

# PROCJENA

## TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

**Nekretnina:**                   građevinsko zemljište (građevinsko područje naselja)  
na lokaciji 51304 Gerovo, Vode uz kućni broj 13  
(z.k.č. br. 5342/2 k.o. Gerovo odgovara dijelu k.č. br.  
10942/2 k.o. Gerovo)



**Naručitelj procjene:**           Stečajna upraviteljica MIRJANA ZUZIJA  
(BER-PROM d.o.o. u stečaju)

IZRADIO

Zagreb, srpanj 2025.

---

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

## SAŽETAK PROCJENE:

| Podaci                               | Zabilježba   |
|--------------------------------------|--|
| Naručitelj procjene                  | <b>Stečajna upraviteljica Mirjana Zuzija<br/>(BER-PROM d.o.o. u stečaju)</b> |
| Adresa nekretnine                    | 51304 Gerovo, Vode uz kč. br. 13   |
| Tip nekretnine                       | građevinsko zemljište  |
| z.k.ul.                              | 1326   |
| Poduložak broj                       | –  |
| z.k.č. br.                           | 5342/2   |
| k.o.                                 | Gerovo   |
| k.č. br.                             | dio 10942/2  |
| k.o.                                 | Gerovo   |
| zemljište površine (m <sup>2</sup> ) | <b>255 m<sup>2</sup></b>   |
| Tržišna vrijednost nekretnine (€)    | <b>9.460,00 €</b>  |
| Neposredan pristup javnom putu       | DA   |
| Usklađenost katastra i gruntovnice   | NE   |
| Ime procjenitelja                    | MARIO ČUTURA, dipl. inž. građ.   |
| Suradnik                             | DOMAGOJ ŠPOLJARIĆ, dipl. inž. građ.  |

# SADRŽAJ

|   |    |
|---|----|
| <b>1. UVOD</b>  | 4  |
| 1.1. Zadatak  | 4  |
| 1.2. Pretpostavke   | 4  |
| 1.3. Opći uvjeti poslovanja   | 4  |
| 1.4. Izjava procjenitelja   | 5  |
| 1.5 Datum vrednovanja i kakvoće   | 5  |
| 1.6. Primjenjena valuta   | 5  |
| 1.7. Metode procjene  | 5  |
| 1.8. Popis primjenjivih propisa i korištene stručne literature                              | 6  |
| 1.9. Rješenje o postavljenju  | 7  |
| <b>2. NALAZ</b>   | 9  |
| 2.1. Adresa nekretnine  | 9  |
| 2.2. Vrsta nekretnine   | 9  |
| 2.3. Predmet procjene   | 9  |
| 2.4. Dokumentacija  | 9  |
| 2.5. Identifikacija i komentar legaliteta   | 9  |
| 2.6. Opis lokacije  | 9  |
| 2.7. Kartografski prikaz  | 10 |
| 2.8 Prostorna identifikacija  | 11 |
| 2.9. Očevid   | 12 |
| 2.10. Opis nekretnina i utvrđivanje kakvoće procjenjivanih nekretnina                       | 13 |
| 2.11. Identifikacija i usklađenost  | 14 |
| 2.12. Prostorno uređenje  | 14 |
| <b>3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE</b>   | 16 |
| 3.1. Odabir metode i obrazloženje   | 16 |
| 3.2. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina                                 | 17 |
| 3.2.1. Prikaz kretanja kupoprodaja građevinskog zemljišta u<br>Primorsko goranskoj županiji | 22 |
| 3.3. Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta  | 36 |
| <b>4. MIŠLJENJE</b>   | 46 |
| <b>5. IZJAVA VJEŠTAKA</b>   | 47 |
| <b>5. PRILOZI</b>   | 48 |

# 1. UVOD

## 1.1. ZADATAK

Na zahtjev stečajne upraviteljice Mirjane Zuzije ovlaštene osobe iz pravne osobe BER-PROM d.o.o. u stečaju postavljen sam za sudskog vještaka za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine upisane u z.k.ul. br. 1326 k.o. Gerovo označene kao z.k.č. br. 5342/2 k.o. Gerovo površine 255 m<sup>2</sup> (odgovara dijelu k.č. br. 10942/2 k.o. Gerovo površine 1292 m<sup>2</sup>) koja u naravi predstavlja građevinsko zemljište površine 255 m<sup>2</sup>, mjere korištenja 0,3 po namjeni građevinsko područje naselja.

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

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

U tu svrhu izvršio sam očevid dana 19. 07. 2025., na lokaciji 51304 Gerovo (naselje u sastavu grada Čabra) Vode uz kč. br. 13, te dajem svoj vještački NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

## 1.2. PRETPOSTAVKE

Ova procjena prometne vrijednosti građevine pretpostavlja da su sve vlasnikove tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Prema našim saznanjima svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni te, iako su sakupljani iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Nacrti, opisi, vlasnička dokumentacija te sva dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljeni su od strane naručitelja i nisu posebno provjeravani.

Vrijednosti prezentirane u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu. U izvješću je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Procjenjivana je isključivo prometna (tržišna) vrijednost građevine, a ne poduzeća koje vodi posao u građevini.

## 1.3. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

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

Zaključci o vrijednosti procjenjivane nekretnine nisu ovisni o naknadi za izradu elaborata.

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

## POSEBNE NAPOMENE

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

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

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

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

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

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

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

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

## **1.4. IZJAVA PROCJENITELJA**

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

## **1.5. Datum vrednovanja: 19. 07. 2025.**

**Datum kakvoće: dio 19. 07. 2025.**

## **1.6. Primjenjena valuta: €**

## **1.7. Metode procjene – usporedna metoda**

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

### **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

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

### **Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

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

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

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

### **Propisi o vlasništvu**

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

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

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

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

### **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

Odluka o komunalnom doprinosu Grada (Službeni glasnik Grada)

**Propisi iz zemalja članica EU** sukladno odredbama članka 42.

Bilten Standardne kalkulacije, izdavač IGH

Priručnik za pretvorbu društvenih poduzeća

Podaci iz vlastite arhive

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)



## 1.9. RJEŠENJE O POSTAVLJENJU



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

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

Zagreb, 13. ožujka 2025.

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

### RJEŠENJE

- I. Mario Čutura, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, Mikulići 112 B, OIB: 55156050836, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 18. ožujka 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

### Obrazloženje

Mario Čutura, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina.

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

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



514|UPI710032401927|4

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

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



S14IIP171003240102714



## **2. NALAZ**

### **2.1. ADRESA NEKRETNINE: 51304 Gerovo, Vode uz kč. br. 13**

### **2.2. VRSTA NEKRETNINE – građevinsko zemljište (građevinsko područje naselja)**

### **2.3. PREDMET PROCJENE**

Predmet procjene je nekretnina upisana u z.k.ul. br. 1326 k.o. Gerovo označena kao z.k.č. br. 5342/2 k.o. Gerovo površine 255 m<sup>2</sup> (odgovara dijelu k.č. br. 10942/2 k.o. Gerovo ukupne površine 1292 m<sup>2</sup>) na lokaciji 51304 Gerovo (naselje u sustavu grada Čabra), Vode uz kućni broj 13.

### **2.4. DOKUMENTACIJA**

Dana 17. 07. 2025. vještaku su predloženi sljedeći dokumenti:

#### **2.4.1. Z.k.ul. br. 1326 k.o. Gerovo**

#### **2.4.2. Identifikacija čestica**

#### **2.4.3. Posjedovni list broj 798 k.o. Gerovo**

#### **2.4.4. Izvadak iz katastarskog plana**

#### **2.4.5. Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena**

### **2.5. IDENTIFIKACIJA I KOMENTAR LEGALITETA**

Z.k.č. br. 25342/2 k.o. Gerovo površine 255 m<sup>2</sup> odgovara dijelu k.č. br. 10942/2 k.o. Gerovo površine 1292 m<sup>2</sup>. Zaključak zemljišno-knjižno stanje ne odgovara stanju prema katastru niti po broju čestica, niti po oznakama, niti po površinama.

**Nije usklađeno stanje predmetne nekretnine po zemljišnoj knjizi u odnosu na stanje prema katastru.**

Prema identifikaciji čestica k.č. br. 10942/2 k.o. Gerovo ukupne površine 1292 m<sup>2</sup> (opisana je kao kuća površine 51 m<sup>2</sup>, oranica površine 948 m<sup>2</sup> i dvorište površine 293 m<sup>2</sup>) odgovara cijelim zemljišno-knjižnim česticama 5342/2, 5427/2, 5428 i 5434 sve k.o. Gerovo te dijelovima zemljišno knjižnih čestica 5429/2 i 5433 obje k.o. Gerovo.

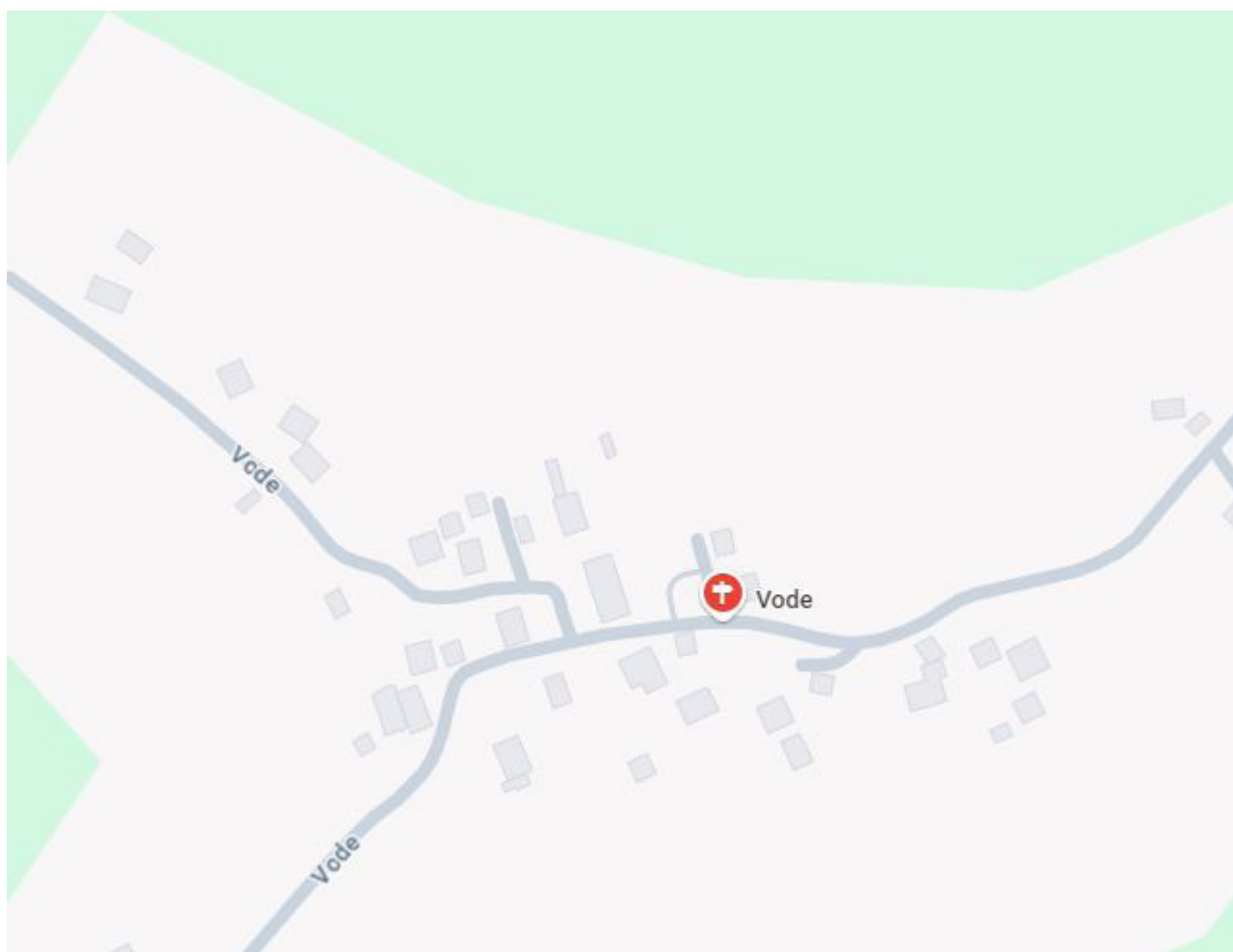
Z.k.č. br. 5428 upisana u z.k.ul. br. 2406 k.o. Gerovo (koja u cijelosti "ulazi" u k.č. br. 10942/2 k.o. Gerovo) površine 234 m<sup>2</sup>, opisana je kao Kuća broj 19 i dvorište u Voda.

**ZAKLJUČAK: sukladno gore navedenom nedvojbeno je utvrđeno da se na nekretnini koja je predmet procjene z.k.č. br. 5342/2 ne nalazi kuća odnosno da je predmet procjene isključivo građevinsko zemljište površine 255 m<sup>2</sup>.**

### **2.6. OPIS LOKACIJE**

Z.k.č. br. 5342/2 k.o. Gerovo odnosno dio k.č. br. 10942/2 k.o. Gerovo u naravi čini zemljište unutar građevinskog područja, koje sa istočne, sjeverne i južne strane graniči s istoimenim zemljištem glede namjene dok sa zapadne strane graniči JPP ulicom Vode, na lokaciji Gerovo, Vode uz kućni broj 13 (cca 1 km od naselja Smrečje odnosno cca 5 km od Gerova).

## 2.7. KARTOGRAFSKI PRIKAZ



– Izvod iz katastarskog plana





## 2.9. OČEVID

Očevид predmetne nekretnine izvršen je 19. 07. 2025.

### FOTODOKUMENTACIJA





## **2.10. OPIS NEKRETNINA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA**

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

Prema odredbama III. izmijenjena i dopuna PPU Grada Čabra (Službene novine Grada Čabra, Godina IX - Broj 3/24 od 31. 01. 2024.) predmetna nekretnina z.k.č. br. 5342/2 k.o. Gerovo (dio k.č. br. 10942/2 k.o. Gerovo) nalazi se unutar građevinskog područja naselja oznake N1.

### **2.10.1. Građevinsko zemljište**

Građevinsko zemljište koje je predmet ove procjene upisano je u z.k.ul. br. 1326 k.o. Gerovo, označeno kao z.k.č. br. 5342/2 k.o. Gerovo opisano kao Oranica pod bregom površine 255 m<sup>2</sup> odgovara dijelu k.č. br. 10942/2 k.o. Gerovo.

Predmetna nekretnina u naravi je močvarno zemljište dijelom denivelirano u odnosu na prometnicu - ulicu Vode nalazi se u naselju Vode udaljeno cca 1 km od naselja Smrečje odnosno 5 km od Gerova.

Vrsta nekretnine – građevinsko zemljište

Status – neizgrađeno građevinsko zemljište

Namjena i korištenje – unutar građevinskog područja naselja oznake N1

Mjera korištenja: 0,3

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

### **2.10.2. Priključci**

Lokacija je opskrbljena sljedećim sustavima individualne i kolektivne potrošnje:

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



## 2.11. IDENTIFIKACIJA I USKLAĐENOST

| K.o. Gerovo        |                   |                              | K.o. Gerovo   |                 |                              |
|--------------------|-------------------|------------------------------|---------------|-----------------|------------------------------|
| <i>z.k.ul. br.</i> | <i>z.k.č. br.</i> | <i>P<br/>(m<sup>2</sup>)</i> | <i>PL br.</i> | <i>k.č. br.</i> | <i>P<br/>(m<sup>2</sup>)</i> |
| 1326               | 5342/2            | 255                          | 798           | dio 10942/2     | 1292                         |
| <b>UKUPNO</b>      |                   | <b>255</b>                   | <b>UKUPNO</b> |                 | <b>1292</b>                  |

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

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

NAPOMENA: Očevidom je također utvrđeno da je objekt na k.č. br. 10942/2 k.o. Gerovo uklonjen.

## 2.12. PROSTORNO UREĐENJE

Prema Odluci o donošenju III. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Čabra (Službene novine Grada Čabra, Godina IX - Broj 3/24 od 31. 01. 2024. godine) predmetna čestica nalazi se:

- prema kartografskom prikazu  
"Korištenje i namjena prostora" k.č. br. 10942/2 k.o. Gerovo u građevinskom području naselja oznake N1
- prema mjeri korištenja  $k_i = 0,30$
- prema spremnosti za gradnju predmetno zemljište je zemljište I. kategorije

## SREDIŠTE PROSTORNE CJELINE

### LOKALNO SREDIŠTE

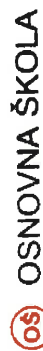
## PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

izgrađeno / neizgrađeno



N - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

## GRAĐEVINE DRUŠTVENE NAMJENE



OSNOVNA ŠKOLA



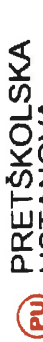
SOCIJALNA USTANOVA



SREDNJA ŠKOLA



ZDRAVSTVENA USTANOVA



PRETŠKOLSKA  
USTANOVA



KULTURNA USTANOVA

### 3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

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

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

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

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

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

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

Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije.

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

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

#### 3.1. Odabir metode i obrazloženje

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

Poredbena metoda

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

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

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

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

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

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

### 3.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Država:                            | Hrvatska   |
| Površina:                          | 56.594 km <sup>2</sup>   |
| Oblik vladanja:                    | Republika  |
| Populacija:                        | 3.866.300 stanovnika   |
| Glavni grad / stanovništvo:        | Zagreb / 769.944   |
| Poslovni jezik:                    | Hrvatski   |
| Ekonomski rast:                    | BDP: 3,6 % (podatak za 2024.)  |
| Stopa registrirane nezaposlenosti: | 5,4 %  |
| Stopa inflacije:                   | 4,0 % - prosječna godišnja stopa inflacije prema podacima HNB-a za 2024. |
| Valuta:                            | Euro (cent)  |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

U uredskom sektoru, prema izvještaju Colliersa, potražnja za visokokvalitetnim uredskim prostorima ostaje snažna, s cijenama zakupa koje se kreću između 16,5 € i 18,5 €/m<sup>2</sup> mjesečno. Međutim, ponuda modernih uredskih prostora je ograničena.

Retail sektor pokazuje rastući interes za sekundarne gradove, pri čemu su značajni projekti poput širenja maloprodajnih parkova ImmoFinanza te nove inicijative Supernove u fokusu. Cijene zakupa u trgovačkim centrima koji su na visokofrekventnim lokacijama kreću se između 20 i 24 €/m<sup>2</sup>, uz stopu slobodnih prostora od 4%.

U industrijskom i logističkom sektoru, Zagreb ostaje glavno središte, uz rastuću potražnju koju pokreću maloprodaja, e-trgovina i logistički operateri. Očekuje se izgradnja otprilike 300.000 m<sup>2</sup> novog logističkog prostora u sljedeće dvije godine, a prime najamnine iznose oko 6,5 €/m<sup>2</sup>.

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



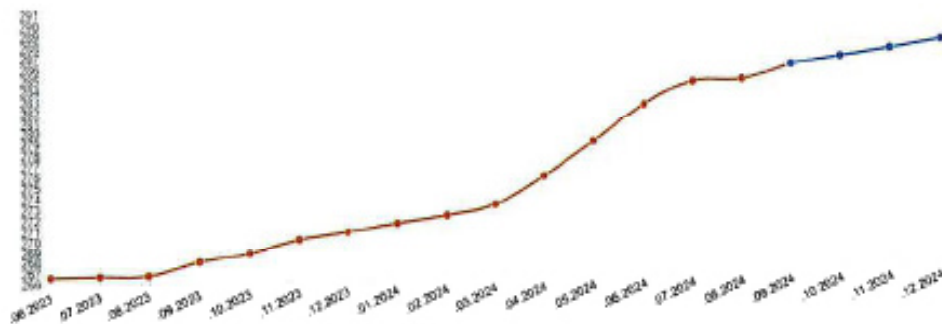
Prema Burzi nekretnina početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

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

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

## BN Index

BN Index je ljudski indeks koji prati promjene cijena stambenih nekretnosti na području Republike Hrvatske. BN Index izračunava se na temelju prosječnih cijena i površina nekretnosti na splošno tržište na bazi Burze nekretnina. BN Index se izražava u jednom mjestu.




## Stanje tržišta prema podacima DZS-a

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

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

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

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

|  |                        | Indeksi (Q 2015. = 100) <sup>1)</sup> |   |   |                                     |                             |                 |
|---|------------------------|---------------------------------------|---|---|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|   |                        | Indices (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup>  |   |   |                                     |                             |                 |
| Godina<br>Year  | Tromjesečje<br>Quarter | ukupna<br>Total                       | novi<br>stambeni<br>objekti<br>Newly built<br>dwellings | postojeći<br>stambeni<br>objekti<br>Existing<br>dwellings | Grad<br>Zagreb<br>City of<br>Zagreb | Jadran<br>Adriatic<br>coast | Ostalo<br>Other |
| 2020.   | Q1                     | 128,25                                | 107,69  | 132,12  | 140,79                              | 125,39                      | 109,31          |
|   | Q2                     | 130,57                                | 111,34  | 134,23  | 142,54                              | 126,30                      | 115,90          |
|   | Q3                     | 129,75                                | 110,83  | 133,35  | 141,09                              | 126,91                      | 113,35          |
|   | Q4                     | 132,95                                | 108,66  | 137,45  | 145,45                              | 127,61                      | 119,45          |
| 2021.   | Q1                     | 134,19                                | 113,37  | 138,20  | 145,43                              | 132,80                      | 115,71          |
|   | Q2                     | 139,03                                | 118,77  | 143,00  | 152,55                              | 134,34                      | 122,17          |
|   | Q3                     | 141,44                                | 120,30  | 145,56  | 154,60                              | 138,18                      | 122,62          |
|   | Q4                     | 144,99                                | 124,98  | 148,97  | 158,32                              | 142,51                      | 124,37          |
| 2022.   | Q1                     | 152,25                                | 136,43  | 155,53  | 168,63                              | 147,28                      | 132,32          |
|   | Q2                     | 157,94                                | 137,66  | 162,01  | 175,12                              | 151,52                      | 140,80          |
|   | Q3                     | 162,44                                | 141,23  | 166,69  | 182,31                              | 155,80                      | 139,65          |
|   | Q4                     | 170,11                                | 145,65  | 174,95  | 193,94                              | 160,87                      | 146,19          |
| 2023.   | Q1                     | 173,56                                | 146,93  | 178,82  | 193,34                              | 166,65                      | 154,22          |
|   | Q2                     | 179,63                                | 154,70  | 184,56  | 199,62                              | 170,86                      | 165,78          |
|   | Q3                     | 180,09                                | 158,63  | 184,39  | 204,40                              | 168,50                      | 162,69          |
|   | Q4                     | 186,24                                | 151,09  | 193,11  | 206,63                              | 179,04                      | 167,17          |
| 2024.   | Q1                     | 189,41                                | 156,03  | 195,82  | 210,30                              | 181,47                      | 170,84          |
|   | Q2                     | 197,53                                | 163,11  | 204,12  | 218,40                              | 188,98                      | 180,96          |
|   | Q3                     | 202,19                                | 165,56  | 209,28  | 220,10                              | 195,35                      | 189,95          |

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

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

|       |        |       |       |       |       |       |       |      |
|-------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| 2020. | 1. tr. | 128,3 | 107,7 | 132,1 | 140,8 | 125,4 | 109,3 | 2,7  |
|       | 2. tr. | 130,8 | 111,3 | 134,2 | 142,5 | 126,3 | 115,9 | 1,8  |
|       | 3. tr. | 129,8 | 110,8 | 133,4 | 141,1 | 126,9 | 113,4 | -0,6 |
|       | 4. tr. | 133,0 | 108,7 | 137,5 | 145,5 | 127,6 | 119,5 | 2,5  |
| 2021. | 1. tr. | 134,2 | 113,4 | 138,2 | 145,4 | 132,8 | 115,7 | 0,9  |
|       | 2. tr. | 139,0 | 118,8 | 143,0 | 152,6 | 134,3 | 122,2 | 3,6  |
|       | 3. tr. | 141,4 | 120,3 | 145,6 | 154,6 | 138,2 | 122,6 | 1,7  |
|       | 4. tr. | 145,0 | 125,0 | 149,0 | 158,3 | 142,5 | 124,4 | 2,5  |
| 2022. | 1. tr. | 152,3 | 136,4 | 155,5 | 168,6 | 147,3 | 132,3 | 5,0  |
|       | 2. tr. | 157,9 | 137,7 | 162,0 | 175,1 | 151,5 | 140,8 | 3,7  |
|       | 3. tr. | 162,4 | 141,2 | 166,7 | 182,3 | 155,8 | 139,7 | 2,8  |
|       | 4. tr. | 170,1 | 145,7 | 175,0 | 193,9 | 160,9 | 146,2 | 4,7  |
| 2023. | 1. tr. | 173,6 | 146,9 | 178,8 | 193,3 | 166,7 | 154,2 | 2,0  |
|       | 2. tr. | 179,6 | 154,7 | 184,6 | 199,6 | 170,9 | 165,8 | 3,5  |
|       | 3. tr. | 180,1 | 158,6 | 184,4 | 204,4 | 168,5 | 162,7 | 0,3  |
|       | 4. tr. | 186,2 | 151,1 | 193,1 | 208,6 | 179,0 | 167,2 | 3,4  |
| 2024. | 1. tr. | 189,4 | 156,0 | 195,8 | 210,3 | 181,5 | 170,8 | 1,7  |
|       | 2. tr. | 197,5 | 163,1 | 204,1 | 218,4 | 189,0 | 181,0 | 4,3  |
|       | 3. tr. | 202,2 | 165,6 | 209,3 | 220,1 | 195,4 | 190,0 | 2,4  |
|       | 4. tr. | 205,0 | 167,7 | 212,3 | 226,4 | 195,5 | 189,8 | 1,4  |
| 2025. | 1. tr. | 214,2 | 178,4 | 220,7 | 237,4 | 201,9 | 202,5 | 4,5  |

\* Indeksi (od prvog tromjesječja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.).

<sup>b</sup> Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga.

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

Izvor: Državni zavod za statistiku

### **3.2.1. Prikaz kretanja kupoprodaja građevinskih zemljišta u Primorsko goranskoj županiji**

Iz Izvješta o tržištu nekretnina za 2024. godinu za područje Primorsko-goranske županije vidljivo je da je tijekom 2024. godine (od 01. 01. 2024. do 31. 12. 2024. godine) na području Primorsko-goranske županije bilo 2.429,00 kupoprodaja građevinskih zemljišta ukupne površine od 1.486.399,82 m<sup>2</sup> prosječne jedinične cijene od 78,40 €/m<sup>2</sup>, od toga realizirane su 1.299 kupoprodaje građevinskog zemljišta površine do 300 m<sup>2</sup>, prosječne jedinične cijene od 65,46 €/m<sup>2</sup>.

Na području grada Čabra (Gerovo je naselje u sustavu grada Čabra) tijekom 2024. godine realizirane su samo dvije kupoprodaje građevinskog zemljišta ukupne površine 237,17 m<sup>2</sup> prosječne jedinične cijene od 5,06 €/m<sup>2</sup>.

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

**1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA**

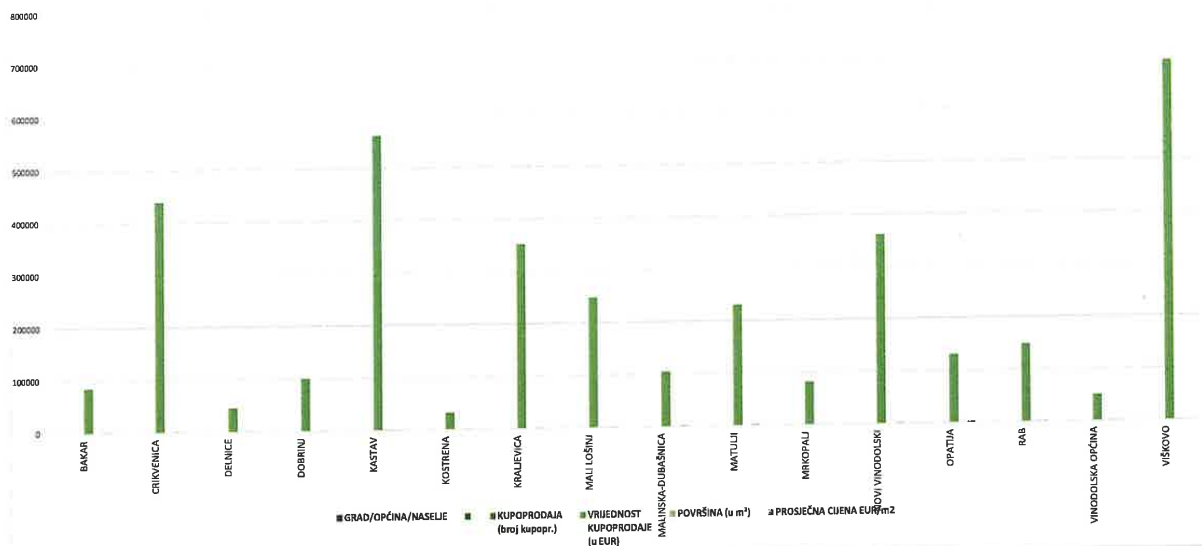
| NAZIV  | STR. |
|--|------|
| <u>1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA</u>   | 1    |
| <u>2. UVOD</u>   | 4    |
| <u>3. ANALIZA PROMETA NEKRETNOSTI NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA</u>  | 4    |
| <u>4. UKUPAN PROMET NEKRETNOSTI NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELIKOGA GRADA OD 01.01.2024.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



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

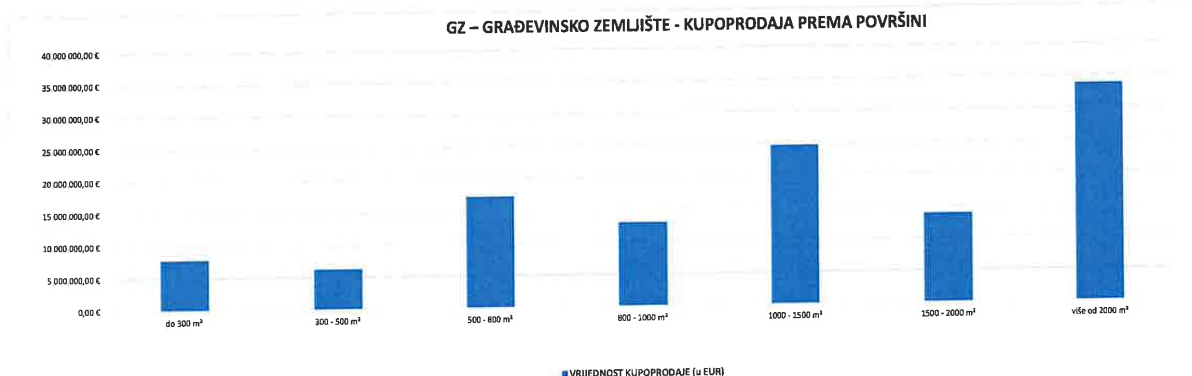
|  |    |
|--|----|
| <a href="#">9.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA</a>             | 48 |
| <a href="#">9.2. UKUPAN BROJ IZVADAKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA</a>                         | 48 |
| <a href="#">10. ZAHTJEVI ZA IZDAVANJEM IZVADAKA IZ PLANA Približnih vrijednosti</a>              | 49 |
| <a href="#">10.1. UKUPAN BROJ ZAHTJEVA ZA IZDAVANJEM IZVATKA IZ PLANA Približnih vrijednosti</a> | 49 |
| <a href="#">11. ZAKLJUČAK</a>  | 50 |

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



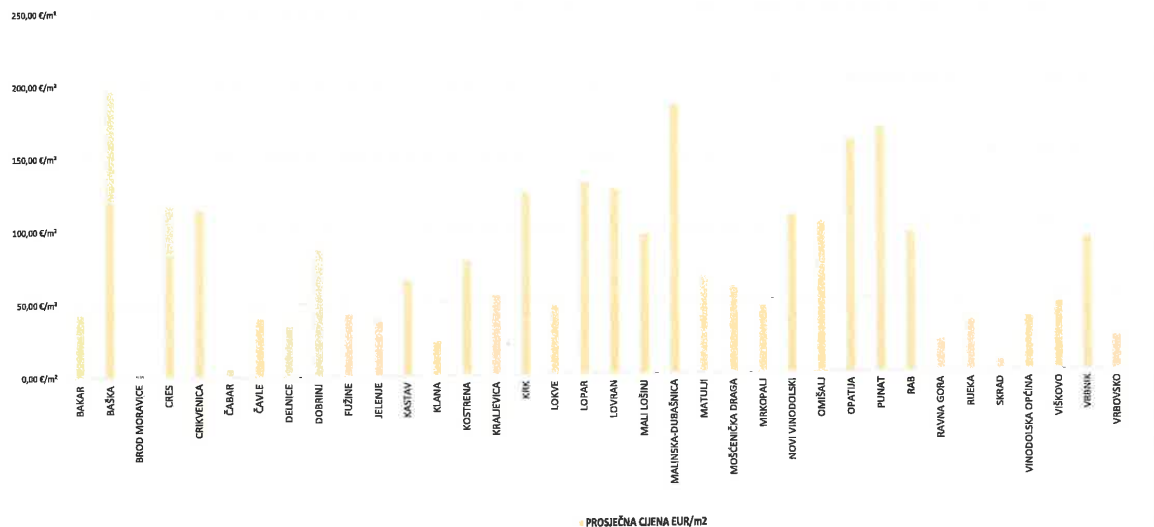
| 5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA |                                |                 |                         |
|--|--------------------------------|-----------------|-------------------------|
| UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA                | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR) | POVRŠINA (u m²) | PROSJEČNA CIJENA EUR/m² |
| 2429   | 116.539.710,96 €               | 1.486.399,82 m² | 78,40 €/m²              |

| 5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNOSTI |                            |                                |   |                         |
|---|----------------------------|--------------------------------|---|-------------------------|
| POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (IZ ZK.U.L. (m²))                           | KUPOPRODAJA (broj kupopr.) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR) | POVRŠINA U PROMETU (u m²) - svlasnički udio koji je u prometu | PROSJEČNA CIJENA EUR/m² |
| do 300 m²   | 1299                       | 7.801.012,93 €                 | 119.174,36 m²   | 65,46 €/m²              |
| 300 - 500 m²  | 227                        | 6.259.461,48 €                 | 89.544,32 m²  | 69,90 €/m²              |
| 500 - 800 m²  | 286                        | 17.259.494,00 €                | 186.255,78 m²   | 92,67 €/m²              |
| 800 - 1000 m²   | 161                        | 12.978.895,39 €                | 143.722,70 m²   | 90,31 €/m²              |
| 1000 - 1500 m²  | 229                        | 24.664.646,66 €                | 268.776,79 m²   | 91,77 €/m²              |
| 1500 - 2000 m²  | 100                        | 13.826.474,64 €                | 173.565,10 m²   | 79,66 €/m²              |
| više od 2000 m²   | 127                        | 33.749.725,86 €                | 505.360,77 m²   | 66,78 €/m²              |



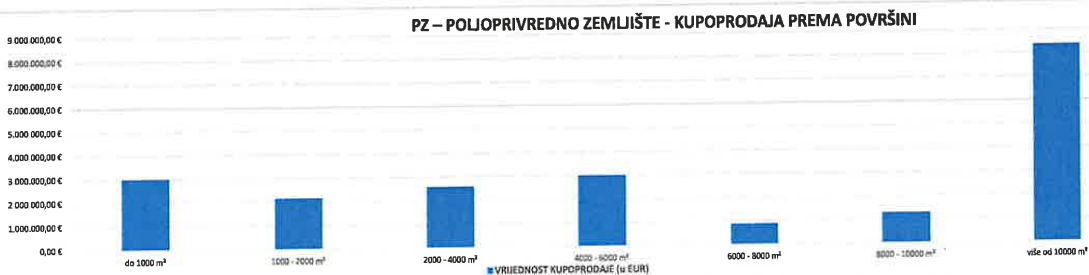
| 5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA |                               |                                     |                 |                            |
|---|-------------------------------|-------------------------------------|-----------------|----------------------------|
| GRAD/OPĆINA/NASELJE   | KUPOPRODAJA<br>(broj kupopr.) | VRJEDNOST<br>KUPOPRODAJE<br>(u EUR) | POVRŠINA (u m²) | PROSJEČNA CIJENA<br>EUR/m² |
| BAKAR   | 104                           | 4.996.777,56 €                      | 113.919,19 m²   | 43,86 €/m²                 |
| BAŠKA   | 4                             | 362.100,00 €                        | 1.841,00 m²     | 196,69 €/m²                |
| BROD MORAVICE   | 5                             | 12.200,00 €                         | 7.621,51 m²     | 1,60 €/m²                  |
| CRES  | 87                            | 2.099.311,18 €                      | 17.968,82 m²    | 116,83 €/m²                |
| CRIKVENICA  | 229                           | 6.683.297,89 €                      | 58.856,11 m²    | 113,53 €/m²                |
| ČABAR   | 2                             | 1.200,00 €                          | 237,17 m²       | 5,06 €/m²                  |
| ČAVLE   | 26                            | 1.092.004,00 €                      | 27.590,40 m²    | 39,58 €/m²                 |
| DELNICE   | 39                            | 764.406,81 €                        | 21.977,93 m²    | 34,78 €/m²                 |
| DOBRINI   | 51                            | 2.192.946,46 €                      | 25.145,28 m²    | 87,21 €/m²                 |
| FUŽINE  | 35                            | 1.378.569,80 €                      | 32.426,14 m²    | 42,51 €/m²                 |
| JELENJE   | 27                            | 640.831,66 €                        | 16.710,11 m²    | 38,35 €/m²                 |
| KASTAV  | 112                           | 11.865.899,11 €                     | 180.997,90 m²   | 65,56 €/m²                 |
| KLANA   | 47                            | 1.128.533,99 €                      | 46.989,34 m²    | 24,02 €/m²                 |
| KOSTRENA  | 332                           | 11.936.754,07 €                     | 153.143,76 m²   | 77,94 €/m²                 |
| KRALJEVICA  | 157                           | 3.468.444,07 €                      | 63.522,93 m²    | 54,60 €/m²                 |
| KRK   | 62                            | 4.697.043,79 €                      | 37.840,94 m²    | 124,13 €/m²                |
| LOKVE   | 15                            | 507.485,40 €                        | 10.640,89 m²    | 47,69 €/m²                 |
| LOPAR   | 61                            | 5.273.281,38 €                      | 40.095,96 m²    | 131,52 €/m²                |
| LOVRAN  | 49                            | 5.311.348,81 €                      | 42.089,32 m²    | 126,19 €/m²                |
| MALI LOŠINJ   | 76                            | 2.711.162,90 €                      | 28.425,23 m²    | 95,38 €/m²                 |
| MALINSKA-DUBAŠNICA  | 66                            | 6.726.838,20 €                      | 36.596,66 m²    | 183,81 €/m²                |
| MATULJI   | 117                           | 6.475.519,64 €                      | 97.040,24 m²    | 66,73 €/m²                 |
| MOŠČENIČKA DRAGA  | 51                            | 1.284.589,92 €                      | 21.648,50 m²    | 59,34 €/m²                 |
| MRKOPALI  | 23                            | 847.400,87 €                        | 18.461,61 m²    | 45,90 €/m²                 |
| NOVI VINODOLSKI   | 96                            | 4.100.045,76 €                      | 38.063,71 m²    | 107,72 €/m²                |
| OMIŠALJ   | 6                             | 614.130,00 €                        | 5.962,00 m²     | 103,01 €/m²                |
| OPATJIA   | 106                           | 12.802.022,48 €                     | 80.579,62 m²    | 158,87 €/m²                |
| PUNAT   | 63                            | 2.518.390,85 €                      | 15.071,27 m²    | 167,10 €/m²                |
| RAB   | 97                            | 5.049.486,33 €                      | 52.799,53 m²    | 95,64 €/m²                 |
| RAVNA GORA  | 15                            | 541.352,16 €                        | 24.964,19 m²    | 21,69 €/m²                 |
| RIJEKA  | 6                             | 210.000,00 €                        | 6.057,58 m²     | 34,67 €/m²                 |
| SKRAD   | 10                            | 26.612,91 €                         | 3.800,30 m²     | 7,00 €/m²                  |
| VINODOLSKA OPĆINA   | 142                           | 1.908.268,57 €                      | 52.132,51 m²    | 36,60 €/m²                 |
| VIŠKOVO   | 61                            | 2.818.631,39 €                      | 61.330,74 m²    | 45,96 €/m²                 |
| VRBNIK  | 43                            | 3.328.830,00 €                      | 36.755,33 m²    | 90,57 €/m²                 |
| VRBOVSKO  | 7                             | 163.993,00 €                        | 7.086,10 m²     | 23,14 €/m²                 |
| UKUPNO OBRADENIH:   | 2429                          |                                     |                 |                            |
| UKUPNO U ZKC:   | 2429                          |                                     |                 |                            |

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



| 5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA |                               |                 |                         |
|---|-------------------------------|-----------------|-------------------------|
| UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA                   | VIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR) | POVRŠINA (u m²) | PROSJEČNA CIJENA EUR/m² |
| 1119  | 21.199.026,73 €               | 3.688.048,80 m² | 5,75 €/m²               |

| 5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE |                            |                               |   |                         |
|---|----------------------------|-------------------------------|---|-------------------------|
| POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA (IZJEDNOL.) (m²)                           | KUPOPRODAJA (broj kupopr.) | VIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR) | POVRŠINA U PROMETU (u m²) - površinski udio koji je u prometu | PROSJEČNA CIJENA EUR/m² |
| do 1000 m²  | 594                        | 2.986.718,00 €                | 237.282,96 m²   | 12,59 €/m²              |
| 1000 - 2000 m²  | 184                        | 2.145.136,39 €                | 254.778,94 m²   | 8,42 €/m²               |
| 2000 - 4000 m²  | 148                        | 2.576.826,88 €                | 415.275,04 m²   | 6,21 €/m²               |
| 4000 - 6000 m²  | 91                         | 2.987.409,60 €                | 442.691,25 m²   | 6,75 €/m²               |
| 6000 - 8000 m²  | 16                         | 860.861,00 €                  | 112.921,88 m²   | 7,62 €/m²               |
| 8000 - 10000 m²   | 20                         | 1.278.000,00 €                | 170.150,03 m²   | 7,51 €/m²               |
| više od 10000 m²  | 66                         | 8.364.074,86 €                | 2.054.948,70 m²   | 4,07 €/m²               |

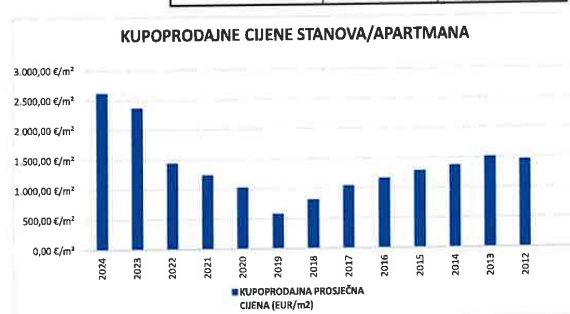




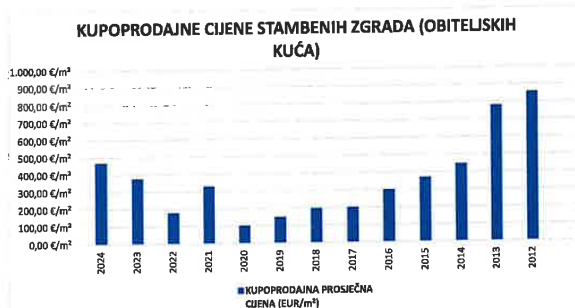
| 5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA |                               |                                     |                 |                            |
|--|-------------------------------|-------------------------------------|-----------------|----------------------------|
| GRAD/OPĆINA/NASELJE  | KUPOPRODAJA<br>(broj kupopr.) | VRJEDNOST<br>KUPOPRODAJE<br>(u EUR) | POVRŠINA (u m²) | PROSJEČNA CIJENA<br>EUR/m² |
| BAKAR  | 32                            | 110.335,62 €                        | 42.010,03 m²    | 2,63 €/m²                  |
| BAŠKA  | 1                             | 5.700,00 €                          | 277,00 m²       | 20,58 €/m²                 |
| BROD MORAVICE  | 2                             | 2.600,00 €                          | 1.841,49 m²     | 1,41 €/m²                  |
| CRES   | 15                            | 136.324,50 €                        | 31.583,56 m²    | 4,32 €/m²                  |
| CRIKVENICA   | 54                            | 2.217.560,99 €                      | 237.299,18 m²   | 9,35 €/m²                  |
| ČABAR  | 22                            | 109.534,36 €                        | 173.679,79 m²   | 0,63 €/m²                  |
| ČAVLE  | 5                             | 23.000,00 €                         | 2.112,37 m²     | 10,89 €/m²                 |
| DELNICE  | 25                            | 70.042,00 €                         | 18.044,67 m²    | 3,88 €/m²                  |
| DOBRINU  | 74                            | 1.104.803,74 €                      | 108.773,68 m²   | 10,16 €/m²                 |
| FUŽINE   | 3                             | 18.000,00 €                         | 26.171,00 m²    | 0,69 €/m²                  |
| JELENIJE   | 10                            | 61.349,00 €                         | 26.797,00 m²    | 2,29 €/m²                  |
| KASTAV   | 12                            | 125.000,00 €                        | 11.392,00 m²    | 10,97 €/m²                 |
| KLANA  | 16                            | 46.153,00 €                         | 18.396,00 m²    | 2,51 €/m²                  |
| KOSTRENA   | 1                             | 17.000,00 €                         | 447,00 m²       | 38,03 €/m²                 |
| KRALJEVICA   | 36                            | 464.319,56 €                        | 24.690,63 m²    | 18,81 €/m²                 |
| KRK  | 145                           | 3.913.210,01 €                      | 359.273,44 m²   | 10,89 €/m²                 |
| LOKVE  | 7                             | 218.622,00 €                        | 34.809,71 m²    | 6,28 €/m²                  |
| LOPAR  | 7                             | 42.940,00 €                         | 3.451,40 m²     | 12,44 €/m²                 |
| LOVRAN   | 3                             | 19.507,00 €                         | 2.371,00 m²     | 8,23 €/m²                  |
| MALI LOŠINJ  | 234                           | 3.560.086,96 €                      | 771.482,69 m²   | 4,61 €/m²                  |
| MALINSKA-DUBAŠNICA   | 24                            | 421.125,00 €                        | 59.084,50 m²    | 7,13 €/m²                  |
| MATULJI  | 30                            | 241.902,50 €                        | 72.788,32 m²    | 3,32 €/m²                  |
| MOŠČENIČKA DRAGA   | 3                             | 34.210,00 €                         | 1.112,48 m²     | 30,75 €/m²                 |
| MRKOPALI   | 10                            | 42.096,00 €                         | 20.824,00 m²    | 2,02 €/m²                  |
| NOVI VINODOLSKI  | 25                            | 108.090,00 €                        | 40.198,85 m²    | 2,69 €/m²                  |
| OMIŠALJ  | 4                             | 28.251,00 €                         | 2.241,20 m²     | 12,61 €/m²                 |
| OPATIJA  | 5                             | 98.000,00 €                         | 6.461,60 m²     | 15,17 €/m²                 |
| PUNAT  | 32                            | 234.298,47 €                        | 22.187,03 m²    | 10,56 €/m²                 |
| RAB  | 54                            | 5.336.981,68 €                      | 914.921,10 m²   | 5,83 €/m²                  |
| RAVNA GORA   | 7                             | 37.126,00 €                         | 22.074,00 m²    | 1,68 €/m²                  |
| SKRAD  | 8                             | 91.206,00 €                         | 23.396,84 m²    | 3,90 €/m²                  |
| VINODOLSKA OPĆINA  | 88                            | 354.460,20 €                        | 63.780,16 m²    | 5,56 €/m²                  |
| VIŠKOVO  | 34                            | 1.026.880,00 €                      | 127.231,00 m²   | 8,07 €/m²                  |
| VRBNIK   | 28                            | 330.012,00 €                        | 70.551,25 m²    | 4,68 €/m²                  |
| VRBOVSKO   | 63                            | 548.299,14 €                        | 346.292,83 m²   | 1,58 €/m²                  |
| UKUPNO OBRADENIH:  | 1119                          |                                     |                 |                            |
| UKUPNO U ZKC:  | 1119                          |                                     |                 |                            |

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

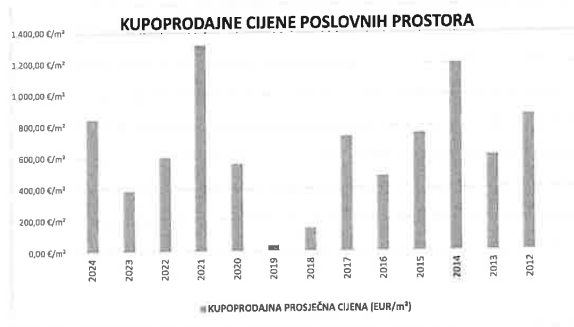
| 5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA |   |   |
|--|---|---|
| GODINA                                       | KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> ) | PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %) |
| 2024   | 2.614,42 €/m <sup>2</sup>                           | +10,61%                                     |
| 2023   | 2.363,60 €/m <sup>2</sup>                           | +64,67%                                     |
| 2022   | 1.435,32 €/m <sup>2</sup>                           | +16,33%                                     |
| 2021   | 1.233,79 €/m <sup>2</sup>                           | +20,70%                                     |
| 2020   | 1.022,19 €/m <sup>2</sup>                           | +76,49%                                     |
| 2019   | 579,17 €/m <sup>2</sup>                             | -28,83%                                     |
| 2018   | 813,77 €/m <sup>2</sup>                             | -21,89%                                     |
| 2017   | 1.041,79 €/m <sup>2</sup>                           | -10,02%                                     |
| 2016   | 1.157,77 €/m <sup>2</sup>                           | -9,79%                                      |
| 2015   | 1.283,40 €/m <sup>2</sup>                           | -6,17%                                      |
| 2014   | 1.367,81 €/m <sup>2</sup>                           | -9,21%                                      |
| 2013   | 1.506,55 €/m <sup>2</sup>                           | +3,36%                                      |
| 2012   | 1.457,64 €/m <sup>2</sup>                           | +0,00%                                      |



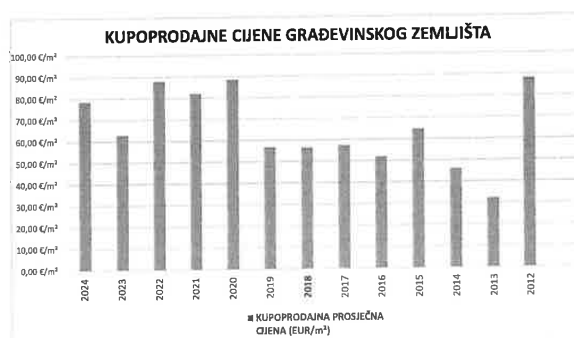
| 5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA<br>(OBITELJSKIH KUĆA) |   |   |
|---|---|---|
| GODINA  | KUPOPRODAJNA<br>PROSJEČNA<br>CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> ) | PROMJENA U ODNOSU<br>NA PRETHODNU GODINU<br>(± %) |
| 2024  | 467,39 €/m <sup>2</sup>                                   | +24,63%   |
| 2023  | 375,02 €/m <sup>2</sup>                                   | +109,33%  |
| 2022  | 179,15 €/m <sup>2</sup>                                   | -45,62%   |
| 2021  | 329,44 €/m <sup>2</sup>                                   | +228,25%  |
| 2020  | 100,36 €/m <sup>2</sup>                                   | -32,88%   |
| 2019  | 149,53 €/m <sup>2</sup>                                   | -23,78%   |
| 2018  | 196,19 €/m <sup>2</sup>                                   | -3,20%  |
| 2017  | 202,66 €/m <sup>2</sup>                                   | -32,82%   |
| 2016  | 301,67 €/m <sup>2</sup>                                   | -18,57%   |
| 2015  | 370,46 €/m <sup>2</sup>                                   | -16,90%   |
| 2014  | 445,77 €/m <sup>2</sup>                                   | -42,87%   |
| 2013  | 780,30 €/m <sup>2</sup>                                   | -8,97%  |
| 2012  | 857,23 €/m <sup>2</sup>                                   | +0,00%  |
|   |   |   |



| 5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA |   |   |
|---|---|---|
| GODINA  | KUPOPRODAJNA<br>PROSJEČNA CIJENA<br>(EUR/m <sup>2</sup> ) | PROMJENA U ODNOSU<br>NA PRETHODNU GODINU<br>(± %) |
| 2024  | 841,88 €/m <sup>2</sup>                                   | +117,67%  |
| 2023  | 386,78 €/m <sup>2</sup>                                   | -35,44%   |
| 2022  | 599,13 €/m <sup>2</sup>                                   | -54,60%   |
| 2021  | 1.319,64 €/m <sup>2</sup>                                 | +136,83%  |
| 2020  | 557,20 €/m <sup>2</sup>                                   | +1.452,77%  |
| 2019  | 35,88 €/m <sup>2</sup>                                    | -75,77%   |
| 2018  | 148,09 €/m <sup>2</sup>                                   | -79,78%   |
| 2017  | 732,22 €/m <sup>2</sup>                                   | +53,09%   |
| 2016  | 478,29 €/m <sup>2</sup>                                   | -36,36%   |
| 2015  | 751,61 €/m <sup>2</sup>                                   | -37,38%   |
| 2014  | 1.200,33 €/m <sup>2</sup>                                 | +97,27%   |
| 2013  | 608,48 €/m <sup>2</sup>                                   | -29,90%   |
| 2012  | 867,99 €/m <sup>2</sup>                                   | +0,00%  |
|   |   |   |

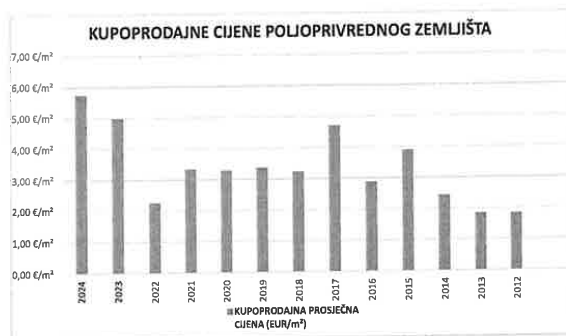


| 5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA |  |   |
|---|--|---|
| GODINA  | KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²) | PROMIENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %) |
| 2024  | 78,40 €/m²                             | +24,69%                                     |
| 2023  | 62,88 €/m²                             | -28,56%                                     |
| 2022  | 88,02 €/m²                             | +7,20%                                      |
| 2021  | 82,11 €/m²                             | -7,12%                                      |
| 2020  | 88,40 €/m²                             | +56,01%                                     |
| 2019  | 56,66 €/m²                             | +0,50%                                      |
| 2018  | 56,38 €/m²                             | -1,53%                                      |
| 2017  | 57,26 €/m²                             | +10,32%                                     |
| 2016  | 51,90 €/m²                             | -19,71%                                     |
| 2015  | 64,64 €/m²                             | +40,52%                                     |
| 2014  | 46,00 €/m²                             | +42,77%                                     |
| 2013  | 32,22 €/m²                             | -63,42%                                     |
| 2012  | 88,07 €/m²                             | +0,00%                                      |
|   |  |   |





| 5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA |   |   |
|--|---|---|
| GODINA   | KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> ) | PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %) |
| 2024   | 5,75 €/m <sup>2</sup>                               | +15,17%                                     |
| 2023   | 4,99 €/m <sup>2</sup>                               | +120,86%                                    |
| 2022   | 2,26 €/m <sup>2</sup>                               | -32,30%                                     |
| 2021   | 3,34 €/m <sup>2</sup>                               | +1,54%                                      |
| 2020   | 3,29 €/m <sup>2</sup>                               | -2,43%                                      |
| 2019   | 3,37 €/m <sup>2</sup>                               | +4,21%                                      |
| 2018   | 3,23 €/m <sup>2</sup>                               | -31,33%                                     |
| 2017   | 4,71 €/m <sup>2</sup>                               | +63,84%                                     |
| 2016   | 2,87 €/m <sup>2</sup>                               | -26,32%                                     |
| 2015   | 3,90 €/m <sup>2</sup>                               | +59,98%                                     |
| 2014   | 2,44 €/m <sup>2</sup>                               | +32,34%                                     |
| 2013   | 1,84 €/m <sup>2</sup>                               | +0,60%                                      |
| 2012   | 1,83 €/m <sup>2</sup>                               | +0,00%                                      |
|  |   |   |



| 5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA |   |   |
|--|---|---|
| GODINA                                       | KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> ) | PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %) |
| 2024   | 3,51 €/m <sup>2</sup>                               | +166,57%                                    |
| 2023   | 1,32 €/m <sup>2</sup>                               | -66,35%                                     |
| 2022   | 3,91 €/m <sup>2</sup>                               | -43,63%                                     |
| 2021   | 6,94 €/m <sup>2</sup>                               | +43,57%                                     |
| 2020   | 4,83 €/m <sup>2</sup>                               | +1.810,64%                                  |
| 2019   | 0,25 €/m <sup>2</sup>                               | -97,68%                                     |
| 2018   | 10,90 €/m <sup>2</sup>                              | +54,45%                                     |
| 2017   | 7,05 €/m <sup>2</sup>                               | +213,45%                                    |
| 2016   | 2,25 €/m <sup>2</sup>                               | -30,21%                                     |
| 2015   | 3,22 €/m <sup>2</sup>                               | -67,68%                                     |
| 2014   | 9,97 €/m <sup>2</sup>                               | +5.326,92%                                  |
| 2013   | 0,18 €/m <sup>2</sup>                               | -81,77%                                     |
| 2012   | 1,01 €/m <sup>2</sup>                               | +0,00%                                      |



#### 5.4. INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA

| INDEKSNI NIZOVI – OBALA PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE |  |        |        |        |        |        |        |        |        |        |  |
|---|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--|
| Vrsta nekretnosti                                   | GODINA   |        |        |        |        |        |        |        |        |        |  |
|   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   |  |
| Građevinsko zemljište                               | 100,00   | 102,25 | 106,92 | 103,30 | 114,83 | 114,00 | 138,80 | 165,16 | 192,74 | 202,96 |  |
| Polojoprivredno zemljište                           | Primjenjuje se indeks za građevinsko zemljište |        |        |        |        |        |        |        |        |        |  |
| Šumsko zemljište                                    | Primjenjuje se indeks za građevinsko zemljište |        |        |        |        |        |        |        |        |        |  |
| Stanovi/apartmani                                   | 100,00   | 100,80 | 103,91 | 108,97 | 117,61 | 127,02 | 140,05 | 182,82 | 188,97 | 216,96 |  |

| INDEKSNI NIZOVI – ZALEDE PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE |  |        |        |        |        |        |        |        |        |        |  |
|--|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--|
| Vrsta nekretnosti                                    | GODINA   |        |        |        |        |        |        |        |        |        |  |
|  | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   |  |
| Građevinsko zemljište                                | 100,00   | 108,57 | 92,15  | 93,57  | 95,74  | 108,70 | 111,85 | 113,80 | 130,43 | 126,15 |  |
| Polojoprivredno zemljište                            | Primjenjuje se indeks za građevinsko zemljište |        |        |        |        |        |        |        |        |        |  |
| Šumsko zemljište                                     | Primjenjuje se indeks za građevinsko zemljište |        |        |        |        |        |        |        |        |        |  |
| Stanovi/apartmani                                    | 100,00   | 102,95 | 103,36 | 109,95 | 115,78 | 126,01 | 131,67 | 155,50 | 180,07 | 223,17 |  |

| INDEKSNI NIZOVI – GORSKI KOTAR PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE |  |        |       |        |        |        |        |        |        |        |  |
|--|--|--------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--|
| Vrsta nekretnosti  | GODINA   |        |       |        |        |        |        |        |        |        |  |
|  | 2015   | 2016   | 2017  | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   |  |
| Građevinsko zemljište                                      | 100,00   | 101,42 | 87,67 | 105,00 | 127,96 | 138,14 | 165,96 | 192,01 | 216,22 | 230,68 |  |
| Polojoprivredno zemljište                                  | Primjenjuje se indeks za građevinsko zemljište |        |       |        |        |        |        |        |        |        |  |
| Šumsko zemljište   | Primjenjuje se indeks za građevinsko zemljište |        |       |        |        |        |        |        |        |        |  |
| Stanovi/apartmani  | 100,00   | 97,80  | 95,73 | 98,72  | 100,13 | 114,81 | 127,96 | 133,34 | 160,76 | 173,46 |  |

### 3.3. Procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta

Zahtjev za izdavanje Izvatka iz Zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta oznake Zahtjeva ID 86884 upućen nadležnoj službi (navedeni atributi za nekretninu koja je predmet procjene z.k.č. br. 5342/2 k.o. Gerovo površine 255 m<sup>2</sup> odgovara dijelu k.č. br. 10942/2 k.o. Gerovo površine 1292 m<sup>2</sup> građevinsko zemljište u području naselja po spremnosti za gradnju zemljišta I. kategorije) rezultirao je izdavanjem Izvatka iz Zbirke kupoprodajnih cijena, oznaka Izvatka ID 63310 izdan od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije. U navedenom izvatku dostavljeni su podatci o 20 usporednih nekretnina, zemljišta namjene GP izgrađena od kojih po spremnosti za gradnju 11 zemljišta I. kategorije i 9 zemljišta II. kategorije (mjera korištenja nije navedena niti za jednu usporednu nekretninu). Cjenovni blok u kojem se nalazi nekretnina koja je predmet procjene je Gerovo - Šuma2, a od usporednih nekretnina 5 ih se nalazi u cjenovnom bloku Bela vodica - građevinsko, četiri u cjenovnom bloku Gornji Žgari - Šuma - Park prirode, po tri u cjenovnim blokovima Crni lug - građevinsko i Delnice - Šuma1, po dvije u cjenovnim blokovima Gerovo šuma1 i Turke - građevinsko i jedna usporedna nekretnina u cjenovnom bloku Markov Hrib - građevinsko.

Od 20 usporednih nekretnina njih osam se nalazi u k.o. Crni Lug, pet u k.o. Turke, četiri u k.o. Plešće, dvije u k.o. Hrib i jedna u k.o. Čabar.

Prosječna površina svih 20 usporednih nekretnina (dijelova koji su bile predmet kupoprodaje) iznosi 558,01 m<sup>2</sup> u intervalu od 23 m<sup>2</sup> do 1.791 m<sup>2</sup> (od toga 4 površine do 100 m<sup>2</sup> i 3 površine do 200 m<sup>2</sup>).

Prosječna međuvremenski izjednačena jedinična cijena svih 20 usporednih nekretnina (bez interkvalitativnog izjednačenja glede kategorije zemljišta, a podatci o mjeri korištenja i tako nisu navedeni u Izvatku iz ZKC, ID 63310) iznosi 28,02 €/m<sup>2</sup> (u intervalu od 2,25 €/m<sup>2</sup> do 80,53 €/m<sup>2</sup>) od kojih 5 do 10 €/m<sup>2</sup>, 1 od 10 €/m<sup>2</sup> do 20 €/m<sup>2</sup>, 7 od 20 €/m<sup>2</sup> do 30 €/m<sup>2</sup>, 3 od 30 €/m<sup>2</sup> do 40 €/m<sup>2</sup>, 3 od 40 €/m<sup>2</sup> do 50 €/m<sup>2</sup> i jedna više od 50 €/m<sup>2</sup>.

Kupoprodaje usporednih nekretnina realizirane su u intervalu od 2021. do 2025. godine (šest 2023., pet u 2022., po tri u 2021., 2024. i 2025. godini).

Trijaža usporednih nekretnina (onih koje pokazuju najveću podudarnost obilježja s nekretninom koja je predmet procjene) načinjena je rukovodeći se parametrima koji materijalno bitno utječu na procijenjenu tržišnu vrijednost u konačnici, a to su u ovom slučaju kategorija zemljišta, površina usporednih nekretnina koje su bile predmet procjene te mikrolokacija, usporednih nekretnina u odnosu na nekretninu koja je predmet procjene.

Odnosno u razmatranje su uzete usporedne nekretnine - zemljišta I. kategorije, ploština većih od 1.000 m<sup>2</sup> iz cjenovnih blokova Bele Vodice - građevinsko, Crni Lug i Gerova Šuma 1.

Zaključak: sukladno svemu gore navedenom za daljnji postupak procjene izlučene su usporedne nekretnine Rb 2, 6, 17 i 18.





**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA**

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO  
UREĐENJE, GRADITELJSTVO I  
ZAŠTITU OKOLIŠA

KLASA: 364-01/25-02/303  
URBROJ: 2170-03-01/19-25-3  
Rijeka, 18. srpnja 2025.

Mario Čutura  
Mikulići 112B  
10000 Zagreb

**PREDMET:** Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za građevinsko zemljište na području katastarske općine Gerovo  
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavku 1. podstavku 5., članku 57. stavku 4., te članku 58. stavku 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15) prema Vašem zahtjevu u privitku ovog dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena iz sustava „eNekretnine“.

Upravna pristojba plaćena je prema Zakonu o upravnim pristojbama („Narodne novine“ br. 115/16) u iznosu od 22,96 EUR kn na žiro račun Primorsko-goranske županije prema Tar. br. 1. i 19. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“ br. 156/2022).

S poštovanjem,

**Savjetnica za procjenu vrijednosti nekretnina II**



*Margan*  
**Hicela Margan, dipl.ing.arh.**

**PRIVITAK:**

- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena iz sustava eNekretnine

**DOSTAVITI:**

- Naslovu,
- U spis

Riva 10/I, HR-51000 Rijeka  
T ++385 51 351 202 F ++385 51 351 203 E graditeljstvo@pgz.hr W www.pgz.hr

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: MARIO ČUTURA (55156050836)

ID Izvatka: 63310

| 1  | R.BR. NEKRETNINE  | 1                         | 2                         | 3                         | 4                      | 5                      | 6                         |
|----|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|
| 2  | VRSTA UGOVORA   | KP                        | KP                        | KP                        | KP                     | KP                     | KP                        |
| 3  | ADRESA  | DELNICE                   | DELNICE                   | DELNICE                   | DELNICE                | DELNICE                | DELNICE                   |
| 4  | VRSTA NEKRETNINE  | GZ                        | GZ                        | GZ                        | GZ                     | GZ                     | GZ                        |
| 5  | K.Č.  | 2406/1                    | 2402/2                    | 2405                      | 3023/31                | 3023/30                | 2406/2,2407               |
| 6  | K.O.  | CRNI LUG                  | CRNI LUG                  | CRNI LUG                  | CRNI LUG               | CRNI LUG               | CRNI LUG, CRNI LUG        |
| 7  | POVRŠINA IZ ZK.UL. (m <sup>2</sup> )                    | 683                       | 1233                      | 993                       | 986,40                 | 788,40                 | 1119,50                   |
| 8  | POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )                    | 683                       | 1233                      | 993                       | 986,40                 | 788,40                 | 1119,50                   |
| 9  | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU                      |                           |                           |                           |                        |                        |                           |
| 10 | K.Č.  | 2406/1                    | 2402/2                    | 2405                      | 3023/31                | 3023/30                | 2407                      |
| 11 | K.O.  | CRNI LUG                  | CRNI LUG                  | CRNI LUG                  | CRNI LUG               | CRNI LUG               | CRNI LUG                  |
| 12 | NAMJENA   | GP_IZGRAĐENO              | GP_IZGRAĐENO              | GP_IZGRAĐENO              | GP_IZGRAĐENO           | GP_IZGRAĐENO           | GP_IZGRAĐENO              |
| 13 | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA                                    | 1. KATEGORIJA             | 1. KATEGORIJA             | 1. KATEGORIJA             | 1. KATEGORIJA          | 1. KATEGORIJA          | 1. KATEGORIJA             |
| 14 | KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI                              | Ki max                    |                           |                           |                        |                        |                           |
|    |   | Kin max                   |                           |                           |                        |                        |                           |
| 15 | CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> ) | 80,53                     | 40,00                     | 50,35                     | 25,34                  | 25,37                  | 35,53                     |
| 16 | PODLUŽJE NAPLATE PDV                                    | NE                        | NE                        | NE                        | NE                     | NE                     | NE                        |
|    | UKLJUČEN PDV  | NE                        | NE                        | NE                        | NE                     | NE                     | NE                        |
| 17 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA                                 | 03.01.2024                | 27.10.2023                | 25.04.2023                | 02.11.2022             | 02.11.2022             | 28.07.2022                |
| 18 | CIJENOVNI BLOK  | BELA VODICA - GRAĐEVINSKO | BELA VODICA - GRAĐEVINSKO | BELA VODICA - GRAĐEVINSKO | CRNI LUG - GRAĐEVINSKO | CRNI LUG - GRAĐEVINSKO | BELA VODICA - GRAĐEVINSKO |
| 19 | STATUS PODATAKA   | PROVEDENA EVALUACIJA      | PROVEDENA EVALUACIJA      | PROVEDENA EVALUACIJA      | PROVEDENA EVALUACIJA   | PROVEDENA EVALUACIJA   | PROVEDENA EVALUACIJA      |

|    |   |                      |                           |                      |   |                      |   |   |
|----|---|----------------------|---------------------------|----------------------|---|----------------------|---|---|
| 1  | R.BR. NEKRETNINE  | 7                    | 8                         | 9                    | 10  | 11                   | 12  | 13  |
| 2  | VRSTA UGOVORA   | KP                   | KP                        | KP                   | KP  | KP                   | KP  | KP  |
| 3  | ADRESA  | , ČABAR              | , ČABAR                   | , DELNICE            | , ČABAR   | , ČABAR              | , ČABAR   | , ČABAR   |
| 4  | VRSTA NEKRETNINE  | GZ                   | GZ                        | GZ                   | GZ  | GZ                   | GZ  | GZ  |
| 5  | K.Č.  | 5726/13              | 6988/64                   | 351                  | 31  | 5230/2               | 1676/1  | 6948  |
| 6  | K.O.  | HRIB                 | ČABAR                     | TURKE                | PLEŠĆE  | HRIB                 | PLEŠĆE  | PLEŠĆE  |
| 7  | POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m <sup>2</sup> )                   | 539                  | 442                       | 129,48               | 69  | 1410                 | 129   | 629   |
| 8  | POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )                    | 539                  | 442                       | 129,48               | 69  | 25,17                | 129   | 629   |
| 9  | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU                      |                      |                           |                      |   |                      |   |   |
| 10 | K.Č.  | 5726/13              | 6988/64                   | 351                  | 31  | 5230/2               | 1676/1  | 6948  |
| 11 | K.O.  | HRIB                 | ČABAR                     | TURKE                | PLEŠĆE  | HRIB                 | PLEŠĆE  | PLEŠĆE  |
| 12 | NAMJENA   | GP_IZGRAĐENO         | GP_IZGRAĐENO              | GP_IZGRAĐENO         | GP_IZGRAĐENO  | GP_IZGRAĐENO         | GP_IZGRAĐENO  | GP_IZGRAĐENO  |
| 13 | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA                                    | 1. KATEGORIJA        | 1. KATEGORIJA             | 1. KATEGORIJA        | 2. KATEGORIJA   | 2. KATEGORIJA        | 2. KATEGORIJA   | 2. KATEGORIJA   |
| 14 | KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI                               | Ki max               |                           |                      |   |                      |   |   |
|    |   | Kin max              |                           |                      |   |                      |   |   |
| 15 | CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> ) | 18,55                | 22,62                     | 38,62                | 28,99   | 39,73                | 2,33  | 2,12  |
| 16 | PODLJEŽE NAPLATI PDV                                    | NE                   | NE                        | NE                   | NE  | NE                   | NE  | NE  |
|    | UKLJUČEN PDV  | NE                   | NE                        | NE                   | NE  | NE                   | NE  | NE  |
| 17 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA                                 | 23.05.2022           | 14.10.2021                | 12.04.2022           | 07.04.2025  | 25.03.2024           | 03.07.2023  | 22.11.2021  |
| 18 | CJENOVNI BLOK   | GEROVO - ŠUMA 1      | MARKOV HRIB - GRAĐEVINSKO | DELNICE - ŠUMA 1     | GORNJI ŽAGARI - ŠUMA - PARK PRIRODE / REGIONALNI PARK | GEROVO - ŠUMA 1      | GORNJI ŽAGARI - ŠUMA - PARK PRIRODE / REGIONALNI PARK | GORNJI ŽAGARI - ŠUMA - PARK PRIRODE / REGIONALNI PARK |
| 19 | STATUS PODATAKA   | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA      | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA                                  | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA                                  | PROVEDENA EVALUACIJA                                  |

|    |  |                         |                         |                         |                           |                              |   |                         |
|----|--|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|------------------------------|---|-------------------------|
| 1  | R.B.R.<br>NEKRETNINE                                       | 14                      | 15                      | 16                      | 17                        | 18                           | 19  | 20                      |
| 2  | VRSTA UGOVORA  | KP                      | KP                      | KP                      | KP                        | KP                           | KP  | KP                      |
| 3  | ADRESA   | , DELNICE               | , DELNICE               | , DELNICE               | , DELNICE                 | , DELNICE                    | , ČABAR   | , DELNICE               |
| 4  | VRSTA NEKRETNINE   | GZ                      | GZ                      | GZ                      | GZ                        | GZ                           | GZ  | GZ                      |
| 5  | K.Č.   | 1959/12                 | 2745/2                  | 1497/3                  | 1778                      | 2401/1                       | 468   | 3091/2                  |
| 6  | K.O.   | TURKE                   | TURKE                   | TURKE                   | CRNI LUG                  | CRNI LUG                     | PLEŠĆE  | TURKE                   |
| 7  | POVRŠINA IZ<br>ZK.U.L. (m <sup>2</sup> )                   | 23                      | 44                      | 52                      | 1791                      | 1232                         | 64  | 188                     |
| 8  | POVRŠINA U<br>PROMETU (m <sup>2</sup> )                    | 23                      | 44                      | 52                      | 1791                      | 1232                         | 64  | 188                     |
| 9  | SUVLASNIČKI UDIO<br>KOJI JE U PROMETU                      |                         |                         |                         |                           |                              |   |                         |
| 10 | K.Č.   | 1959/12                 | 2745/2                  | 1497/3                  | 1778                      | 2401/1                       | 468   | 3091/2                  |
| 11 | K.O.   | TURKE                   | TURKE                   | TURKE                   | CRNI LUG                  | CRNI LUG                     | PLEŠĆE  | TURKE                   |
| 12 | NAMJENA  | GP_IZGRAĐENO            | GP_IZGRAĐENO            | GP_IZGRAĐENO            | GP_NEIZGRAĐEN<br>O        | GP_NEIZGRAĐEN<br>O           | GP_NEIZGRAĐEN<br>O  | GP_NEIZGRAĐEN<br>O      |
| 13 | KATEGORIJA<br>ZEMLIŠTA                                     | 2. KATEGORIJA           | 2. KATEGORIJA           | 2. KATEGORIJA           | 1. KATEGORIJA             | 1. KATEGORIJA                | 2. KATEGORIJA   | 2. KATEGORIJA           |
| 14 | KOEFICIENT<br>ISKORISTIVOSTI                               | Ki max                  |                         |                         |                           |                              |   |                         |
|    |  | Kin max                 |                         |                         |                           |                              |   |                         |
| 15 | CIJENA PO m <sup>2</sup><br>POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> ) | 24,50                   | 6,01                    | 17,94                   | 26,86                     | 40,58                        | 7,81  | 7,45                    |
| 16 | PODLIJEZE NAPLATI<br>PDV                                   | NE                      | NE                      | NE                      | NE                        | NE                           | NE  | NE                      |
|    | UKLJUČEN PDV   | NE                      | NE                      | NE                      | NE                        | NE                           | NE  | NE                      |
| 17 | DATUM SKLAPANJA<br>UGOVORA                                 | 18.10.2023              | 06.04.2023              | 17.11.2021              | 24.02.2022                | 28.06.2024                   | 21.05.2025  | 31.10.2023              |
| 18 | CIJENOVNI BLOK   | DELNICE - ŠUMA 1        | TURKE -<br>GRAĐEVINSKO  | DELNICE - ŠUMA 1        | CRNI LUG -<br>GRAĐEVINSKO | BELA VODICA -<br>GRAĐEVINSKO | GORNJI ŽAGARI -<br>ŠUMA - PARK<br>PRIRODE /<br>REGIONALNI<br>PARK | TURKE -<br>GRAĐEVINSKO  |
| 19 | STATUS PODATAKA  | PROVEDENA<br>EVALUACIJA | PROVEDENA<br>EVALUACIJA | PROVEDENA<br>EVALUACIJA | PROVEDENA<br>EVALUACIJA   | PROVEDENA<br>EVALUACIJA      | PROVEDENA<br>EVALUACIJA   | PROVEDENA<br>EVALUACIJA |



**Napomene:**

| R. BR.<br>NEKRETNOSTI | K.Č.                          | NAPOMENA   |
|-----------------------|-------------------------------|--|
| 1                     | k.č. 2406/1<br>k.o. CRNI LUG  | KIS NIJE ODREĐEN PPU DELNICE   |
| 2                     | k.č. 2402/2<br>k.o. CRNI LUG  | KIS NIJE ODREĐEN PPU DELNICE   |
| 3                     | k.č. 2405<br>k.o. CRNI LUG    | KIS NIJE ODREĐEN PPU DELNICE   |
| 4                     | k.č. 3023/31<br>k.o. CRNI LUG | KIS NIJE ODREĐEN PPU DELNICE   |
| 5                     | k.č. 3023/30<br>k.o. CRNI LUG | KIS NIJE ODREĐEN PPU DELNICE   |
| 6                     | k.č. 2407<br>k.o. CRNI LUG    | KIS NIJE ODREĐEN PPU DELNICE   |
| 7                     | k.č. 5726/13<br>k.o. HRIB     | PPUG ČABAR - KIS NIJE ODREĐEN<br>ČLANAK 47 ODREĐUJE MAKSIMALNI KIG 50 % UZ 3 DO MAKSIMALNO 4 ETAŽE |
| 8                     | k.č. 6988/64<br>k.o. ČABAR    | PPUG ČABAR - KIS NIJE ODREĐEN<br>ČLANAK 47 ODREĐUJE MAKSIMALNI KIG 50 % UZ 3 DO MAKSIMALNO 4 ETAŽE |
| 9                     | k.č. 351<br>k.o. TURKE        | KIS NIJE ODREĐEN<br>PPU GRADA DELNICE  |
| 10                    | k.č. 31<br>k.o. PLEŠĆE        | PPUG ČABAR - KIS NIJE ODREĐEN  |
| 11                    | k.č. 5230/2<br>k.o. HRIB      | PPUG ČABAR - KIS NIJE ODREĐEN<br>ČLANAK 47 ODREĐUJE MAKSIMALNI KIG 50 % UZ 3 DO MAKSIMALNO 4 ETAŽE |
| 12                    | k.č. 1676/1<br>k.o. PLEŠĆE    | PPUG ČABAR - KIS NIJE ODREĐEN<br>ČLANAK 47 ODREĐUJE MAKSIMALNI KIG 50 % UZ 3 DO MAKSIMALNO 4 ETAŽE |
| 13                    | k.č. 6948<br>k.o. PLEŠĆE      | PPUG ČABAR - KIS NIJE ODREĐEN  |
| 14                    | k.č. 1959/12<br>k.o. TURKE    | KIS NIJE ODREĐEN<br>PPU GRADA DELNICE<br>GRAD PRODAJE TEMELJEM JAVNOG NATJEČAJA                    |
| 15                    | k.č. 2745/2<br>k.o. TURKE     | KIS NIJE ODREĐEN<br>PPU GRADA DELNICE  |
| 16                    | k.č. 1497/3<br>k.o. TURKE     | KIS NIJE ODREĐEN<br>PPU GRADA DELNICE  |
| 17                    | k.č. 1778<br>k.o. CRNI LUG    | KIS NIJE ODREĐEN<br>PPU GRADA DELNICA  |
| 18                    | k.č. 2401/1<br>k.o. CRNI LUG  | KIS NIJE ODREĐEN PPU DELNICE   |
| 19                    | k.č. 468<br>k.o. PLEŠĆE       | PPUG ČABAR - KIS NIJE ODREĐEN  |
| 20                    | k.č. 3091/2<br>k.o. TURKE     | KIS NIJE ODREĐEN<br>PPU GRADA DELNICE  |

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi VODE KOD KUĆNOG BROJA 13', ČABAR odnosno na k.č. 10942/2 k.o. GEROVO, ČABAR.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku GEROVO-ŠUMA 2.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/25-02/303

URBROJ: 2170-03-01/19-25-2

RIJEKA, 18.7.2025.

IZRADIO/IZRADILA:  
HICELA MARGAN

*f. Margan*

ODOBRIO/ODOBRILO:



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

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

| <i>R. br.</i> | <i>k.č. br.</i> | <i>k.o.</i> | <i>Vrsta nekretnine</i> | <i>Ukupna površina (m<sup>2</sup>)</i> | <i>Površina koja se prodaje (m<sup>2</sup>)</i> | <i>Kupo-prodajna cijena (€/m<sup>2</sup>)</i> | <i>Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora</i> | <i>Vrsta građevinskog korištenja (namjena)</i> | <i>Mjera građevinskog korištenja (Ki)</i> | <i>Kategorija zemljišta</i> |
|---------------|-----------------|-------------|-------------------------|--|---|---|--|--|---|-----------------------------|
| 2             | 2402/2          | Crni Lug    | ZE                      | 1233                                   | 1233  | 40,00   | 03.01.2024.                                  | GP - izgrađeno                                 | –   | 1                           |
| 6             | 2407            | Crni Lug    | ZE                      | 1119,50                                | 1119,50   | 35,53   | 28.07.2022.                                  | GP - izgrađeno                                 | –   | 1                           |
| 17            | 1778            | Crni Lug    | ZE                      | 1791                                   | 1791  | 26,86   | 24.02.2022.                                  | GP - izgrađeno                                 | –   | 1                           |
| 18            | 2401/1          | Crni Lug    | ZE                      | 1232                                   | 1232  | 40,58   | 28.06.2024.                                  | GP - izgrađeno                                 | –   | 1                           |

| Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice (prema načelu prethodnog učinka) |                            |
|--|----------------------------|
| Površina (m <sup>2</sup> )   | 1.292,00                   |
| Vrsta  | GP naselja                 |
| Mjera  | 0,30                       |
| Kategorija   | 1                          |
| Lokacija   | Gerovo, Vode uz kč. br. 13 |
| Datum vrednovanja  | 19. 07. 2025.              |

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

| <i>R.br.</i> | <i>k.o.</i> | <i>k.č. br.</i> | <i>Površina koja se prodaje (m<sup>2</sup>)</i> | <i>Kupo-prodajna cijena (€/m<sup>2</sup>)</i> | <i>Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora</i> | <i>Bazni index na dan sklapanja ugovora (A)</i> | <i>Bazni index na dan vrednovanja (B)</i> | <i>Korekcijski faktor (B/A)</i> | <i>Međuvremenski izjednačena cijena (€/m<sup>2</sup>)</i> |
|--------------|-------------|-----------------|---|---|--|---|---|---------------------------------|---|
| 2            | Crni Lug    | 2402/2          | 1233  | 40,00   | 03.01.2024.                                  | 130,43  | 126,15                                    | 0,9672                          | 38,68   |
| 6            | Crni Lug    | 2402/2          | 1119,50   | 35,53   | 28.07.2022.                                  | 113,80  | 126,15                                    | 1,1085                          | 39,37   |
| 17           | Crni Lug    | 1778            | 1791  | 26,86   | 24.07.2022.                                  | 113,80  | 126,15                                    | 1,1085                          | 29,78   |
| 18           | Crni Lug    | 2401/1          | 1232  | 40,58   | 28.06.2024.                                  | 126,15  | 126,15                                    | 1,00                            | 40,58   |

| Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice |                            |
|---|----------------------------|
| Površina (m <sup>2</sup> )  | 1.292,00                   |
| Vrsta   | GP naselja                 |
| Mjera   | 0,30                       |
| Kategorija  | 1                          |
| Lokacija  | Gerovo, Vode uz kč. br. 13 |
| Datum vrednovanja   | 19. 07. 2025.              |

### 3.3.3. Interkvalitativno izjednačenje kategorije zemljišta, mjere korištenja

| Rb. transakcije | K.O.     | Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> ) | Kategorija zemljišta (usporodba nekretnina) | Kategorija zemljišta (procjenjivane nekretnine) | Koeficijent za preračun (Prilog 4) | Mjera građevinskog korištenja (usporodne nekretnine) | Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine) | Koeficijent za preračun (Prilog 11) | Ukupni koef. za preračun | Međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena |
|-----------------|----------|--|---|---|------------------------------------|--|--|-------------------------------------|--------------------------|--|
| 2               | Crni Lug | 38,68  | 1   | 1   | 1,00                               | –  | 0,3  | 1,00                                | 1,00                     | 38,68  |
| 6               | Crni Lug | 39,37  | 1   | 1   | 1,00                               | –  | 0,3  | 1,00                                | 1,00                     | 39,37  |
| 17              | Crni Lug | 29,38  | 1   | 1   | 1,00                               | –  | 0,3  | 1,00                                | 1,00                     | 29,78  |
| 18              | Crni Lug | 40,53  | 1   | 1   | 1,00                               | –  | 0,3  | 1,00                                | 1,00                     | 40,58  |

| Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice |                            |
|---|----------------------------|
| Površina (m <sup>2</sup> )  | 1.292,00                   |
| Vrsta   | GP naselja                 |
| Mjera   | 0,30                       |
| Kategorija  | 1                          |
| Lokacija  | GeroVo, Vode uz kč. br. 13 |
| Datum vrednovanja   | 19. 07. 2025.              |



### 3.3.4. KONTROLA – STATISTIČKA OBRADA

| <i>Redni broj</i> | <i>Konačno izjednačena cijena (€/m<sup>2</sup>)</i> | <i>Kupo-prodajna cijena (€/m<sup>2</sup>)</i> | <i>Prosječna konačno međuvremenski i interkvantativna izjednačena cijena €/m<sup>2</sup></i> | <i>Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja</i> | <i>Kvadrat odstupanja</i> | <i>Pravilo 2-sigma (čl. 4. st. 2. Pravilnika)</i> | <i>Pojedinačno odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene (čl. 4. st. 1. Pravilnika)</i> | <i>Provedeno izjednačavanje (manje od 40%) (članak 19. Pravilnika)</i> |
|-------------------|---|---|--|---|---------------------------|---|---|--|
| 2                 | 38,68   | 40,00   | 37,10  | 1,58  | 2,49                      | zadovoljava                                       | +4,25   | –  |
| 6                 | 39,37   | 35,53   | 37,10  | 2,27  | 5,15                      | zadovoljava                                       | +6,11   | –  |
| 17                | 29,78   | 26,86   | 37,10  | 7,32  | 53,58                     | zadovoljava                                       | -19,73  | –  |
| 18                | 40,58   | 40,58   | 37,10  | 3,48  | 12,11                     | zadovoljava                                       | +9,37   | –  |

Prosječna vrijednost iznosi: 37,10 €/m<sup>2</sup>

Standardna devijacija (+/-) 4,28 €/m<sup>2</sup>

Dvostruka standardna devijacija 8,56 €/m<sup>2</sup>

**PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNOG ZEMLJIŠTA IZNOSI:**

$$255,00 \text{ m}^2 \times 37,10 \text{ €/m}^2 = 9.460,50 \text{ €}$$

## 4. MIŠLJENJE

Nakon obavljenog očevida nekretnina na terenu, analize dostavljene dokumentacije i izvršenog izračuna sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina procijenjena tržišna vrijednost nekretnine upisane u z.k.ul. br. 1326 k.o. Gerovo označene kao z.k.č. br. 5342/2 k.o. Gerovo površine 255 m<sup>2</sup> (odgovara dijelu k.č. br. 10942/2 k.o. Gerovo površine 1.292 m<sup>2</sup>) koja se u naravi sastoji od građevinskog zemljišta površine 255 m<sup>2</sup> mjere korištenja 0,30 na lokaciji 51304 Gerovo (naselje u sastavu grada Čabra), Vode uz kućni broj 13.

iznosi 9.460,00 € (zaokružena vrijednost, sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH)  
Porezi se plaćaju sukladno posebnim zakonima. Porez na nekretnine plaća se prema Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18).

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

SURADNIK

IZRADIO

---

DOMAGOJ ŠPOLJARIĆ  
sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu vrijednosti nekretnina

---

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

## 5. IZJAVA VJEŠTAKA

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

mr. Mario Čutura, dipl. inž. grad.

sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu vrijednosti nekretnina

## **6. PRILOZI**

- Z. k. ul. br. 1326 k.o. Gerovo**
- Identifikacija**
- Posjedovni list broj 798 k.o. Gerovo**
- Kopija katastarskog plana**
- Zahtjev za izdavanje izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena**



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ČABAR  
Stanje na dan: 09.07.2025. 09:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 302708, GEROVO

Broj ZK uložka: 1326

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17069/2025

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta   | Površina |     |     | Primjedba |
|------|-------------------------------|--------------------|----------|-----|-----|-----------|
|      |                               |                    | jutro    | čhv | m2  |           |
| 1.   | 5342/2                        | ORANICA POD BREGOM |          |     | 255 |           |
|      |                               | UKUPNO:            |          |     | 255 |           |

### B

#### Vlastovnica

| Rbr.   | Sadržaj upisa   | Primjedba  |
|--|---|------------|
| 2. Vlasnički dio: 1/1  |   |            |
| BER - PROM, D. O. O. U STEČAJU, OIB: 85989203247, IVANA KOVAČA 35, TRŠĆE 51306 ČABAR |   |            |
| 2.2  | Zaprimljeno 30.08.2024.g. pod brojem Z-21646/2024<br><br>ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL. BROJ ST-241/2024-12 30.08.2024, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretnini stečajnog dužnika BER - PROM d.o.o. Tršće. | na 2 (2.1) |

### C

#### Teretovnica

| Rbr.         | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|--------------|---------------|-------|-----------|
| Tereta nema! |               |       |           |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.07.2025.





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

**KLASA: 930-04/25-04/46**  
**URBROJ: 541-19-05/5-25-2**  
ČABAR, 10.07.2025

Ispostava za katastar nekretnina Čabar, OIB: 84891127540, povodom zahtjeva ZUZIJA MIRJANA, OIB: 26497768352, SLAVKA KOLARA 25, 10410 VELIKA GORICA, HRVATSKA izdaje:

**IDENTIFIKACIJA ČESTICA**

Uspoređivanjem položaja i oblika predmetne katastarske čestice na službenim katastarskim planovima sa stanjem na neslužbenim zemljišnoknjižnim planovima, utvrđeno je sljedeće:

| KATASTAR          |                   |         | ZEMLJIŠNA KNJIGA |  |         |
|-------------------|-------------------|---------|------------------|--|---------|
| Kat. općina       | Broj Kat. čestice | Broj DL | Glavna knjiga    | Broj ZK č.   | Broj DL |
| 302708,<br>GEROVO | 10942/2           | 9       | GEROVO           | 5342/2<br>5427/2<br>5428<br>dio 5429/2<br>dio 5433<br>5434 | 11      |

| KATASTAR          |                   |         | ZEMLJIŠNA KNJIGA |            |         |
|-------------------|-------------------|---------|------------------|------------|---------|
| Kat. općina       | Broj Kat. čestice | Broj DL | Glavna knjiga    | Broj ZK č. | Broj DL |
| 302708,<br>GEROVO | dio 10942/2       | 9       | GEROVO           | 5342/2     | 11      |


Prema članku 160. stavak 2. Zakona o općem upravnom postupku (NN 47/09), ovo uvjerenje nema dokaznu snagu javne isprave.

Ova identifikacija čestica se izdaje u svrhu službenih potreba te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. br. 1. ne naplaćuje se.

Izradio/la:  
Damir Janeš  
Ovlašteni geodetski referent - III. vrste

Službena osoba:  
Damir Janeš  
Ovlašteni geodetski referent - III. vrste

|   |   |                                 |                                      |   |
|---|---|---------------------------------|--------------------------------------|---|
|  | <b>Naziv izdavatelja dokumenta</b>  | Zajednički informacijski sustav | <b>Naziv izdavatelja certifikata</b> | Fina RDC 2020, Financijska agencija, HR |
|   | <b>Vrijeme izdavanja dokumenta</b>  | 10.07.2025 09:15                | <b>Serijski broj certifikata</b>     | 239162056589391285188745394339830945823 |
|   | <b>Kontrolni broj</b>   |                                 | <b>Algoritam potpisa</b>             | RSA                                     |
|   | Z175447379a4500ef   |                                 |                                      |   |
|   | Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <a href="https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument">https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument</a> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave. |                                 |                                      |   |
| <b>Napomene</b>   |   |                                 |                                      |   |



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 11.07.2025. 09:54

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GEROVO (Mbr. 302708)

Posjedovni list: 798

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB         |
|------|---|-------------|
| 1/2  | TURK SLOBODAN JOSIPOV, BUJSKA 20, 51000 RIJEKA                                      | 28891959664 |
| 1/2  | TURK JOSIPA, BUJSKA 20, 51000 RIJEKA  | 73824522774 |

Podaci o katastarskim česticama

| Zgr                                  | Dio | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/m <sup>2</sup> | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
|                                      |     | 10942/2                  | VODE   | 1292                    | 9         |                       |           |
|                                      |     |                          | KUĆA, VODE   | 51                      |           |                       |           |
|                                      |     |                          | ORANICA  | 948                     |           |                       |           |
|                                      |     |                          | DVORIŠTE   | 293                     |           |                       |           |
| Ukupna površina katastarskih čestica |     |                          |  | 1292                    |           |                       |           |

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



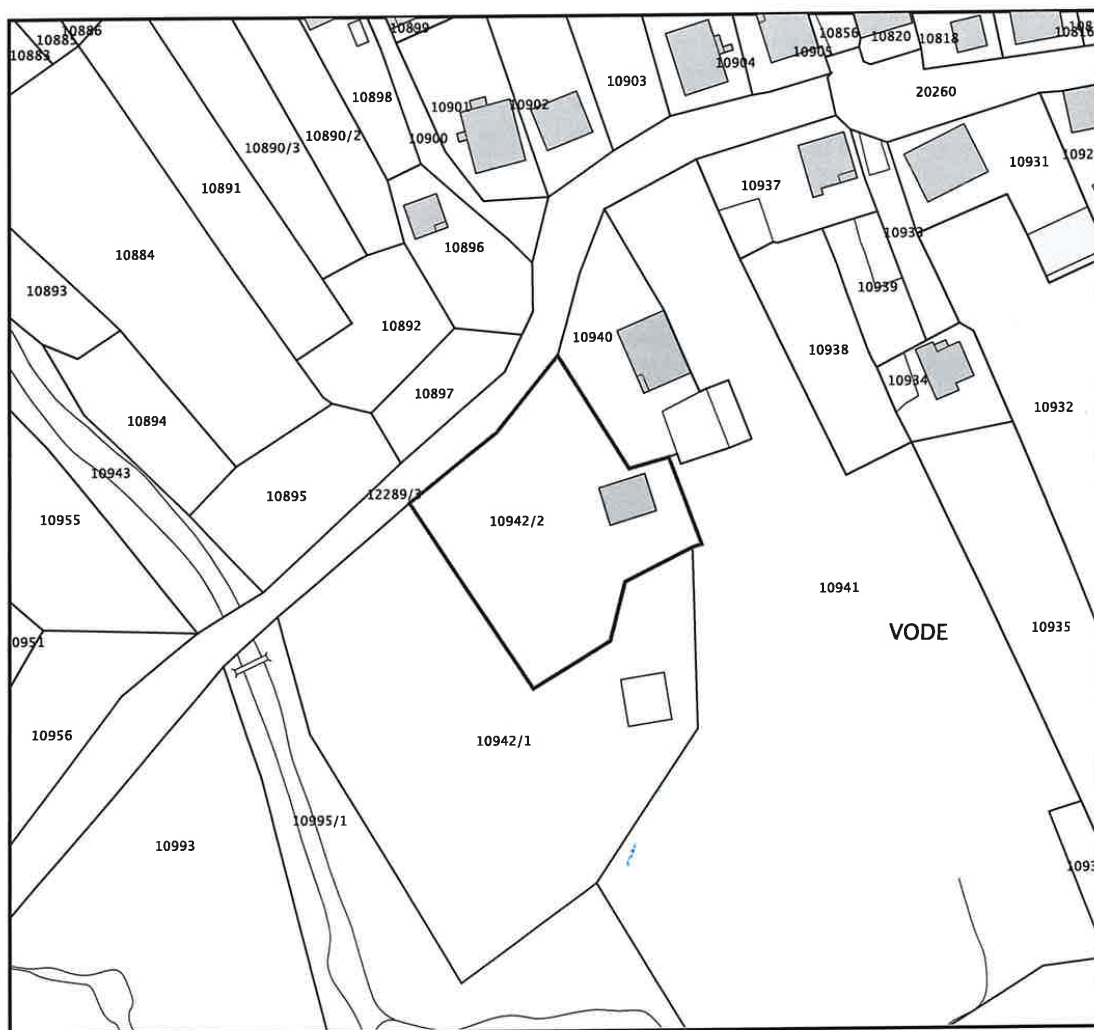
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA ČABAR

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. GEROVO  
k.č.br.: 10942/2

Stanje na dan: 11.07.2025.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000



REPUBLIKA HRVATSKA  
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI  
eNEKRETNOSTI

|  |   |
|--|---|
| Upravne pristojbe:   | Prijemni štambilj:  |
| <b>ZAHTJEV</b><br><b>ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA</b><br><small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/2015)</small><br><b>POREDBENE KUPOPRODAJNE CIJENE ZA ZEMLJIŠTA</b>          |   |
| ŽUPANIJA/GRAD:   | PRIMORSKO-GORANSKA  |
| <b>1. ZADATAK</b>  |   |
| 1.1. Vrsta/opis nekretnosti:   | ZEMLJIŠTE   |
| 1.2. Broj kat. čestice i katastarska općina:<br>(katastar zemljišta)   | 10942/2   |
| 1.3. Broj z.k.č. i z.k.o.:<br>(zemljišna knjiga)   | 5342/2 K.O. GEROVČ  |
| 1.4. Grad/Općina   | ČABAR   |
| 1.5. Naselje   | GEROVČ  |
| 1.6. Ulica/trg i kućni broj:   | VOĐE KOŠ KUĆNOG BROJA 13  |
| 1.7. Dan vrednovanja:  | 11.07. 2025   |
| 1.8. Dan kakvoće:  | 11.07. 2025   |
| <b>2. SVRHA<sup>1</sup></b>  |   |
| 2.1. Vrsta pravnog posla:  | KUPOPRODAJA   |
| <b>3. OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI – ZA ZEMLJIŠTA</b>   |   |
| 3.1. Kategorija:<br><small>(Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti, NN 105/2015)</small>   | <input checked="" type="checkbox"/> 1. kategorija<br><input type="checkbox"/> 2. kategorija<br><input type="checkbox"/> 3. kategorija<br><input type="checkbox"/> 4. kategorija: <input type="checkbox"/> 4.1. kategorija<br><input type="checkbox"/> 4.2. kategorija<br><input type="checkbox"/> 4.3. kategorija |
| 3.2. Vrsta građ. korištenja/namjena:   | GRAĐEVINSKO PODRUČJE MASELA   |
| 3.3. Mjera građevinskog korištenja <sup>2</sup> :  | 0,30  |
| 3.4. Površina (m <sup>2</sup> ):   | 1.242,00  |
| <b>4. NAPOMENA</b> (primjerice oznaka parcel. ili geod. elaborata, lokac. ili građ. dozvole ili posebna obilježja nekretnosti, oznaka cjenovnog bloka za dohvat podataka, je li potrebno dostaviti i na adresu elektroničke pošte i sl.) |   |
| <b>5. OVLAŠTENJE<sup>3</sup></b> (Čl. 58 st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti, NN 78/2015)   |   |
| 5.1. Dan izdavanja:  | 19.03. 2025   |
| 5.2. Mjesto izdavanja:   | ZAGREB  |
| 5.3. Institucija koja je izdala ovlaštenje:  | MINISTARSTVO PRAROSUJA, UPRAVIT   |
| 5.4. Dan isteka važenja ovlaštenja:  | TRAJNO, DO OPOZIVA  |
| <b>6. KONTAKTNI PODATCI</b>  |   |
| 6.1. Ime i prezime:  | MARIO ČUTURA  |
| 6.2. Adresa:   | ZAGREB MIKULIĆ 112 B  |
| 6.3. Telefon:  | 098 277-175   |
| 6.4. e-mail:   | m.cutura22@gmail.com  |
| Ovlašteni korisnik – podnositelj zahtjeva:   | Datum i vrijeme podnošenja zahtjeva:  |
| [Ime] [Prezime]<br>[Korisničko ime]  | [Datum] [Vrijeme]   |

<sup>1</sup> Primjerice kupoprodajni ugovor, ugovor o kreditu, ugovor o zakupu/najmu, izvlaštenje, denacionalizacija i sl.

<sup>2</sup> Koeficijent iskoristivosti

<sup>3</sup> Imenovanu samo ovlaštenim sudbima i višestruki za procjenu nekretnosti i ovlaštenim sudbima procjeniteljima