%
Korektivni faktor (PN/UN)		**1,00**	**1,25**	**1,25**	**1,00**	**1,00**
IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)		**1,73**	**3,44**	**3,46**	**3,35**	**3,35**
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE						
Položaj i lokacija	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pristup	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Veličina/oblik parcele	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Konfiguracija terena	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Infrastruktura/opremljenost parcele	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Opće stanje - ostalo	0%	0%	0%	0%	0%	0%
UKUPNI KOEFICIJENT OBILJEŽJA	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)		**1,73**	**3,44**	**3,46**	**3,35**	**3,35**
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)	**3,07**					

T: 01/3099 095
E: ante@arh-lozica.hr
info@arh-lozica.hr

U analizi su uključene nekretnine koje su usporedive sa predmetnom nekretninom.

Prilikom kvalitativnog uspoređivanja karakteristika usporednih nekretnina sa predmetnom nekretninom uočeno je kako predmetna nekretnina ne odstupa znatno u kvaliteti lokacije, stanju infrastrukture i konfiguraciji terena od usporednih nekretnina te su one usporedive s predmetnom nekretninom. Usporedne nekretnine su usporedive s predmetnom nekretninom s obzirom da su kvalitativno sličnih obilježja. Usporedne nekretnine se nalaze u obližnjim i sličnim cjenovnim blokovima, te su slične i usporedive s obzirom na kategoriju zemljišta (1. i 2. kategorija) i konfiguraciju, itd. Odstupanja se adekvatno korigiraju.

Ukoliko usporedne nekretnine ne odstupaju znatno u daljnjim obilježjima od predmetne nekretnine, nije im potrebno dodatno uvećavati/umanjivati vrijednost za daljnja obilježja nekretnine.

Kod predmetne nekretnine radi se o građevinskom zemljištu 1. kategorije s ishođenom građevinskom dozvolom za objekte gospodarske namjene.

Zbog prethodno navedene činjenice i uzimanja u proračun ulazne usporedne nekretnine samo sličnih obilježja, usporednim nekretninama se ne uvećava/umanjuje vrijednost glede daljnjih kvalitativnih obilježja nekretnine u odnosu na predmetnu nekretninu te nije potrebno dodatno uvećavati/umanjivati vrijednost.

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEOBIČNIH OKOLNOSTI

Neuobičajene ili osobne okolnosti

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podatka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značaja odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

STATISTIČKA OBRADA PODATAKA						
Apsolutno odstupanje od prosječne cijene (EUR/m2)		-1,34	0,38	0,39	0,28	0,29
Relativno odstupanje od prosječne cijene		-43,72%	12,31%	12,87%	9,14%	9,39%
Ulazi u proračun (razlog)		NE	DA	DA	DA	DA
Odabrana usporedna nekretnina (EUR/m2)			**3,44**	**3,46**	**3,35**	**3,35**
Apsolutno odstupanje od prosječne cijene (EUR/m2)			0,04	0,06	-0,05	-0,05
Relativno odstupanje od prosječne cijene			1,25%	1,75%	-1,61%	-1,39%
Kvadrat apsolutnih odstupanja			0,00	0,00	0,00	0,00
Suma kvadratnih apsolutnih odstupanja	0,01					
Standardna devijacija	0,06	1,75%				
Dvostruka standardna devijacija	0,12	3,49%				
PROSJEČNA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)	**3,40**					
Prosječna jedinična cijena (EUR/m2)						**3,40**
Površina predmetne nekretnine (m2)						**6.161,00**
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE (EUR)						**20.947,40**
ODBICI						
Utjecaj buke						
Utjecaj zagađenja zraka						
UKUPNO ODBICI						

***Eliminirane poredbene nekretnine su one koje odstupaju više od +/- 30% od srednje vrijednosti**

Prema podacima usporedbe cijena po m² poredbenih nekretnina s prosječnom cijenom iz gornje tablice, razvidno je da kupoprodajna cijena poredbenih nekretnina red. br. 1. odstupa od prosječne cijene za više od ±30% (odstupanja su navedena u gore prikazanoj tablici), te će se navedena poredbena nekretnina isključiti u daljnjem postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet vrednovanja.

Nakon isključivanja neuobičajenih okolnosti, u promatranom i usporedivom području u kojem se nalaze nekretnine približno istih ili sličnih obilježja kao nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti, u daljni postupak uzimaju se usporedne nekretnine red. br. 2., 3., 4. i 5.

Ako se prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti ustanove posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ukoliko odgovaraju uobičajenom poslovnom prometu, uzimaju se u obzir tržišnim dodatcima odbitcima ili na drugi prikladan način (članak 23., stavak 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)). Ovdje valja istaknuti činjenicu da prema saznanjima kojima raspolaže vještak dobivenim od stečajne upraviteljice, komunalni doprinos temeljem ishođene građevinske dozvole nije nikada podmiren i dugovanje za isti

iznosi približno 19.000,00 EUR. S obzirom da komunalni doprinos nije plaćen, isti se ne valorizira u smislu tržišnog dodatka.

Kada je riječ o predmetnoj nekretnini:

Dio k.č. 39 k.o. Plaški, zk.ul. 630 TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	
Prosječna jedinična cijena (EUR/m2)	**3,40**
Površina predmetne nekretnine (m2)	**6161**
Tržišna vrijednost (EUR)	**20947,40**
Zaokružena vrijednost (EUR)	**20.900,00**

Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl. 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) i sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine od 08.05.2023., klase: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31.

5. ZAKLJUČAK

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina, dijelom poljoprivrednog i dijelom građevinskog zemljišta, koje se nalazi na lokaciji Plaški bb, Plaški, Karlovačka županija (zk.ul. 499, k.o. Janja Gora zk.č.br. 1286, k.č.br. 1286 k.o. Janja Gora; zk.ul. 309, k.o. Međeđak zk.č.br. 385, 390, 391, 392, 393 i 395/1, k.č.br. 385, 390, 391, 392, 393 i 395/1 k.o. Međeđak; zk.ul. 626, k.o. Plaški zk.č.br. 34/1, k.č.br. 34/1 k.o. Plaški; zk.ul. 639, k.o. Plaški zk.č.br. 63/1, k.č. br. 63/1 k.o. Plaški; zk.ul. 638, k.o. Plaški zk.č.br. 62, k.č.br. 62 k.o. Plaški; zk.ul. 637, k.o. Plaški zk.č.br. 61, k.č.br. 61 k.o. Plaški; zk.ul. 636, k.o. Plaški zk.č.br. 55/6, k.č.br. 55/6 k.o. Plaški; zk.ul. 630, k.o. Plaški zk.č.br. 39, k.č.br. 29 k.o. Plaški) odabrana je poredbenom metodom u skladu sa st. (1) čl. 24 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i iznosi zbirno:

44.756,17 EUR

ili zaokruženo

44.800,00 EUR

Napomena: U cijenu nije uključen porez na dodanu vrijednost koji se u slučaju prodaje nekretnina plaća po posebnom propisu.

Napomena: Tržišna vrijednost ne uključuje porez na prijenos vlasništva. U izraženoj procijenjenoj vrijednosti nisu uključeni obavezni porezi u prometu nekretnina.

Procjena je izrađena temeljem zahtjeva Naručitelja, odnosno dostavljenih ulaznih podataka i dokumentacije od strane Naručitelja, te procjenitelj ne snosi odgovornost za točnost i usklađenost ulaznih podataka, dokumentacije i nekretnine. Predmet elaborata nije geodetska identifikacija nekretnine.
Utvrđeni iznos procijenjen je u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

IZRADIO:

Ante Lozica, dipl. ing. arh.

Stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjena nekretnina

Zagreb, 16.06.2025.

6. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), odnosno članku 9. st.2., Procjenitelj daje izjavu o nepristranosti i neovisnosti kako slijedi :

IZJAVA PROCJENITELJA:

1. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
2. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima
3. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Svi podaci i materijali zatraženi u svrhu izrade ovog procjembenog elaborata tretiraju se kao stambena tajna te se reguliraju sukladno važećim zakonskim aktima.
5. Naknada Procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
6. Procjenitelj, bez neovisne verifikacije, pretpostavlja točnost podataka koji su mu predočeni.
7. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima.
8. Procjenitelj ispunjava stručnu spremu i ima valjano ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

Procjenitelj potvrđuje da nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini te nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Procjenitelj izjavljuje da je procjembeni elaborat izradio neovisno i nepristrano.

IZRADIO:

Ante Lozica, dipl. ing. arh.

Stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjena nekretnina

Zagreb, 16.06.2025.

7. PRILOZI

7.1. Izvadak iz zemljišne knjige

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OGULIN
Stanje na dan: 16.06.2025. 09:28

Katastarska općina: 319252, JANJA GORA **Broj ZK uloška: 499**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13681/2024
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1286	51	**VRNJIKA**	**4529**	
			LIVADA	4529	
		UKUPNO:		**4529**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
MONTANIA-PLANINSKI RIBNJACI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34280811898, ULICA TADIJE SMIČIKLASA 21II, 10000 ZAGREB, HRVATSKA		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 05.11.2024.g. pod brojem Z-13681/2024		ZABILJEŽBA
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-719/2024. 05.11.2024, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 16.06.2025.

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) 16.06.2025. 09:34:38 Stranica: 1

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OGULIN
Stanje na dan: 16.06.2025. 09:28

Katastarska općina: 319333, MEĐEĐAK **Broj ZK uloška: 309**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13681/2024
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	**385**	**52**	**LUČICA**	**1010**	
			LIVADA	1010	
2.	**390**	**52**	**PRIBARAK**	**363**	
			ORANICA	363	
3.	**391**	**52**	**DUGE BARE-JARAK**	**974**	
			OSTALO NEPLODNO	974	
4.	**392**	**52**	**LUKA**	**3363**	
			LIVADA	3363	
5.	**393**	**52**	**MEĐU POTOCIMA**	**2234**	
			LIVADA	2234	
6.	**395/1**	**52**	**PRIBARAK**	**1674**	
			LIVADA	1674	
		UKUPNO:		**9618**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
MONTANIA-PLANINSKI RIBNJACI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34280811898, ULICA TADIJE SMIČIKLASA 21II, 10000 ZAGREB, HRVATSKA		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 05.11.2024.g. pod brojem Z-13681/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-719/2024. 05.11.2024, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 16.06.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OGULIN
Stanje na dan: 16.06.2025. 09:28

Katastarska općina: 319406, PLAŠKI **Broj ZK uloška: 626**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13681/2024
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	**34/1**	**52**	**PRIBARAK**	**1793**	
			LIVADA	1793	
		UKUPNO:		**1793**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
MONTANIA-PLANINSKI RIBNJACI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34280811898, ULICA TADIJE SMIČIKLASA 21II, 10000 ZAGREB, HRVATSKA		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 05.11.2024.g. pod brojem Z-13681/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-719/2024. 05.11.2024, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 16.06.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OGULIN
Stanje na dan: 16.06.2025. 09:28

Katastarska općina: 319406, PLAŠKI **Broj ZK uloška: 639**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13681/2024
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	63/1	51	ĐUĐINE BARE	1586	
			LIVADA	1586	
		UKUPNO:		1586	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
	MONTANIA-PLANINSKI RIBNJACI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34280811898, ULICA TADIJE SMIČIKLASA 21II, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 05.11.2024.g. pod brojem Z-13681/2024		ZABILJEŽBA
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-719/2024. 05.11.2024, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 16.06.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OGULIN
Stanje na dan: 16.06.2025. 09:43

Katastarska općina: 319406, PLAŠKI **Broj ZK uloška: 638**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13681/2024
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	**62**	**51**	**TUK**	**1460**	
			LIVADA	1460	
		UKUPNO:		**1460**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
MONTANIA-PLANINSKI RIBNJACI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34280811898, ULICA TADIJE SMIČIKLASA 21II, 10000 ZAGREB, HRVATSKA		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 05.11.2024.g. pod brojem Z-13681/2024		ZABILJEŽBA
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-719/2024. 05.11.2024, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 16.06.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OGULIN
Stanje na dan: 16.06.2025. 09:43

Katastarska općina: 319406, PLAŠKI **Broj ZK uloška: 637**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13681/2024
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	**61**	**51**	**LUKA**	**3210**	
			LIVADA	3210	
		UKUPNO:		**3210**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
MONTANIA-PLANINSKI RIBNJACI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34280811898, ULICA TADIJE SMIČIKLASA 21II, 10000 ZAGREB, HRVATSKA		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 05.11.2024.g. pod brojem Z-13681/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-719/2024. 05.11.2024, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 16.06.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OGULIN
Stanje na dan: 16.06.2025. 09:43

Katastarska općina: 319406, PLAŠKI **Broj ZK uloška: 636**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13681/2024
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	55/6	51	ŠOR	103	
			DVORIŠTE	103	
		UKUPNO:		103	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
	MONTANIA-PLANINSKI RIBNJACI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34280811898, ULICA TADIJE SMIČIKLASA 21II, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 05.11.2024.g. pod brojem Z-13681/2024		ZABILJEŽBA
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-719/2024. 05.11.2024, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 16.06.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OGULIN
Stanje na dan: 16.06.2025. 09:43

Katastarska općina: 319406, PLAŠKI **Broj ZK uloška: 630**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13681/2024
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	**39**	**57**	**MEĐU MOSTOVIMA**	**25813**	
			LIVADA	25813	
		UKUPNO:		**25813**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
MONTANIA-PLANINSKI RIBNJACI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34280811898, ULICA TADIJE SMIČIKLASA 21II, 10000 ZAGREB, HRVATSKA		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 22.09.2021.g. pod brojem Z-11919/2021 UKNJIŽBA, PRAVO NAZADKUPA, Primljeno 13. travnja 2015.g. broj: Z-502/15. Na temelju ugovora o prodaji izravnom pogodbom poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Plaški klasa: 320-02/13-02/71 urbroj: 370-06-15-28 od 03. ožujka 2015.g. broj: OV-2983/15, tabularne izjave klasa: 320-02/13-02/71 urbroj: 370-04-15-34 od 04. ožujka 2015.g. broj: OV-3496/15 i suglasnosti Agencije za poljoprivredno zemljište Klasa. 945-01/16-01/3744 urbroj: 370-06-16-2 od 07. rujna 2016.g. zabilježuje se pravo nazadkupnje na kč.br. 36 (spojena u kč.br. 39) upisane u A, a u skladu s člankom 7. ugovora za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**		Prvenstveni red upisa Z-502/2015
2.			

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 319406, PLAŠKI **Broj ZK uloška: 630**

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 22.09.2021.g. pod brojem Z-11919/2021 UKNJIŽBA, PRAVO NAZADKUPA, Primljeno 13. travnja 2015.g. broj: Z-502/15. Na temelju ugovora o prodaji izravnom pogodbom poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Plaški klasa: 320-02/13-02/71 urbroj: 370-06-15-28 od 03. ožujka 2015.g. broj: OV-2983/15, tabularne izjave klasa: 320-02/13-02/71 urbroj: 370-04-15-34 od 04. ožujka 2015.g. broj: OV-3496/15 i suglasnosti Agencije za poljoprivredno zemljište Klasa: 945-01/16-01/3744 urbroj: 370-06-16-2 od 07. rujna 2016.g. zabilježuje se pravo nazadkupnje na kč.br. 51 ((spojena u kč.br. 39) upisane u A, a u skladu s člankom 7. Ugovora za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**		PRVENSTVENI RED UPISA Z-502/2015
3.			
3.1	Zaprimljeno 22.09.2021.g. pod brojem Z-11919/2021 UKNJIŽBA, PRAVO NAZADKUPA, Primljeno 15. veljače 2016.g. broj: Zp-19/16 Na temelju Ugovora o prodaji izravnom pogodbom poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Plaški klasa: 320-02/15-05/112 urbroj: 370-06-16-14 od 10. veljače 2016.g. broj: OV-2632/16, tabularne izjave klasa: 320-02/15-05/112 urbroj: 370-04-16-18 od 10. veljače 2016.g. i suglasnosti Agencije za poljoprivredno zemljište Klasa: 945-01/16-01/3744 urbroj: 370-06-16-2 od 07. rujna 2016.g. zabilježuje se pravo nazadkupnje na kč.br. 46 (spojena u kč.br. 39) upisane u A, a u skladu s člankom 7. ugovora za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**		PRVENSTVENI RED UPISA ZP-19/16
4.			
4.1	Zaprimljeno 05.11.2024.g. pod brojem Z-13681/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-719/2024. 05.11.2024, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 16.06.2025.

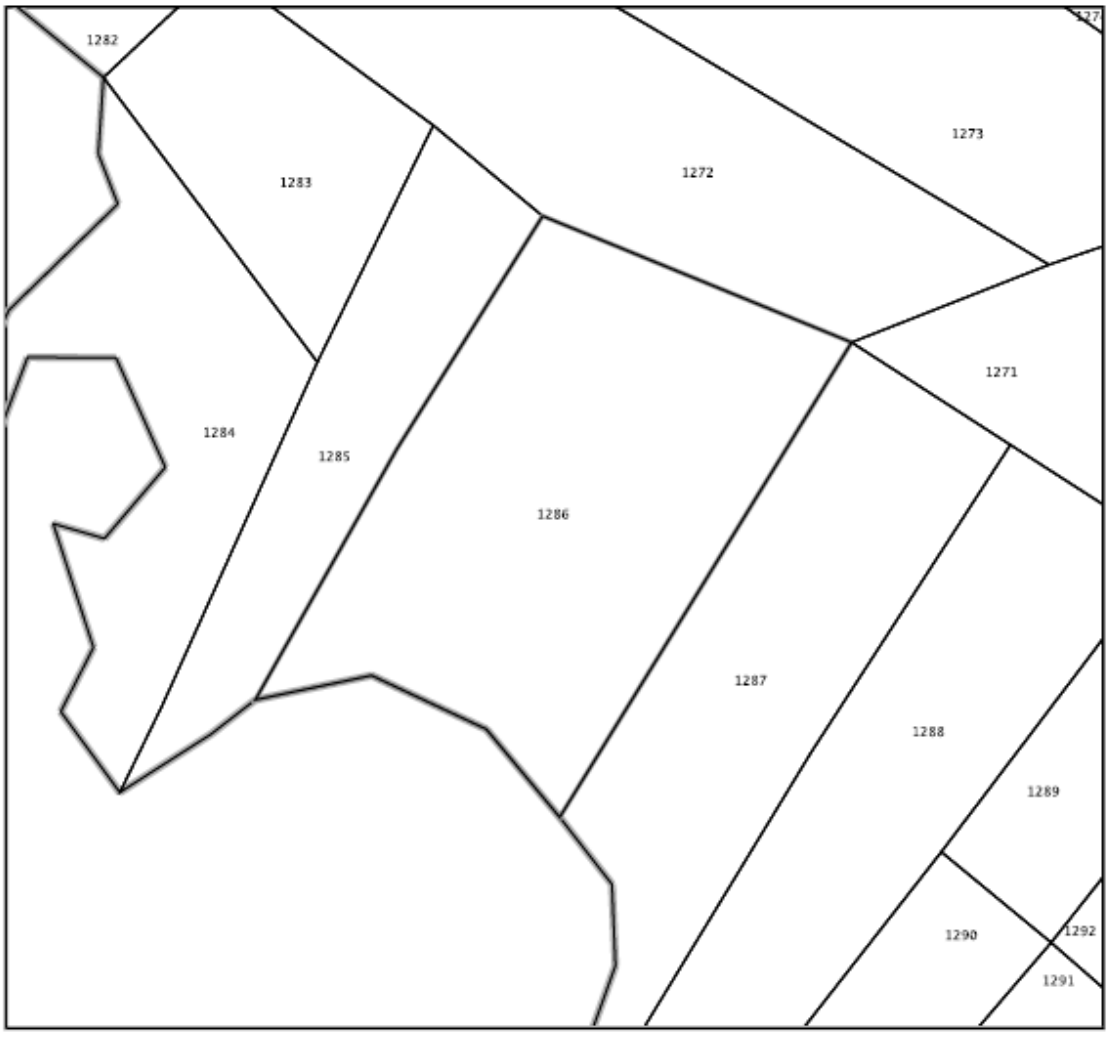
7.2. Izvod iz katastra

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OGULIN

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. JANJA GORA
k.č.br.: 1286

Stanje na dan: 16.06.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2500



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OGULIN

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. MEĐEĐAK
k.č.br.: 385

Stanje na dan: 16.06.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2500



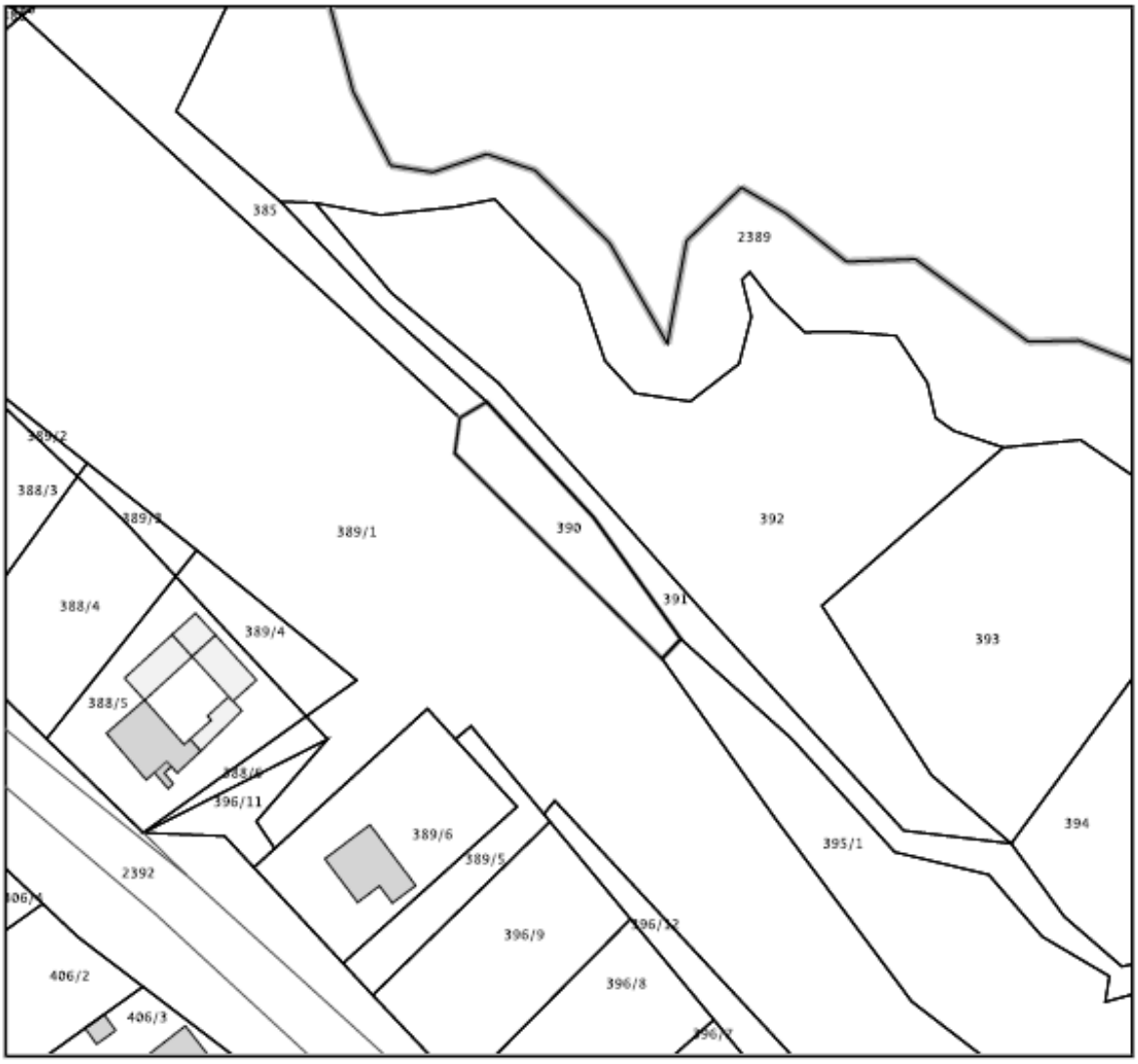
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OGULIN

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. MEĐEĐAK
k.č.br.: 390

Stanje na dan: 16.06.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2500



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OGULIN

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. MEĐEĐAK
k.č.br.: 391

Stanje na dan: 16.06.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:2500



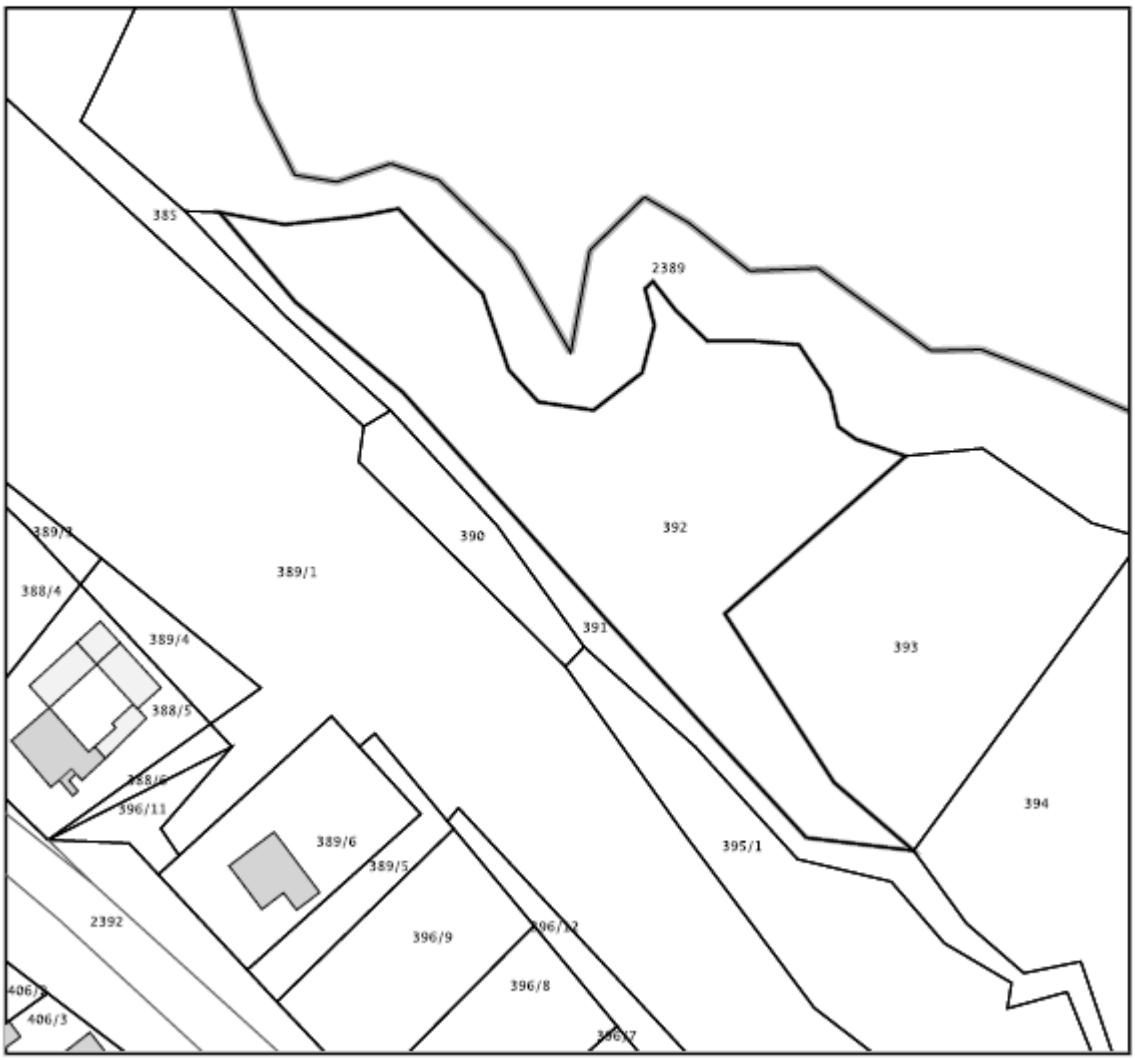
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OGULIN

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. MEĐEĐAK
k.č.br.: 392

Stanje na dan: 16.06.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2500



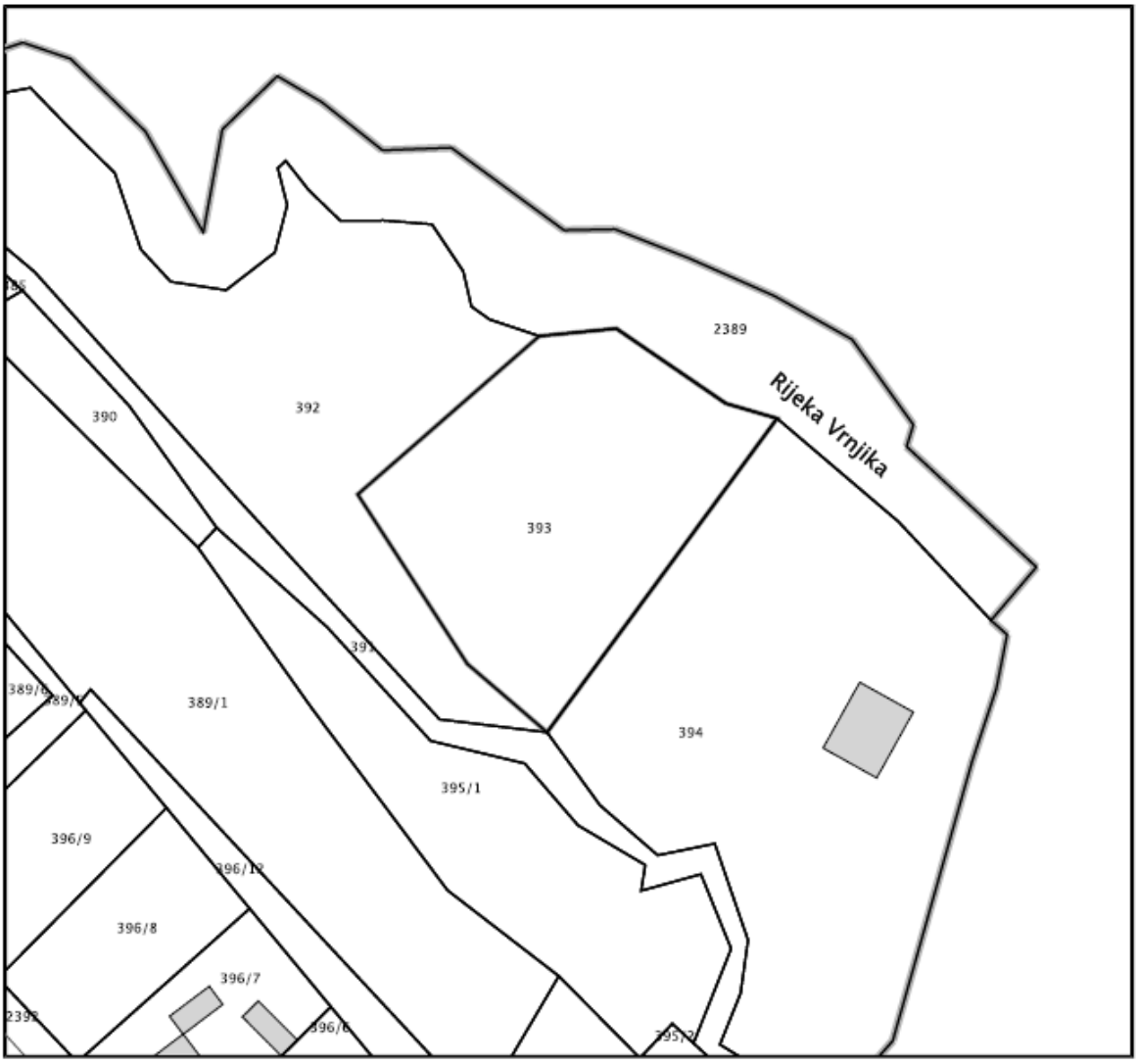
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OGULIN

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. MEĐEĐAK
k.č.br.: 393

Stanje na dan: 16.06.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2500



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OGULIN

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. MEĐEĐAK
k.č.br.: 395/1

Stanje na dan: 16.06.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2500



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OGULIN

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PLAŠKI
k.č.br.: 34/1

Stanje na dan: 16.06.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2500



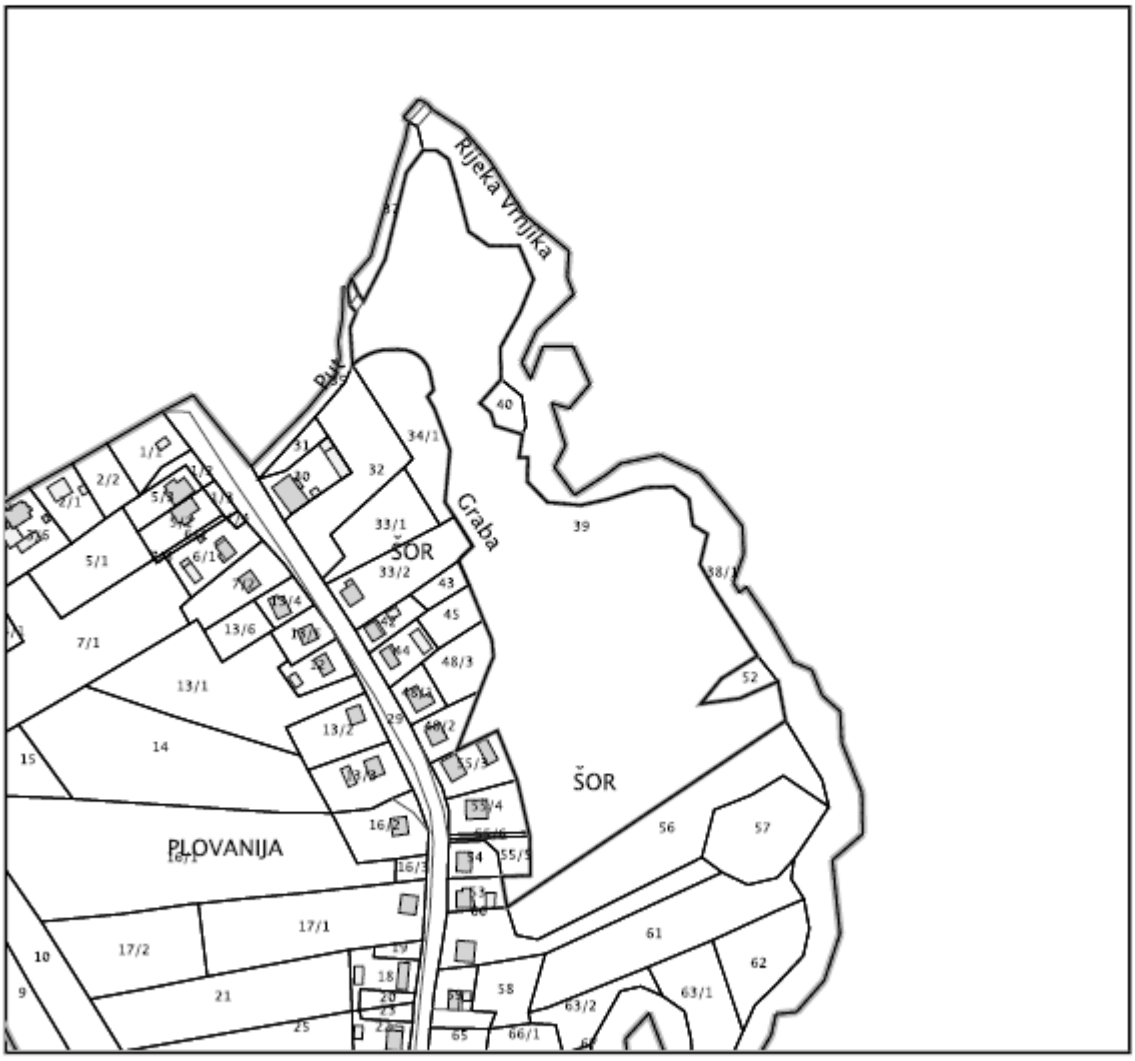
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OGULIN

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PLAŠKI
k.č.br.: 39

Stanje na dan: 16.06.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:3000
Izvorno mjerilo 1:2500



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OGULIN

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PLAŠKI
k.č.br.: 55/6

Stanje na dan: 16.06.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2500



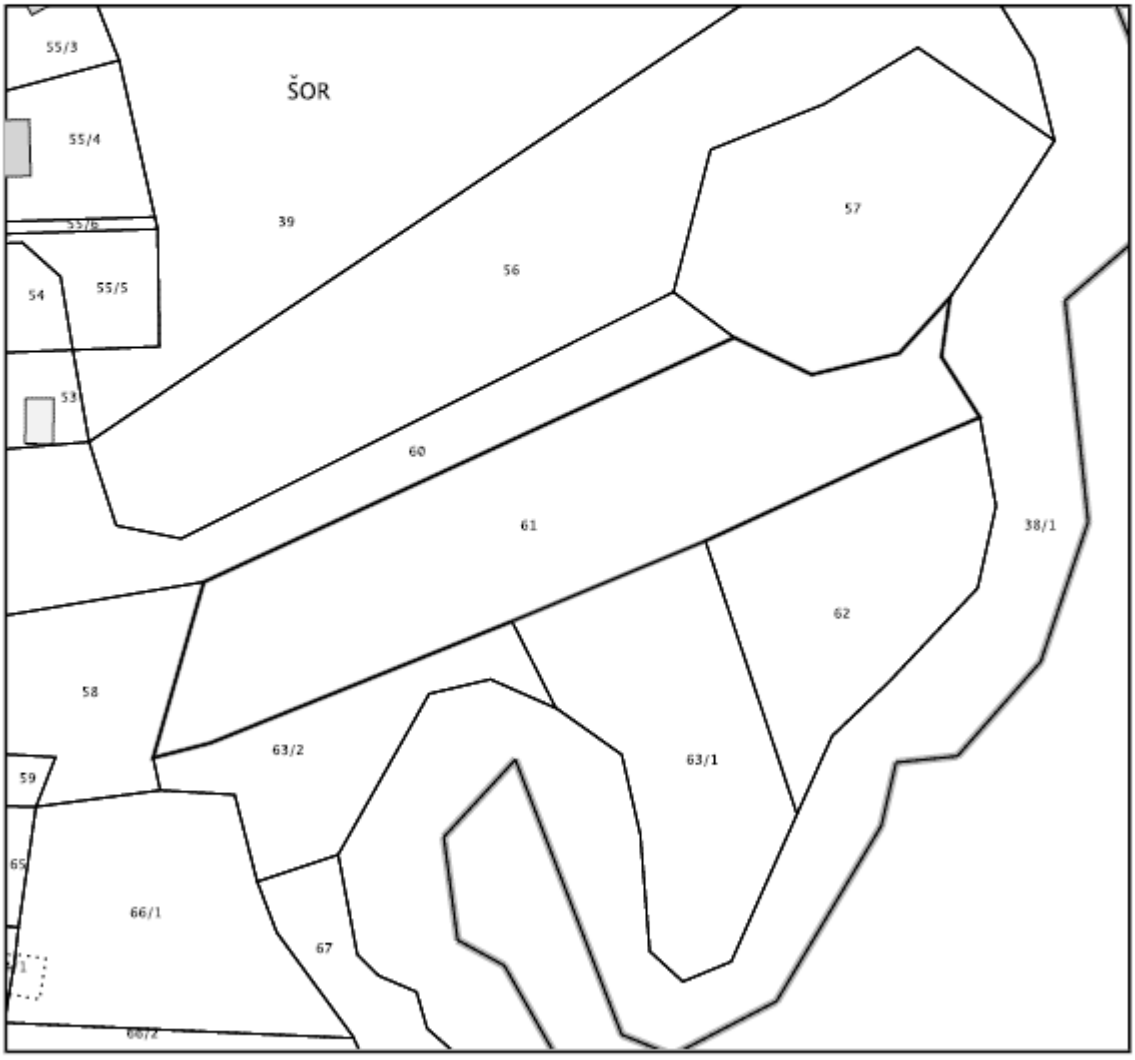
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OGULIN

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PLAŠKI
k.č.br.: 61

Stanje na dan: 16.06.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2500



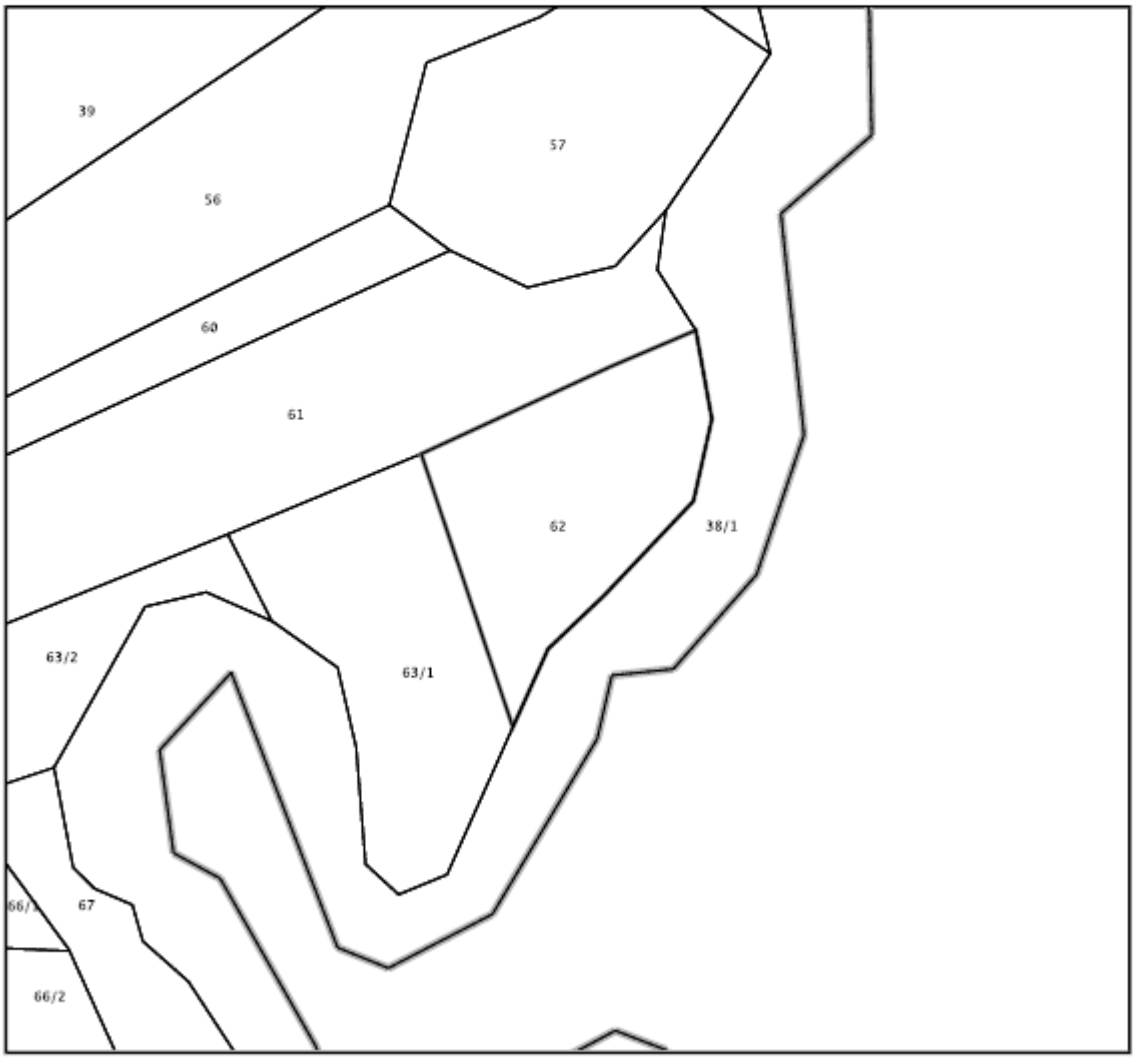
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OGULIN

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PLAŠKI
k.č.br.: 62

Stanje na dan: 16.06.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2500



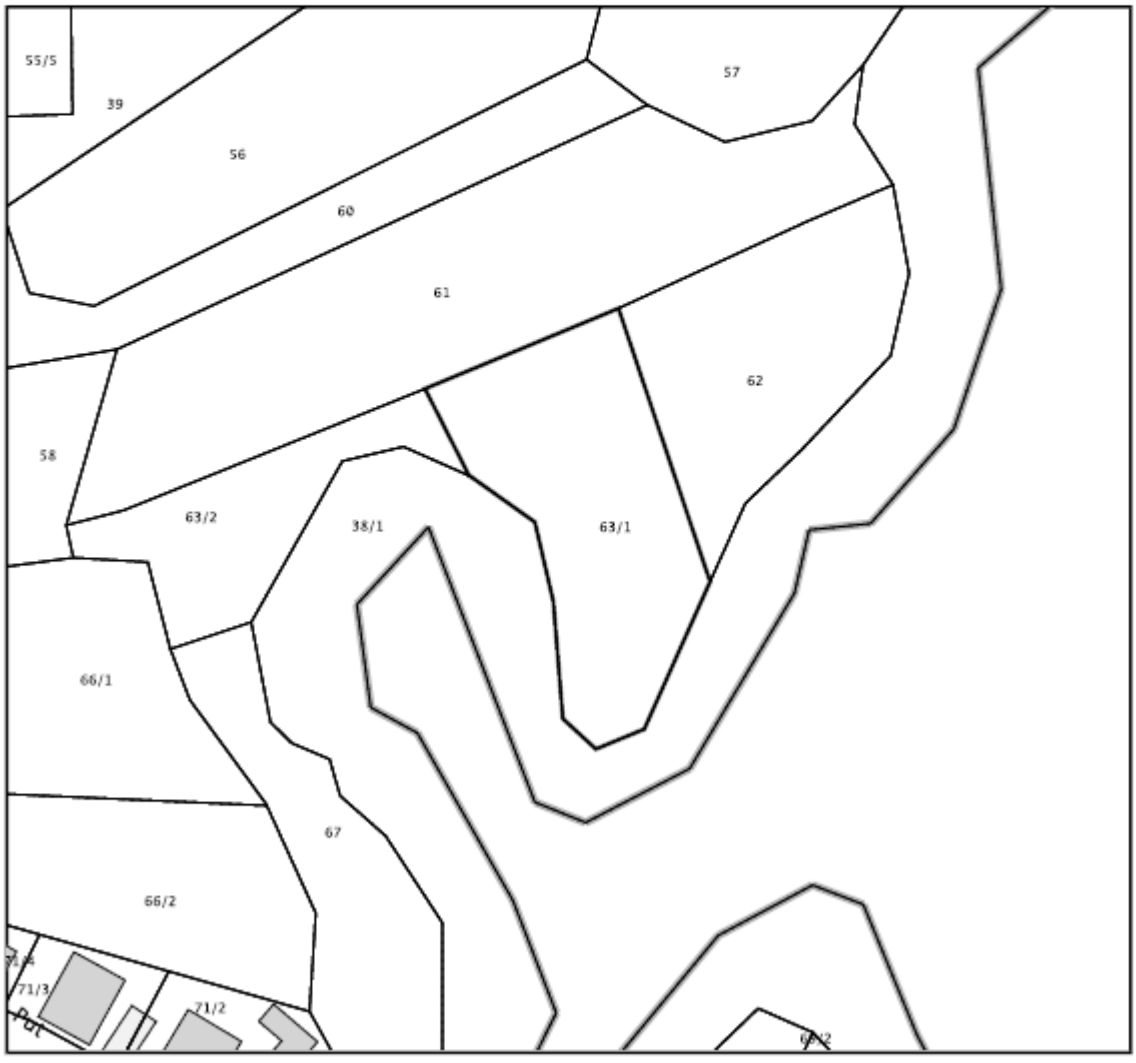
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OGULIN

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PLAŠKI
k.č.br.: 63/1

Stanje na dan: 16.06.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2500



7.3. Prijepis posjedovnog lista

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Karlovac
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OGULIN
Stanje na dan: 16.06.2025. 09:28

Katastarska općina: 319252, JANJA GORA **Broj ZK uloška: 499**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13681/2024
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	**1286**	**51**	**VRNJIKA**	**4529**	
			LIVADA	4529	
		UKUPNO:		**4529**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
MONTANIA-PLANINSKI RIBNJACI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34280811898, ULICA TADIJE SMIČIKLASA 21II, 10000 ZAGREB, HRVATSKA		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 05.11.2024.g. pod brojem Z-13681/2024		ZABILJEŽBA
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-719/2024. 05.11.2024, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 16.06.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Karlovac
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OGULIN
Stanje na dan: 16.06.2025. 09:28

Katastarska općina: 319333, MEĐEĐAK **Broj ZK uloška: 309**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13681/2024
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	**385**	**52**	**LUČICA**	**1010**	
			LIVADA	1010	
2.	**390**	**52**	**PRIBARAK**	**363**	
			ORANICA	363	
3.	**391**	**52**	**DUGE BARE-JARAK**	**974**	
			OSTALO NEPLODNO	974	
4.	**392**	**52**	**LUKA**	**3363**	
			LIVADA	3363	
5.	**393**	**52**	**MEĐU POTOCIMA**	**2234**	
			LIVADA	2234	
6.	**395/1**	**52**	**PRIBARAK**	**1674**	
			LIVADA	1674	
		UKUPNO:		**9618**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
MONTANIA-PLANINSKI RIBNJACI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34280811898, ULICA TADIJE SMIČIKLASA 21II, 10000 ZAGREB, HRVATSKA		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 05.11.2024.g. pod brojem Z-13681/2024		ZABILJEŽBA
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-719/2024. 05.11.2024, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 16.06.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Karlovac
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OGULIN
Stanje na dan: 16.06.2025. 09:28

Katastarska općina: 319406, PLAŠKI **Broj ZK uloška: 626**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13681/2024
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	34/1	52	PRIBARAK	1793	
			LIVADA	1793	
		UKUPNO:		1793	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 MONTANIA-PLANINSKI RIBNJACI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34280811898, ULICA TADIJE SMIČIKLASA 21II, 10000 ZAGREB, HRVATSKA		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 05.11.2024.g. pod brojem Z-13681/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-719/2024. 05.11.2024, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 16.06.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Karlovac
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OGULIN
Stanje na dan: 16.06.2025. 09:28

Katastarska općina: 319406, PLAŠKI **Broj ZK uloška: 639**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13681/2024
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	63/1	51	ĐUĐINE BARE	1586	
			LIVADA	1586	
		UKUPNO:		1586	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
	MONTANIA-PLANINSKI RIBNJACI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34280811898, ULICA TADIJE SMIČIKLASA 21II, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 05.11.2024.g. pod brojem Z-13681/2024		ZABILJEŽBA
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-719/2024. 05.11.2024, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 16.06.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Karlovac
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OGULIN
Stanje na dan: 16.06.2025. 09:43

Katastarska općina: 319406, PLAŠKI **Broj ZK uloška: 638**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13681/2024
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	**62**	**51**	**TUK**	**1460**	
			LIVADA	1460	
		UKUPNO:		**1460**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
MONTANIA-PLANINSKI RIBNJACI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34280811898, ULICA TADIJE SMIČIKLASA 21II, 10000 ZAGREB, HRVATSKA		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 05.11.2024.g. pod brojem Z-13681/2024		ZABILJEŽBA
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-719/2024. 05.11.2024, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 16.06.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Karlovac
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OGULIN
Stanje na dan: 16.06.2025. 09:43

Katastarska općina: 319406, PLAŠKI **Broj ZK uloška: 637**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13681/2024
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	**61**	**51**	**LUKA**	**3210**	
			LIVADA	3210	
		UKUPNO:		**3210**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
MONTANIA-PLANINSKI RIBNJACI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34280811898, ULICA TADIJE SMIČIKLASA 21II, 10000 ZAGREB, HRVATSKA		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 05.11.2024.g. pod brojem Z-13681/2024		ZABILJEŽBA
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-719/2024. 05.11.2024, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 16.06.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Karlovac
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OGULIN
Stanje na dan: 16.06.2025. 09:43

Katastarska općina: 319406, PLAŠKI **Broj ZK uloška: 636**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13681/2024
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	55/6	51	ŠOR	103	
			DVORIŠTE	103	
		UKUPNO:		103	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
MONTANIA-PLANINSKI RIBNJACI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34280811898, ULICA TADIJE SMIČIKLASA 21II, 10000 ZAGREB, HRVATSKA		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 05.11.2024.g. pod brojem Z-13681/2024		ZABILJEŽBA
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-719/2024. 05.11.2024, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 16.06.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Karlovac
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OGULIN
Stanje na dan: 16.06.2025. 09:43

Katastarska općina: 319406, PLAŠKI **Broj ZK uloška: 630**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13681/2024
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	39	57	**MEĐU MOSTOVIMA**	**25813**	
			LIVADA	25813	
		UKUPNO:		**25813**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
MONTANIA-PLANINSKI RIBNJACI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34280811898, ULICA TADIJE SMIČIKLASA 21II, 10000 ZAGREB, HRVATSKA		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 22.09.2021.g. pod brojem Z-11919/2021 UKNJIŽBA, PRAVO NAZADKUPA, Primljeno 13. travnja 2015.g. broj: Z-502/15. Na temelju ugovora o prodaji izravnom pogodbom poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Plaški klasa: 320-02/13-02/71 urbroj: 370-06-15-28 od 03. ožujka 2015.g. broj: OV-2983/15, tabularne izjave klasa: 320-02/13-02/71 urbroj: 370-04-15-34 od 04. ožujka 2015.g. broj: OV-3496/15 i suglasnosti Agencije za poljoprivredno zemljište Klasa. 945-01/16-01/3744 urbroj: 370-06-16-2 od 07. rujna 2016.g. zabilježuje se pravo nazadkupnje na kč.br. 36 (spojena u kč.br. 39) upisane u A, a u skladu s člankom 7. ugovora za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**		Prvenstveni red upisa Z-502/2015
2.			

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 319406, PLAŠKI **Broj ZK uloška: 630**

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 22.09.2021.g. pod brojem Z-11919/2021 UKNJIŽBA, PRAVO NAZADKUPA, Primljeno 13. travnja 2015.g. broj: Z-502/15. Na temelju ugovora o prodaji izravnom pogodbom poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Plaški klasa: 320-02/13-02/71 urbroj: 370-06-15-28 od 03. ožujka 2015.g. broj: OV-2983/15, tabularne izjave klasa: 320-02/13-02/71 urbroj: 370-04-15-34 od 04. ožujka 2015.g. broj: OV-3496/15 i suglasnosti Agencije za poljoprivredno zemljište Klasa: 945-01/16-01/3744 urbroj: 370-06-16-2 od 07. rujna 2016.g. zabilježuje se pravo nazadkupnje na kč.br. 51 ((spojena u kč.br. 39) upisane u A, a u skladu s člankom 7. Ugovora za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**		PRVENSTVENI RED UPISA Z-502/2015
3.			
3.1	Zaprimljeno 22.09.2021.g. pod brojem Z-11919/2021 UKNJIŽBA, PRAVO NAZADKUPA, Primljeno 15. veljače 2016.g. broj: Zp-19/16 Na temelju Ugovora o prodaji izravnom pogodbom poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske na području Općine Plaški klasa: 320-02/15-05/112 urbroj: 370-06-16-14 od 10. veljače 2016.g. broj: OV-2632/16, tabularne izjave klasa: 320-02/15-05/112 urbroj: 370-04-16-18 od 10. veljače 2016.g. i suglasnosti Agencije za poljoprivredno zemljište Klasa: 945-01/16-01/3744 urbroj: 370-06-16-2 od 07. rujna 2016.g. zabilježuje se pravo nazadkupnje na kč.br. 46 (spojena u kč.br. 39) upisane u A, a u skladu s člankom 7. ugovora za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587**		PRVENSTVENI RED UPISA ZP-19/16
4.			
4.1	Zaprimljeno 05.11.2024.g. pod brojem Z-13681/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-719/2024. 05.11.2024, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 16.06.2025.

7.4. Narudžbenica

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg J. F. Kennedyja 11

St-3053/2024

ZAPISNIK
SA IZVJEŠTAJNOG ROČIŠTA

održanog dana 15. travnja 2025. godine kod Trgovačkog suda u Zagrebu, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom Stečajna masa iza MONTANIA-PLANINSKI RIBNJACI d.o.o. u stečaju, OIB 41207161757, Mala Rakovica, Ulica Sunčani put 8.

Nazočni od suda:

Lovre Sardelić, sudac
Koviljka Brkić, zapisničar
Utvrđuje se da je pristupio stečajni upravitelj Snježana Drenški

Započeto u 10,30 sati
Ročište je javno.

Utvrđuje se da su pristupili sljedeći vjerovnici:
Za Općinu Plaški – načelnik Pero Damjanović, broj OI:115794097

Utvrđuje se da je pristupila Irena Paurević Joveski radi edukacije za stečajnog upravitelja.

Utvrđuje se da je zaključak od 21. siječnja 2025. godine. kojim je određeno izvještajno ročište objavljeno na mrežnoj stranici e-oglasna ploča Trgovačkog suda u Zagrebu dana 21. siječnja 2025. godine.

Sudac otvara raspravu i objavljuje da je dnevni red današnjeg izvještajnog ročišta:

Izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima.

Poziva se stečajni upravitelj podnijeti izvješće o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima. Navedeno izvješće bilo je objavljeno na mrežnoj stranici e-oglasna ploča Trgovačkog suda u Zagrebu. Sudac upoznaje vjerovnike da se mogu očitovati o izvješću stečajnog upravitelja.(čl. 227. st.4. SZ-a).

Stečajni upravitelj usmeno izlaže kao u svom pisanom izvješću koje je sastavni dio ovog stečajnog spisa i koje je bilo javno objavljeno putem mrežne stranice eOglasna ploča Trgovačkog suda u Zagrebu.

Nazočni vjerovnik navodi da nema pitanja za stečajnog upravitelja.

Sudac upoznaje nazočne da prema čl. 106. st 1. SZ-a pravo glasa imaju stečajni vjerovnici čije su tražbine utvrđene. Pravo glasa imaju i vjerovnici osporenih tražbina

ako postojanje svoje tražbine dokazuju ovršnom ispravom, osim ako se javnom ili javnoovjerovljenom ispravom ne dokaže prestanak postojanja tražbine.

Na temelju odredbe čl. 106. st. 2. SZ-a smatra se da je na skupštini vjerovnika odluka donesena ako zbroj iznosa tražbina stečajnih vjerovnika koji su glasovali za neku odluku iznosi više od zbroja iznosa tražbina vjerovnika koji su glasovali protiv te odluke.

Sudac obavještava vjerovnike kako će se glasovati dizanjem ruke. Nakon glasovanja sudac će objaviti rezultate glasovanja.

Sudac utvrđuje da su na ročištu nazočni sljedeći vjerovnici koji imaju pravo glasa i donošenja odluka i to:
Općina Plaški

Stečajni vjerovnici donose sljedeće:

O D L U K E

1. Prihvaća se izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom položaju stečajnog dužnika i njegovim uzrocima
2. Utvrđuje se da ne postoji mogućnost nastavka poslovanja stečajnog Dužnika
3. Unovčenje nekretnina i to:
1. zk. ul 499, k.o. Janja Gora - k.č.br. 1286, VRNJIKA, LIVADA, površine 4529 m2;
2. zk. ul. 309, k.o. Međeđak – k.č. br. 385, LUČICA, LIVADA, površine 1010 m2; k.č.br. 390, PRIBARAK ORANICA, površine 363 m2; k.č.br. 391, DUGE BARE JARAK, OSTALO NEPLODNO, površine 974 m2; k.č.br. 392, LUKA, LIVADA, površine 3363 m2; k.č.br. 393, MEĐU POTOCIMA, LIVADA, površine 2234 m2; k.č.br. 395/1, PRIBARAK, LIVADA, površine 1674 m2;
3. zk. ul. 626, k.o. Plaški - k.č.br. 34/1, PRIBARAK, LIVADA, površine 1793 m2;
4. zk. ul. 639, k.o. Plaški - k.č.br. 63/1, ĐUĐINE BARE, površine 1586 m2;
5. zk. ul. 638, k.o. Plaški - k.č.br. 62, TUK, LIVADA, površine 1460 m2;
6. zk. ul. 637, k.o. Plaški - k.č.br. 61, LUKA, LIVADA, površine 3210 m2;
7. zk. ul. 636, k.o. Plaški - k.č.br. 55/6, ŠOR, DVORIŠTE, površine 103 m2;
8. zk. ul. 630, k.o. Plaški - k.č.br. 39, MEĐU MOSTOVIMA, LIVADA, površine 25813 m2.

provesti će se putem portala sudačka mreža uz prvu prodajnu cijenu po procijenjenoj vrijednosti, a na svakoj slijedećoj prodaji da se cijena umanji za 10 % od prethodne prodaje.

Dovršeno u 10,35 sati

Sudac

Zapisničar

Stečajni upravitelj

Vjerovnici

From Snjezana Drenski

To Tonci

Subject **Re: Ponuda - PE 13 zemljišta, Plaški**

Poštovani

prihvaćam Vašu ponudu za izradu procjembenog elaborata za nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika MOntania planinski ribnjaci

Molim Vas da procjenu izradite u što je moguće kraćem roku kako bi što prije pristupili prodaji nekretnina.

s poštovanjem,

stečajna upraviteljica
Snježana Drenški
0996630786

7.5. Građevinska dozvola KLASA: UP/I-361-03/14-11/17, URBROJ: 2133/1-07-05/01-15-10, Ogulin, 24. rujna 2015., izdana od Karlovačke županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, građenje i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo Ogulin; Rješenje o produženju važenja pedmetne Građevinske dozvole od 24.10.2018.; Obavijest o prijavi početka građenja (po građevinskoj dozvoli), Klasa: 361-03/21-07/000163 od 30.11.2021. – s ispu.mgipu.hr, info o slojevima

REPUBLIKA HRVATSKA

KARLOVAČKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRAĐENJE I ZAŠTITU OKOLIŠA

Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo Ogulin

Bernardina Frankopana 11a, 47300 Ogulin
tel. (047) 531-354, faks. (047) 532-201

KLASA: UP/I-361-03/14-11/17
URBROJ: 2133/1-07-05/01-15-10
Ogulin, 24. rujna 2015.

Rješenje je postalo pravomoćno
i izvršno dana 25.10.2015.
u Ogulinu, 25.10.2015. godine

Ovlašteni službenik:

Karlovačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, građenje i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo Ogulin, rješavajući po zahtjevu koji je postavio investitor, MONTANIA – PLANINSKI RIBNJACI d.o.o. Zagreb, Smičiklasova 21/II, OIB 34280811898, temeljem članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji („Narodne novine" broj 153/13), izdaje sljedeću

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

1. Dozvoljava se:

   Građenje recirkulacijskog akvakulturnog sustava (RAS) za uzgoj smuđa na rijeci Vrnjici u Plaškom, građenje do određenog stupnja dovršenosti – izgradnja građevina 1, 2, 3 i 4 do faze zatvaranja konstrukcije, izgradnja bazena za tretman otpadne tehnološke vode, objekata vodozahvata, te unutarnjih prometnih površina kompleksa s priključkom na javnu površinu i pripadajuću infrastrukturu, građevine 2. skupine, na kčbroj 34, 36, 39, 41, 46, 47, 49, 50, 51, 55/1 i 55/2 k.o. Plaški, po zahtjevu koji je postavio investitor, MONTANIA – PLANINSKI RIBNJACI d.o.o. Zagreb, Smičiklasova 21/II, OIB 34280811898, u skladu s glavnim projektom, zajedničke oznake ZOP: 04/15, iz lipnja 2015. godine, koji je ovjerila glavna projektantica Mirna Barac Di Giusto, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 1455, a sastavni je dio građevinske dozvole.

2. Glavni projekt iz točke 1. izreke ove dozvole sadržava:

   - Mapa 1 - Arhitektonski projekt, oznake GP 04/15A, iz lipnja 2015. godine, projektantice Mirne Barac Di Giusto, dipl.ing.arh., ovlaštene arhitektice, broj ovlaštenja A 1455,
   - Mapa 2 - Građevinski projekt, Proračun mehaničke otpornosti i stabilnosti, oznake projekta: 353/15, projektanta Darka Šileca, dipl.ing.građ., ovlaštenog inženjera građevinarstva, broj ovlaštenja G 560,
   - Mapa 3. - Građevinski projekt, Proračun čelične konstrukcije pročelja, oznake projekta PK-4-05/15, projektanta Zvonimira Beusa, dipl.ing.građ., ovlaštenog inženjera građevinarstva, broj ovlaštenja G 2011,
   - Mapa 4 - Projekt prometnih površina s odvodnjom oborinskih voda, oznake projekta TD P-330/15, projektanta Zvonimira Malya, dipl.ing.građ., ovlaštenog inženjera građevinarstva, broj ovlaštenja G 952,
   - Mapa 5 - Glavni projekt odvodnje fekalnih voda, oznake projekta TD 04/15-FK, projektanta Zdenka Rukavine, dipl.ing.građ., ovlaštenog inženjera građevinarstva, broj ovlaštenja G 326,
   - Mapa 6 – Glavni građevinski projekt vodovoda, oznake projekta TD 04/15-V, projektanta Zdenka Rukavine, dipl.ing.građ., ovlaštenog inženjera građevinarstva, broj ovlaštenja G 326,

- Mapa 7 – Projekt elektrotehničkih instalacija – vanjske rasvjete, niskonaponskog razvoda i zaštite od udara munje i uzemljenja, oznake projekta 71-15, projektanta Vladimira Varge, ing.el., ovlaštenog inženjera elektrotehnike, broj ovlaštenja E 2017,
- Mapa 8 – Projekt DTK instalacija, oznake projekta 72/15, projektanta Vladimira Varge, ing.el., ovlaštenog inženjera elektrotehnike, broj ovlaštenja E 2017,
- Mapa 9 – Projekt krajobraznog uređenja, oznake projekta K-GP-001/15, projektantice Andreje Knez, mag.ing.prosp.arch., ovlaštene krajobrazne arhitektice, broj ovlaštenja A 3673,
- Mapa 10 - Geodetski projekt, oznake P-63-15/S, projektanta Marijana Vlainića, dipl.ing.geod., ovlašteni inženjer geodezije, broj ovlaštenja Geo 192,
- Elaborat koji je poslužio u izradi glavnog projekta – Geotehnički elaborat, oznake projekta GT-07-03-2015, projektanta Roberta Ravlića, dipl.ing.građ., ovlaštenog inženjera građevinarstva, broj ovlaštenja G 4198.

3. Ova dozvola prestaje važiti ako investitor ne pristupi građenju u roku od tri godine od dana njene pravomoćnosti.

4. Građenju građevine za koju je lokacijskom dozvolom određeno formiranje građevne čestice može se pristupiti ako je u katastru formirana građevna čestica.

5. Investitor je dužan ovom upravnom tijelu prijaviti početak građenja najkasnije osam dana prije početka građenja.

OBRAZLOŽENJE

Investitor, MONTANIA – PLANINSKI RIBNJACI d.o.o. Zagreb, Smičiklasova 21/II, OIB 34280811898, zatražio je podneskom od 23.12.2014. godine izdavanje građevinske dozvole za građenje recirkulacijskog akvakulturnog sustava (RAS) za uzgoj smuđa na rijeci Vrnjici u Plaškom, građenje do određenog stupnja dovršenosti – izgradnja građevina 1, 2, 3 i 4 do faze zatvaranja konstrukcije, izgradnja bazena za tretman otpadne tehnološke vode, objekata vodozahvata, te unutarnjih prometnih površina kompleksa s priključkom na javnu površinu i pripadajuću infrastrukturu, građevine 2. skupine iz članka 4. Zakona o gradnji.

Uz zahtjev investitor je priložio dokumente propisane odredbom članka 108. Zakona o gradnji.

Spisu predmeta prilježe dokaz pravnog interesa za izdavanje građevinske dozvole i to:

- Izvadak iz zemljišne knjige, karton zemljišta za kčbroj 55/6 k.o. Plaški, izdan po Općinskom sudu u Ogulinu, Zemljišno-knjižnom odjelu, od 01.06.2015. godine, gdje je kao vlasnik upisan Gojko Marušić iz Zagreba, Kneza Borne 3,
- Izvadak iz zemljišne knjige, karton zemljišta za kčbroj 55/2 k.o. Plaški, izdan po Općinskom sudu u Ogulinu, Zemljišno-knjižnom odjelu, od 01.06.2015. godine, gdje je kao vlasnik upisan Gojko Marušić iz Zagreba, Kneza Borne 3,
- Izvadak iz zemljišne knjige, karton zemljišta za kčbroj 55/1 k.o. Plaški, izdan po Općinskom sudu u Ogulinu, Zemljišno-knjižnom odjelu, od 01.06.2015. godine, gdje je kao vlasnik upisan Gojko Marušić iz Zagreba, Kneza Borne 3,
- Izvadak iz zemljišne knjige, karton zemljišta za kčbroj 51 k.o. Plaški, izdan po Općinskom sudu u Ogulinu, Zemljišno-knjižnom odjelu, od 01.06.2015. godine, gdje je kao vlasnik upisan Gojko Marušić iz Zagreba, Kneza Borne 3,
- Izvadak iz zemljišne knjige, karton zemljišta za kčbroj 50 k.o. Plaški, izdan po Općinskom sudu u Ogulinu, Zemljišno-knjižnom odjelu, od 01.06.2015. godine, gdje je kao vlasnik upisan Gojko Marušić iz Zagreba, Kneza Borne 3,
- Izvadak iz zemljišne knjige, karton zemljišta za kčbroj 49 k.o. Plaški, izdan po Općinskom sudu u Ogulinu, Zemljišno-knjižnom odjelu, od 01.06.2015. godine, gdje je kao vlasnik upisan Gojko Marušić iz Zagreba, Kneza Borne 3,

- Izvadak iz zemljišne knjige, karton zemljišta za kčbroj 47 k.o. Plaški, izdan po Općinskom sudu u Ogulinu, Zemljišno-knjižnom odjelu, od 01.06.2015. godine, gdje je kao vlasnik upisan Gojko Marušić iz Zagreba, Kneza Borne 3,
- Izvadak iz zemljišne knjige, karton zemljišta za kčbroj 46 k.o. Plaški, izdan po Općinskom sudu u Ogulinu, Zemljišno-knjižnom odjelu, od 01.06.2015. godine, gdje je kao vlasnik upisana Republika Hrvatska,
- Izvadak iz zemljišne knjige, karton zemljišta za kčbroj 36 k.o. Plaški, izdan po Općinskom sudu u Ogulinu, Zemljišno-knjižnom odjelu, od 01.06.2015. godine, gdje je kao vlasnik upisan Gojko Marušić iz Zagreba, Kneza Borne 3,
- Izvadak iz zemljišne knjige, karton zemljišta za kčbroj 34 k.o. Plaški, izdan po Općinskom sudu u Ogulinu, Zemljišno-knjižnom odjelu, od 01.06.2015. godine, gdje je kao vlasnik upisan Ilija Stjepanović iz Zagreba, Dugave, Albinijeva 4/2, u 2/3 dijela i Gojko Marušić iz Zagreba, Kneza Borne 3, u 1/3 dijela,
- Izvadak iz zemljišne knjige, karton zemljišta za kčbroj 41 k.o. Plaški, izdan po Općinskom sudu u Ogulinu, Zemljišno-knjižnom odjelu, od 01.06.2015. godine, gdje je kao vlasnik upisan Gojko Marušić iz Zagreba, Kneza Borne 3,
- Izvadak iz zemljišne knjige, karton zemljišta za kčbroj 39 k.o. Plaški, izdan po Općinskom sudu u Ogulinu, Zemljišno-knjižnom odjelu, od 01.06.2015. godine, gdje je kao vlasnik upisan Gojko Marušić iz Zagreba, Kneza Borne 3,
- Prijepis posjedovnog lista broj 1374, DGU, PUK Karlovac, Odjela za katastar nekretnina Ogulin, Klasa: 935-07/15-01/981, urbroj: 541-13-04/8-15-4 od 28.05.2015. godine, gdje je na kčbroj 36, 39, 41, 47, 49, 50 i 51 kao vlasnik upisan Gojko Marušić iz Zagreba, Kneza Borne 3,
- Prijepis posjedovnog lista broj 1370, DGU, PUK Karlovac, Odjela za katastar nekretnina Ogulin, Klasa: 935-07/15-01/981, urbroj: 541-13-04/8-15-3 od 28.05.2015. godine, gdje je na kčbroj 55/1, 55/2 i 55/6 kao vlasnik upisan Gojko Marušić iz Zagreba, Kneza Borne 3,
- Prijepis posjedovnog lista broj 1427, DGU, PUK Karlovac, Odjela za katastar nekretnina Ogulin, Klasa: 935-07/15-01/981, urbroj: 541-13-04/8-15-5 od 28.05.2015. godine, gdje je na kčbroj 34 kao vlasnik upisan Gojko Marušić iz Zagreba, Kneza Borne 3, u 1/3 dijela i Stjepanović Ilija iz Zagreba, Dugave, Albinijeva 4/2, u 2/3 dijela,
- Prijepis posjedovnog lista broj 1061, DGU, PUK Karlovac, Odjela za katastar nekretnina Ogulin, Klasa: 935-07/15-01/981, urbroj: 541-13-04/8-15-2 od 28.05.2015. godine, gdje je na kčbroj 46, kao vlasnik upisana Republika Hrvatska,
- Rješenje Općinskog suda u Karlovcu, Stalne službe u Ogulinu, Z-1294/14 od 28. kolovoza 2015. godine, kojim se na temelju ugovora o ulaganju stvari – nekretnina u društvo od 15. rujna 2014. godine, dopušta polaganje isprava radi stjecanja prava vlasništva na nekretninama Marušić Gojka iz Zagreba, Kneza Borne 3, kčbroj 39, 41, 49, 50, 55/1 i 55/2 k.o. Plaški, za korist MONTANIA-PLANINSKI RIBNJACI d.o.o. iz Zagreba,
- pisana suglasnost vlasnika zemljišta od 18. rujna 2015. godine, dana sukladno članku 109. stavak 1. točka 5. Zakona o gradnji, investitoru MONTANIA-PLANINSKI RIBNJACI d.o.o. Zagreb, za građenje građevine iz točke 1. izreke ove građevinske dozvole,
- dokaze pravnog interesa za građenje na kčbroj 46 k.o. Plaški: podnesak od 28. siječnja 2014. godine, očitovanje Agencije za poljoprivredno zemljište KLASA: 320-02/15-05/112, URBROJ: 370-05-15-2 od 18.03.2015. godine, podnesak od 18. lipnja 2015. godine.

U postupku izdavanja građevinske dozvole utvrđeno je:

- da su uz zahtjev priloženi svi propisani dokumenti iz članka 108. Zakona o gradnji,
- da su izdane propisane potvrde glavnog projekta u smislu odredbe članka 88. Zakona o gradnji i to: potvrda glavnog projekta HEP-ODS d.o.o., Elektra Karlovac, broj: 401700101/6897/15AK od 17. srpnja 2015. godine, konačna suglasnost na glavni projekt izdana po VEKS d.o.o. iz Plaškog, urbroj: 92/2015. od 21.07.2015. godine, suglasnost na glavni projekt za građevinsku dozvolu, izdana po Upravnom odjelu za prostorno uređenje, građenje i zaštitu okoliša, Odsjeku za zaštitu prirode i okoliša, KLASA: 612-07/15-03/32, URBROJ: 2133/1-07-03/01-15-03 od 30.srpnja 2015. godine i Vodopravna potvrda Hrvatskih voda, VGO za srednju i donju Savu, Zagreb, KLASA: 325-01/15-07/0002666, URBROJ: 374-21-2-15-2 od 6. kolovoza 2015. godine,
- da je izvršena kontrola glede mehaničke otpornosti i stabilnosti o čemu je sastavljeno izvješće broj TD R-33/15, provedena po ovlaštenom revidentu, Branislavu Škori, dig, ovlaštenje KLASA:

UP/I-360-02/14-01/1, URBROJ: 531-04-1-356-14-4, redni broj ev.: 6/14, izdano po Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja, od 24.02.2014. godine,

- da je uvidom u glavni projekt iz točke 1. izreke ove dozvole, izrađen po ovlaštenim osobama, utvrđeno da je taj projekt izrađen u skladu s uvjetima određenim Izmjenom i dopunom lokacijske dozvole KLASA: UP/I-350-05/13-07/3, URBROJ: 2133/1-07-05/01-15-33 od 9. veljače 2015. godine, izdanom po Upravnom odjelu za prostorno uređenje, građenje i zaštitu okoliša, Odsjeku za prostorno uređenje i graditeljstvo Ogulin, izvršnom 26. veljače 2015. godine,
- da je glavni projekt izradila ovlaštena osoba, da je propisano označen, te izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova,
- da je strankama u postupku omogućeno da izvrše uvid u spis predmeta određen za dan 9. rujna 2015. godine.

Na javni poziv nije se odazvala niti jedna stranka, niti na dan koji je određen za uvid, niti u roku iz članka 115. stavak 3. Zakona o gradnji.

Slijedom iznesenoga odlučeno je kao u izreci ove građevinske dozvole. Ova građevinska dozvola izdana je pozivom na odredbu članka 111. i članka 114. Zakona o gradnji.

Opća pristojba na zahtjev po tarifnom broju 1. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine broj 8/96, 77/96, 95/97, 31/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14 i 94/14) naplaćena je s 20 kuna biljega koji su poništeni na zahtjevu.

Građevinska pristojba temeljem tarifnog broja 62. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine broj 8/96, 77/96, 95/97, 31/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14 i 94/14) u iznosu od 16.000,00 kuna, uplaćena je u proračun Karlovačke županije, što je dokazano uplatnicom.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove građevinske dozvole može se izjaviti žalba u roku od 15 (petnaest) dana od dana prijama iste. Žalba se izjavljuje Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20, a predaje se neposredno, poštom preporučeno, elektronički ili izjavom na zapisnik ovom Odsjeku, Ispostava u Ogulinu, B. Frankopana 11a, uz pristojbu od 50 kn državnih biljega.

VODITELJICA ODSJEKA

Vesna Salopek-Košutić, dipl.inž.građ.

Dostaviti:

1. MONTANIA – PLANINSKI RIBNJACI d.o.o.
   Zagreb, Smičiklasova 21/II, --- AR
   - prilog: dva kompleta projekata
2. Oglasna ploča, ovdje
3. Mrežne stranice tijela graditeljstva, ovdje
4. U spis, ovdje.

Na znanje:

1. Općina Plaški, --- AR
   Upravni odjel nadležan za poslove prostornog uređenja
2. Općina Plaški, --- AR
   Upravni odjel nadležan za obračun komunalnog doprinosa
   - s podacima potrebnim za obračun kom.doprinosa
3. Hrvatske vode, VGI Karlovac, Obala Račkog 10, --- AR
   Nadležna ispostava za obračun vodnog doprinosa
   - s podacima potrebnim za obračun vod.doprinosa
4. Ured državne uprave u Karlovačkoj županiji,
   Služba za gospodarstvo, Ispostava Ogulin, ovdje

Potvrđuje se da je ova kopija istovjetna izvorniku!

16.9.2015.

Rješenje je postalo pravomoćno
i izvršno dana 09.11.2018.
u Ogulinu, 16.5.2015. godine
Ovlašteni službenik:

REPUBLIKA HRVATSKA
Karlovačka županija
Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš
Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo

KLASA: UP/I-361-03/18-01/000176
URBROJ: 2133/1-07-02/11-18-0002
Ogulin, 24.10.2018.

Karlovačka županija, Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo, rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor MONTANIA-PLANINSKI RIBNJACI d.o.o., HR-10000 Zagreb, Smičiklasova 21II, OIB 34280811898 na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji ("Narodne novine" broj 153/13. i 20/17.), izdaje

RJEŠENJE

1. Produžuje se važenje **građevinske dozvole**: **građenje recirkulacijskog akvakulturnog sustava (RAS) za uzgoj smuđa na rijeci Vrnjici u Plaškom, građenje do određenog stupnja dovršenosti – izgradnja građevina 1, 2, 3 i 4 do faze zatvaranja konstrukcije, izgradnja bazena za tretman otpadne tehnološke vode, objekata vodozahvata, te unutarnjih prometnih površina kompleksa s priključkom na javnu površinu i pripadajuću infrastrukturu, građevine 2. skupine**, na građevnim česticama kčbroj 34, 36, 39, 41, 46, 47, 49, 50, 51, 55/1 i 55/2 k.o. Plaški, Općina Plaški, KLASA: UP/I-361-03/14-11/17, URBROJ: 2133/1-07-05/01-15-10 od 24. rujna 2015. godine, izdane od Upravnog odjela za prostorno uređenje, građenje i zaštitu okoliša, Odsjeka za prostorno uređenje i graditeljstvo Ogulin, za još tri godine.

2. Građevinska dozvola, KLASA: UP/I-361-03/14-11/17, URBROJ: 2133/1-07-05/01-15-10 važi tri godine od dana pravomoćnosti ovoga rješenja. U tom roku potrebno je pristupiti građenju recirkulacijskog akvakulturnog sustava (RAS) za uzgoj smuđa na rijeci Vrnjici u Plaškom.

O b r a z l o ž e n j e

Podnositelj zahtjeva MONTANIA-PLANINSKI RIBNJACI d.o.o., HR-10000 Zagreb, Smičiklasova 21II, OIB 34280811898, podnio je dana 03. listopada 2018. godine zahtjev za produženje važenja građevinske dozvole za zahvat u prostoru: građenje recirkulacijskog akvakulturnog sustava (RAS) za uzgoj smuđa na rijeci Vrnjici u Plaškom, građenje do određenog stupnja dovršenosti – izgradnja građevina 1, 2, 3 i 4 do faze zatvaranja konstrukcije, izgradnja bazena za tretman otpadne tehnološke vode, objekata vodozahvata, te unutarnjih prometnih površina kompleksa s priključkom na javnu površinu i pripadajuću infrastrukturu, građevine 2. skupine, na građevnim česticama kčbroj 34, 36, 39, 41, 46, 47, 49, 50, 51, 55/1 i 55/2 k.o. Plaški, Općina Plaški, KLASA: UP/I-361-03/14-11/17, URBROJ: 2133/1-07-05/01-15-10 od 24. rujna 2015. godine, za naredne tri godine.

Zahtjev je osnovan.

Uz zahtjev je priložena preslika Građevinske dozvole, KLASA: UP/I-361-03/14-11/17, URBROJ: 2133/1-07-05/01-15-10 od 24. rujna 2015. godine, koja je postala pravomoćna 25. listopada 2015. godine.

Provodeći postupak utvrđeno je da se nisu promjenili uvjeti za provedbu zahvata u prostoru određeni prostornim planom, odnosno lokacijskom dozvolom u skladu s kojim je građevinska dozvola izdana.

Slijedom ovako provedenog postupka i navedenog činjeničnog stanja, primjenom članka 123. stavak 3. Zakona o gradnji ("Narodne novine" broj 153/13. i 20/17.), odlučeno je kao u izreci.

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" broj 8/17. i 37/17.) plaćena je u iznosu 70,00 kuna državnim biljezima emisije Republike Hrvatske, koji su zalijepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovoga tijela.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom preporučeno. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 35,00 kuna prema tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi.

SAMOSTALNA UPRAVNA REFERENTICA ZA
PROSTORNO UREĐENJE I GRADITELJSTVO
Ines Tomasini, dipl.ing.građ

DOSTAVITI:

1. MONTANIA-PLANINSKI RIBNJACI d.o.o., HR-10000 Zagreb, Smičiklasova 21II,
2. Evidencija, ovdje,
3. U spis, ovdje.

Potvrđuje se da je ova kopija istovjetna izvorniku!
U Ogulinu, 16.5.2025
Ovlašteni

DABOR-PROJEKT d.o.o. projektiranje, nadzor i građenje
Zagreb, Srebrnjak 129 tel: 58 02 153
OIB: 78513895993 e-mail: dabor@inet.hr gsm: 098 62 43 34

Ovaj projekt sastavni je dio
Građevinske dozvole
KLASA: UP/I-361-03/14-11/17
URBROJ: 2133/1-07-05/01-15-10
Ogulin, 24. rujna 2015.

VODITELJICA ODSJEKA
Vesna Salopek-Košutić, dipl.inž.građ.

GLAVNI PROJEKT

ZA ISHOĐENJE GRAĐEVINSKE DOZVOLE

INVESTITOR: **MONTANIA - PLANINSKI RIBNJACI D.O.O.,**
OIB: 34280811898
Zagreb, Smičiklasova 21/II

NAZIV GRAĐEVINE: **RECIRKULACIJSKI AKVAKULTURNI SUSTAV (RAS) ZA UZGOJ SMUĐA NA RIJECI VRNJICI U PLAŠKOM**

I ETAPA GRAĐENJA – Izgradnja građevina 1,2,3 i 4 do faze zatvaranja konstrukcije, izgradnja bazena za tretman otpadne tehnološke vode, objekta vodozahvata, te unutarnjih prometnih površina kompleksa s priključkom na javnu površinu i pripadajuće infrastrukture

MJESTO GRADNJE: **Općina Plaški,**
na rijeci Vrnjici na djelu kč.broj 34,
te kč.broj 36, 39, 41, 46, 47, 49, 50, 51, 55/1 i 55/2 k.o. Plaški

RAZINA RAZRADE PROJEKTA: **GLAVNI PROJEKT**

VRSTA PROJEKTA: **ARHITEKTONSKI PROJEKT**

ZAJEDNIČKA OZNAKA PROJEKTA: **ZOP 04/15**

TEHNIČKA OZNAKA PROJEKTA: **GP 04/15A**

GLAVNI PROJEKTANT : **Mirna Barac, dipl. ing. arh.**

MIRNA BARAC DI GIUSTO
dipl.ing.arh.
OVLAŠTENA ARHITEKTICA
A 1455

PROJEKTANT ARH. PROJEKTA: **Mirna Barac, dipl. ing. arh.**

DIREKTOR: **Damir Borović, ing. građ.**

"DABOR-PROJEKT" d.o.o.
građenje, projektiranje i nadzor nad građenjem
Zagreb, Srebrnjak 129
Tel. 295-237

Zagreb, lipanj 2015. god.

MAPA 1.

POPIS MAPA GLAVNOG PROJEKTA – ZOP- 04/15

1. **ARHITEKTONSKI PROJEKT**
   PROJEKTANT ARHITEKTONSKOG PROJEKTA: **Mirna Barac**, d.i.a.
   - izrađen od DABOR-PROJEKT d.o.o., Zagreb, Srebrnjak 129,
   BROJ PROJEKTA: GP 04/15A

2. **GRAĐEVINSKI PROJEKT** - Proračun mehaničke otpornosti i stabilnosti
   PROJEKTANT: **Darko Šilec**, dipl.ing.građ. - ovl. inž. građevinarstva
   - izrađen od Proing d.o.o., Varaždin, Ivana Severa 5, BROJ PROJEKTA: 353/15

3. **GRAĐEVINSKI PROJEKT** - Proračun čelične konstrukcije pročelja
   PROJEKTANT: **Zvonimir Beus**, dipl.ing.građ. - ovl. inž. građevinarstva
   - izrađen od PNG d.o.o., Zagreb, Kikićeva 26, BROJ PROJEKTA: PK-4-05/15

4. **PROMETNE POVRŠINE SA ODVODNJOM OBORINSKIH VODA**
   PROJEKTANT: **Zvonimir Maly**, dipl.ing.građ. - ovl. inž. građevinarstva
   - izrađen od TIGON d.o.o. PROJEKTNI BIRO Zagreb, Zagreb, Ilica 355a,
   BROJ PROJEKTA: TD P-330/15

5. **ODVODNJA FEKALNIH VODA**
   PROJEKTANT: **Zdenko Rukavina**, dipl.ing.građ. - ovl. inž. građevinarstva
   - izrađen od TEH-PROJEKT GRADNJA d.o.o. Nike Grškovića 37 Zagreb
   BROJ PROJEKTA: TD 04/15-FK

6. **PROJEKT VODOVODA**
   PROJEKTANT: **Zdenko Rukavina**, dipl.ing.građ. - ovl. inž. građevinarstva
   - izrađen od TEH-PROJEKT GRADNJA d.o.o. Nike Grškovića 37 Zagreb
   BROJ PROJEKTA: TD 04/15-V

7. **PROJEKT ELEKTROTEHNIČKIH INSTALACIJA - VANJSKE RASVJETE, NISKONAPONSKOG RAZVODA I ZAŠTITE OD UDARA MUNJE I UZEMLJENJA**
   PROJEKTANT: **Vladimir Varga**, inž.el. - ovl. inž. elektrotehnike
   - izrađen od VV-Elektroprojekt d.o.o. Zagreb, Ehrlichova 9,BROJ PROJEKTA: 71-15

8. **PROJEKT DTK INSTALACIJA**
   PROJEKTANT: **Vladimir Varga**, inž.el. - ovl. inž. elektrotehnike
   - izrađen od VV-Elektroprojekt d.o.o. Zagreb, Ehrlichova 9,BROJ PROJEKTA: 72-15

9. **PROJEKT KRAJOBRAZNOG UREĐENJA**
   PROJEKTANT: **Andrea Knez**, mag.ing.prosp.arch., ovl. krajobrazna arh.
   - izrađen od Instituta za istraživanje i razvoj održivih ekosustava,
   Jagodno 100a, 10410 Velika Gorica; BROJ PROJEKTA: K-GP-001/15

10. **GEODETSKI PROJEKT**
    PROJEKTANT: Marijan Vlainić dipl.ing.geod.
    - izrađen od MV ureda ovl. Inž. geodezije Marijan Vlainić dipl.ing.geod.
    BROJ PROJEKTA: P-63-15/S

ELABORATI KOJI SU POSLUŽILI U IZRADI GLAVNOG PROJEKTA:

GEOTEHNIČKI ELABORAT
PROJEKTANT: **Robert Ravlić**, dipl.ing.građ.
- izrađen od "GEOINDEX d.o.o." Naserov trg 7, Zagreb,
GT - 07 - 03 – 2015 od ožujka 2014. godine

Elaborat zaštite od požara, Elaborat zaštite na radu te Elaborat s mjerama ublažavanja štetnih posljedica zahvata za ekološku mrežu raditi će se u II fazi izrade – kada će se odabrati tehnologija

SADRŽAJ

A. OPĆA DOKUMENTACIJA

- Izvod iz sudskog registra tvrtke
- Rješenje investitora o imenovanju glavnog projektanta
- Izjava glavnog projektanta o međusobnoj usklađenosti projekata
- Izjava glavnog projektanta o usklađenosti glavnog projekta

B. PRIMJENJENI PROPISI, PROGRAM KONTROLE I OSIGURANJE KAKVOĆE, TEMELJNI ZAHTJEVI ZA GRAĐEVINU

C. ARHITEKTONSKI PROJEKT

1. TEKSTUALNI DIO

1.1. UVOD
1.2. IZVOD IZ POSTOJEĆE DOKUMENTACIJE
1.3. POSTOJEĆE STANJE
1.4. OBLIK I VELIČINA GRAĐEVINSKE ČESTICE
1.5. SMJEŠTAJ GRAĐEVINE NA GRAĐEVINSKOJ ČESTICI
1.6. NAMJENA GRAĐEVINE
1.7. VELIČINA I POVRŠINA GRAĐEVINE
1.8. OBLIKOVANJE I KONSTRUKTIVNI SISTEM GRAĐEVINE
1.9. UREĐENJEGRAĐEVNE ČESTICE
1.10. RJEŠENJE PROMETA U MIROVANJU
1.11. NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA ČESTICE ODNOSNO GRAĐEVINE NA JAVNO PROMETNU POVRŠINU
1.12. MJERE ZAŠTITE OKOLIŠA
1.13. NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA ČESTICE ODNOSNO GRAĐEVINE NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU
1.14. PRORAČUN VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE
1.15. IZRAČUN VOLUMENA GRAĐEVINE
1.16. PRIKAZ MJERA ZAŠTITE OD POŽARA

2. GRAFIČKI PRILOZI

Info o slojevima

Prijava početka građenja, uklanjanja ili pokusnog rada

Prijava početka građenja (po građevinskoj dozvoli) - KLASA: 361-03/21-07/000163 od 30.11.2021.

PODACI O AKTU	
Naziv akta	Obavijest o prijavi početka građenja po građevinskoj dozvoli
Klasifikacijska oznaka	361-03/21-07/000163
Datum zaprimanja zahtjeva	11.10.2021.
Datum urednog zahtjeva	30.11.2021.
Datum rješavanja	30.11.2021.
Urudžbeni broj akta	2133/1-07-02/15-21-0003
Način rješavanja	zahtjev usvojen
Datum izvršnosti akta	
Datum pravomoćnosti akta	
Status predmeta	Arhiva
LOKACIJA ZAHVATA	
Katastarska čestica i općina	- 34,36,39,41,46,47,49,50,51,55/1,55/2 k.o. Plaški
Mjesto, ulica i kućni broj	- Plaški, Plaški
OPIS GRAĐEVINE	
Vrsta zahvata	građenje građevine
Namjena građevine	namijenjena akvakulturi, marikulturi i uzgajališta građevine za uzgoj smuđa
NADLEŽNO TIJELO ZA ARHIVIRANJE AKTA	
	Karlovačka županija, Upravni odjel za graditeljstvo i okoliš, Karlovačka županija, Odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo
Poveznica na dodatne podatke	P20211011-734909-Z14