



REPUBLIKA HRVATSKA  
LIČKO-SENJSKA ŽUPANIJA  
GRAD OTOČAC  
KLASA: 371-01/25-01/1  
URBROJ: 2125-2-03-25-121  
Otočac, 21.10.2025.

Na temelju članka 59. Statuta Grada Otočca („Službeni vjesnik Grada Otočca“ broj 9/21) Gradonačelnik Grada Otočca donosi

## ZAKLJUČAK

### I.

Gradonačelnik Grada Otočca je utvrdio Nacrt Odluke o darovanju nekretnine u vlasništvu Grada Otočca te ga upućuje Gradskom vijeću Grada Otočca na razmatranje i prihvaćanje.

### II.

Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

Gradonačelnik  
Goran Bukovac, dipl. pol.

GORAN BUKOVAC



Elektronički ovjeren: 21.10.2025. 09:24:33  
ELECTRONICALLY SIGNED

Provjera: <https://sepp.spl.hr/A3FDC9A0-E02E-4CA0-8830-CA1856CFE847/1761031473>  
VERIFICATION

Broj zapisa: A3FDC9A0-E02E-4CA0-8830-CA1856CFE847  
RECORD ID

Kontrolni broj: 1761031473  
VERIFICATION CODE

Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 90/2010, 143/2012, 152/2014, 81/2015, 94/2017) , članka 34. Statuta Grada Otočca („Službeni vjesnik Grada Otočca“ broj 9/21), Gradsko vijeće Grada Otočca na --- sjednici održanoj \_\_\_\_ donosi

**ODLUKU**  
**o darovanju nekretnine u vlasništvu**  
**Grada Otočca**

I.

Grad Otočac, kao vlasnik, daruje Republici Hrvatskoj, Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Ulica Republike Austrije 14, 10 000 Zagreb, (u daljnjem tekstu: Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine) nekretninu u vlasništvu Grada Otočca k.č.br. 2998 upisanu u ZK. ul. 1642, k.o. Otočac u svrhu provedbe sporazum za program stambenog zbrinjavanja mladih obitelji, koji predviđa izgradnju višestambene zgrade s 13 stanova.

II.

Tržišna vrijednost nekretnine iz točke I. ove Odluke prema postojećem upisu u zemljišne knjige od 3985m<sup>2</sup>, prema Procjembenom elaboratu broj 001-05-2025 iznosi 80.700,00 Eura.

III.

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, se obvezuje preuzeti sve obveze koje bi eventualno proizašle iz potraživanja i prava trećih osoba na nekretninama iz točke I. ove Odluke.

IV.

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, se obvezuje darovane nekretnine privesti namjeni utvrđenoj u točki I. ove Odluke u roku od 5 (pet) godina od dana sklapanja Ugovora o darovanju, te u navedenom roku dostaviti Gradu Otočcu izvršnu uporabnu dozvolu.

V.

Grad Otočac i Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine sklopit će Ugovor o darovanju nekretnina iz točke I. ove Odluke, kojim će regulirati međusobna prava i obveze.

VI.

U Ugovor o darovanju unijet će se raskidna klauzula ukoliko se darovane nekretnine ne privedu namjeni u roku navedenom u točki IV. ove Odluke ili se promijeni njihova namjena utvrđena u točki I. ove Odluke.

VII.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u „Službenom vjesniku Grada Otočca“.

KLASA:371-01/25-01/1  
URBROJ:2125-2-01-25-  
Otočac,

Predsjednik  
Kristijan Bakarić

## **O b r a z l o ž e n j e**

Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 90/2010, 143/2012, 152/2014, 81/2015, 94/2017) propisano je člankom 35. da Republika Hrvatska i **druge pravne osobe javnog prava koje su nositelji prava vlasništva** imaju kao vlasnici u pravnim odnosima jednak položaj kao i privatni vlasnici, ako zakonom nije što drugo određeno.

Stvarima u vlasništvu Republike Hrvatske raspolaže, upravlja i koristi se Vlada Republike Hrvatske ili od nje ovlašteno tijelo ako posebnim zakonom nije drugačije određeno. **Ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje stvarima u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave imaju tijela jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave određena propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave**, osim ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.

Na pravo vlasništva **jedinice lokalne samouprave** i jedinice područne (regionalne) samouprave na **odgovarajući će se način primjenjivati pravila o vlasništvu Republike Hrvatske**, ako nije što drugo određeno zakonom, niti proizlazi iz naravi tih osoba. Isto vrijedi i za pravo vlasništva ustanova, te s njima izjednačenih pravnih osoba.

Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), člankom 48. propisano je da gradonačelnik upravlja nekretninama i pokretninama u vlasništvu jedinice lokalne samouprave kao i njezinim prihodima i rashodima, u skladu sa zakonom i statutom te da odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina jedinice lokalne samouprave i drugom raspolaganju imovinom u skladu s ovim Zakonom, statutom jedinice i posebnim propisima, uz ograničenje da općinski načelnik, gradonačelnik, odnosno župan može odlučivati o visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, odnosno drugom raspolaganju imovinom. Ako je taj iznos veći od 132.722,81 eura (1.000.000,00 kuna) općinski načelnik, gradonačelnik odnosno župan može odlučivati najviše do 132.722,81 eura (1.000.000,00 kuna), a ako je taj iznos manji od 9.290,60 eura (70.000,00 kuna) tada može odlučivati najviše do 9.290,60 eura (70.000,00 kuna). Stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina te drugo raspolaganje imovinom mora biti planirano u proračunu jedinice i provedeno u skladu sa zakonom.

O stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom raspolaganju imovinom većom od vrijednosti gore navedenih odlučuje **predstavničko tijelo jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave**.

Članak 34. Statuta Grada Otočca („Službeni vjesnik Grada Otočca“ broj 9/21) propisuje da Gradsko vijeće odlučuje o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina i druge imovine Grada Otočca čija ukupna vrijednost prelazi 0,5 % iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, odnosno raspolaganju ostalom imovinom, odnosno čija je pojedinačna vrijednost veća od 132.722,81 eura (1.000.000 kuna), ako je stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina i druge imovine planirano u proračunu i provedeno u skladu sa zakonskim propisima.

Obzirom da vrijednost nekretnine iznosi 80.700,00 eura, odluku o raspolaganju ovom nekretninom treba donijeti Gradsko vijeće Grada Otočca.

**MLADEN VODIČKA, i.g**  
**SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO**  
**I PROCIJENU NEKRETNINA**  
mladen.vodicka053@gmail.com

tel. 385 772 244  
fax 385 772 244  
mob 385 98 431 635

**Broj elaborata:** 001-05-25

**Naručitelj:** Grad Otočac, OIB: 14180718952  
Kralja Zvonimira 10, 53220 Otočac

**Veza:** narudžbenica br. 102/2025  
**Vrsta nekretnine:** građevinsko zemljište

**Lokacija:** k.č. br. 2998 k.o. Otočac

**Adresa:** Otočac, Dubrava

## **PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**



Otočac, listopad 2025.

Izradio:  
**Mladen Vodička, i. g.**  
stalni sudski vještak za građevinarstvo i procijenu nekretnina



## SADRŽAJ ELABORATA

---

1.	OPĆA DOKUMENTACIJA	3
2.	POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.	5
3.	ZADATAK PROCJENE	6
	- općenito	
4.	OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE	8
	- lokacija nekretnina	
	- legalnost	
	- tehničke karakteristike	
	- prostorno-planski uvjeti	
	- stanje na tržištu	
	- komunalni doprinos	
	- vodni doprinos	
	- vrste metodologija za određivanje vrijednosti nekretnine	
5.	ZAKLJUČAK	17
6.	IZJAVA VJEŠTAKA	18
7.	PRILOZI	19
	- Izvadak iz zemljišne knjige ZK odjela Otočac	
	- Izvod iz katastarskog plana	
	- Izvod iz posjedovnog lista	
	- ID nekretnine	
	- Proračun tržišne vrijednosti nekretnine	
	- Indeksi cijena Državnog zavoda za statistiku	
	- Fotodokumentacija	

## 1. OPĆA DOKUMENTACIJA

### Rješenje o imenovanju sudskim vještakom



REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE  
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP-I-710-03/24-01/883  
LRBROJ: 514-03-04/02-25-06

Zagreb, 21. siječnja 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 Mladena Vodičke, inženjera građevinarstva iz Otočca, Kneza Branimira 13, OIB: 43821575225, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

#### RJEŠENJE

- I, Mladen Vodička, inženjer građevinarstva iz Otočca, Kneza Branimira 13, OIB: 43821575225, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 5. veljače 2025.
- II, Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

#### Obrazloženje

Mladen Vodička, inženjer građevinarstva, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu 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 zdravstvenoj sposobnosti, 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



514/UP/I/710032401883/6

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

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

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 Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR  
Damir Habijan



DOSTAVITI:

1. Mladen Vodička, Otočac, Kneza Branimira 13
2. Pismohrana-ovdje.



514UP1710032401883 6

## **2. POPIS PRIMJENJENIH ZAKONA, STRUČNE LITERATURE I DR.**

Prilikom izvida predmetnih nekretnina izvršeno je detaljno premjeravanje, fotografiranje te je pribavljena potrebna dokumentacija za predmet ovog elaborata (kopije katastra, vlasnički list, posjedovni list, urbanistički plan i dr.).

Ovim elaboratom potrebno je utvrditi realnu, objektivnu i nepristranu vrijednost predmetnih nekretnina.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se vlasništvo, točna površina, legalnost niti posjedovno stanje nekretnina, teret ili druge specifične okolnosti, već isključivo njihova procjena poštene tržišne vrijednosti prema zatečenom stanju na dan pregleda.

**Svi iznosi koji se navode u ovom procjembenom elaboratu ne sadrže PDV ili druge vrste poreza.**

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim odredbama i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to posebno:

- 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, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti eksproprijiranih objekata (NN 52/84)
- U.C2.100: standard za izračunavanje površina i zapremine zgrada
- podaci o vrijednosti cijena građenja iz biltena "Standardna kalkulacija" Građevinskog instituta
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15, 122/15)
- HRN ISO 9836:2002 standard za izračunavanje površina i zapremine zgrada
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)
- Odluka o komunalnom doprinosu Grada Otočca (Službeni vjesnik Grada Otočca 5/2019)
- Prostorni plana uređenja Grada Otočca, III izmjene i dopune, i UPU Grada Otočca II izmjene i dopune („Službeni vjesnik Grada Otočca 4/2017)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina NN 114/15, NN 122/15 i NN 68/2020
- Uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, MPUGDI, klasa 364-04/21-01/2, Zagreb, 2023
- ostali važeći propisi i odredbe

### 3. ZADATAK PROCJENE

---

#### OPĆENITO

Na zahtjev Naručitelja, izvršen je izvid na terenu dana 10. listopada 2025. godine koji se sastojao od pregleda nekretnine na predmetnoj lokaciji u k.o. Otočac.

Zadatak ove procjene jest odrediti pravičnu tržišnu vrijednost predmetne nekretnine (prema zatečenom stanju na dan očevida) i to:

- k.č. 2998, k.o. Otočac, u površini od 3.985,00 m<sup>2</sup>

*Prema posebnom naputku Naručitelja, predmetom ove procjene je isključivo samo zemljište.*

Dan vrednovanja predmetne nekretnine jest:	10. listopada 2025.
Dan kakvoće predmetne nekretnine jest:	10. listopada 2025.

#### PODACI O VLASNIŠTVU I POSJEDOVANJU

Posjedovni i vlasnički list u prilogu ovog elaborata.

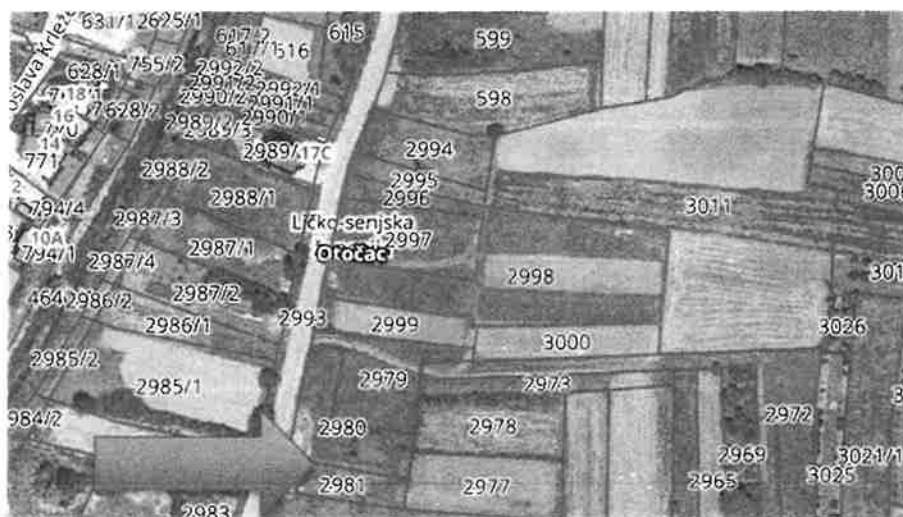
## 4. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

### LOKACIJA NEKRETNINA

- Predmetna nekretnina nalazi se u naselju Otočac. Prema III Izmjenama i dopunama PPU Grada Otočca (Sl. vjesnik Grada Otočca br. 4-2017) I UPU Grada Otočca II izmjene i dopune („Službeni vjesnik Grada Otočca 4/2017) predmetna čestica je u zoni mješovite namjene M1 pretežno stambene



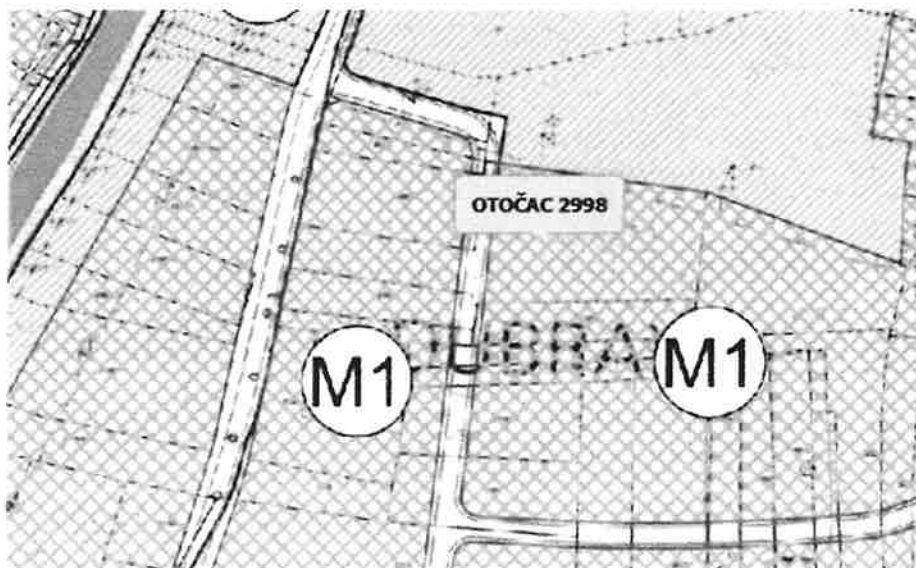
slika 1: lokacija predmetne nekretnine. Izvor: [www.google.com](#)



slika 2: ortofoto snimak predmetne čestice. Izvor: [www.geoportal.gov.hr](http://www.geoportal.gov.hr)

## LEGALNOST NEKRETNINE

Nekretnina je građevinsko zemljište u vlasništvu grada Otočca. Prema PPU Grada Otočca (Sl. vjesnik Grada Otočca br. 4-2017) i UPU Grada Otočca II izmjene i dopune („Službeni vjesnik Grada Otočca 4/2017) predviđena je mješovita namjena M1 pratežno stambene namjene



Slika 4. Izvod iz UPU Grada Otočca

# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GRADA OTOČCA II. IZMJENE I DOPUNE

NGOSITELJ IZRADE



LIČKO-SENJSKA ŽUPANIJA  
GRAD OTOČAC

STRUČNI IZRAĐIVAČ PLANA



URBANISTIČKI INSTITUT HRVATSKE d.o.o.  
ZAGREB

Naziv kartografskog prikaza:

**KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA**



OBUHVAT PLANA

## Razvoj i uređenje naselja



STAMBENA NAMJENA  
stambena-S



MJEŠOVITA NAMJENA  
pretežno stambena M1, pretežno poslovna M2



JAVNA I DRUŠTVENA  
upravna D1, socijalna D2, zdravstvena D3, predškolska D4, školska D5,  
visoko učilište D6, kulturna D7, vjerska D8, poljoprivredna D9, vatrogasna D10



GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA  
pretežno industrijska I1, pretežno zanatska I2



GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA  
pretežno uslužna K1, pretežno trgovačka K2,  
komunalno-servisna K3



GOSPODARSKA NAMJENA - OČIŠTILJSKO-TURISTIČKA  
hoteli T1, kampovi T3, restorani T4



ŠPORTSKO REKREACIJSKA POVRŠINA  
sport R1, rekreacija R2

Tumač planskog znakovlja UPU Grada Otočaca

## TEHNIČKE KARAKTERISTIKE

### k.č. 2998, k.o. Otočac

1.	građevina/objekt	zemljište
2.	lokacija/zona	k.č.2998; Prema II izmjenama i dopunama UPU Grada Otočca <b>zemljište je u mješovitoj zoni, M1 pretežno stambena</b>
3.	kolni prilaz	da
4.	pješački prilaz	da
5.	broj etaža; vrste	na temelju odredbi UPU Grada Otočca
6.	moгуćnost građenja	na temelju odredbi UPU Grada Otočca
7.	uvjeti	Prema UPU Otočac
8.	postojeći objekti	da
9.	objekti oko čestice	ne
10.	zaravnjenost	da
11.	površinski sloj	biljni pokrov
12.	atraktivnost	da
13.	specifičnost	u naselju Otočac
14.	oblik	nepravilan
15.	buka	tolerantna
16.	manjak sunčeve svjetlosti	ne
17.	manjak provjetravanja	ne
18.	pristup cestom	da
19.	pristup nogostupom	ne
20.	izgradivost	da
21.	veličina	3.985,00 m <sup>2</sup>
22.	mikrolokacija	Dubrava
23.	orijentacija	dobra
24.	komunalna infrastruktura	u blizini
25.	ostale napomene	I. kategorija zemljišta

Predmetna čestica odgovara **I. kategoriji zemljišta**, sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). Predmetna čestica zadovoljava minimum površine za zemljište I. kategorije.

Predmetna čestica u predmetnom ZK ulošku ima oznaku oranica u Otočcu.

Obzirom na okolnost kako predmetna čestica ne postaje javno dobro, bilo je potrebno izvršiti procjenu prema osnovnim načelima Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), odnosno kao zemljište u građevinskom području.

## PROSTORNO-PLANSKI UVJETI

Najbolja iskoristivost se definira kao razumno i legalno korištenje zemljišta ili neke druge nekretnine na način koji je fizički moguć, isplativ, financijski ostvariv, te koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Četiri kriterija najbolje iskoristivosti su:

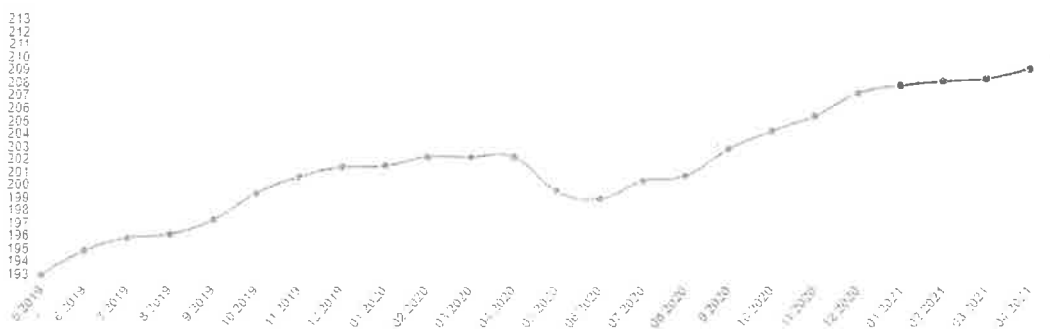
- zakonska dopustivost;
- fizička mogućnost;
- financijska ostvarivost;
- maksimalna profitabilnost.

Uvažavajući trenutne odnose na tržištu, način razmišljanja racionalnog ulagača, zaključio sam da postoji realna mogućnost da budući kupac pokuša bitnije utjecati na nekretnine, sukladno uvjetima PP obzirom na zatečene okolnosti.

## STANJE NA TRŽIŠTU

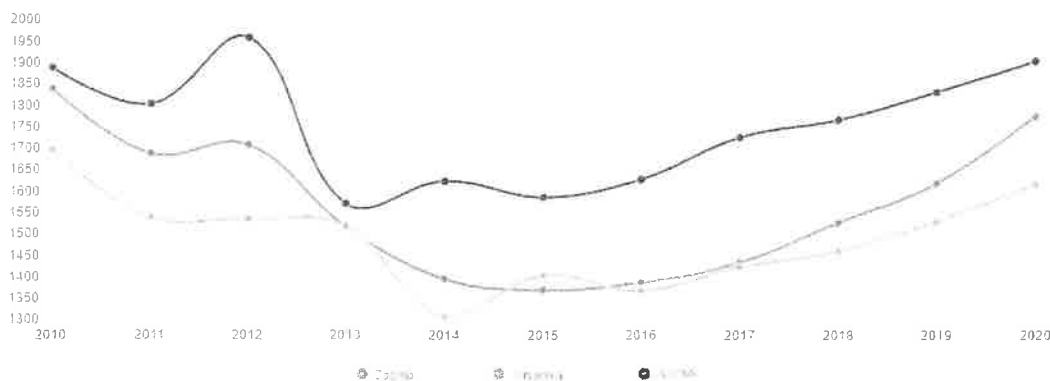
Općenito, stanje na tržištu nekretnina u posljednje 4 godine pokazuje značajan porast cijena nekretnina. Prosječni porast cijena po regijama u posljednje 4 godine na temelju hedonističkih nizova, zaokruženo, iznosi: regija Jadran + 27%, regija Zagreb + 45%, ostali teritorij + 21%. Iako su nekretnine u Republici Hrvatskoj još uvijek poželjne ulagačima, globalna Covid-19 pandemija i njene posljedice ostavile su traga na kupovnu moć potencijalnih kupaca. Promet nekretninama u RH u 2020. godini pao je za više od 11 % u odnosu na 2019 godinu. Prosječna cijena realiziranih kupoprodaja stambenih nekretnina mogla bi zavarati prosječnog promatrača, ako želi razumjeti trendove na nekretninskom tržištu. Prosječna cijena nekretninama raste, ali glavni generator rasta je novogradnja dok je situacija s rabljenim nekretninama bitno lošija. S obzirom da promet nekretninama pada već drugu godinu zaredom, očekuje se korekcija cijena većem dijelu ponuđenih nekretnina. Na tržište djeluju i državne subvencije koje prije svakoga ciklusa ili za vrijeme njegovog trajanja nepobitno utječu na rast cijena stanova. Prije svega iz razloga povećane potražnje u kraćem vremenskom periodu. Primjećuje se da tražena cijena sve više raste u odnosu na realiziranu. Zagrebački potres značajno utječe na tržište. Primarna posljedica potresa je da oni koji to mogu, kupuju novosagrađene stanove iz razumljivog sigurnosnog razloga, a izbjegavaju starije objekte. To je na kraju vidljivo i na prometu nekretninama na području centra Zagreba koji je pao za skoro 50% u odnosu na 2019. godinu.

## BN Index



BN indeks kretanja cijena stambenih nekretnina na području RH

## Prosječno postignute cijene



grafikon odnosa realiziranih cijena nekretnina na području RH (Zagreb, Jadran, ostatak Hrvatske)

## KOMUNALNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojim vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području JLU/JLS: javne površine, nerazvrstane ceste, groblja i javnu rasvjetu.

Komunalni doprinos plaća vlasnik građevinske čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor. Komunalnim doprinosom nisu obuhvaćeni troškovi priključka građevinske čestice na objekte i uređaje komunalne infrastrukture. Komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom, odnosno po m<sup>3</sup> građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m<sup>2</sup> tlocrtno površine, pri čemu je vrijednost po m<sup>2</sup> površine jednaka jediničnoj vrijednosti po m<sup>3</sup> građevine u predmetnoj zoni.

## VODNI DOPRINOS

Prema Zakonu o financiranju vodnog doprinosa, Vlada Republike Hrvatske je donijela Uredbu o visini vodnog doprinosa. U svrhu određivanja visine vodnog doprinosa, područje Republike Hrvatske se dijeli u tri zone (NN 78/10, NN 76/11, NN 19/12).

Sustav obrane od poplava i bujica štiti prvenstveno imovinu građana i pravnih osoba, te zdravlje i život ljudi i životinja. Stoga se iz imovine i financira funkcioniranje tih sustava i to iz vodnoga doprinosa (imovina u izgradnji) i naknade za uređenje voda (izgrađena imovina i druga postojeća imovina). Vodni doprinos plaća investitor gradnje, uključujući i Republiku Hrvatsku, njene ustanove i društva. Prihod od vodnoga doprinosa koristi se prema načelima solidarnosti i prvenstva u potrebama na državnom području Republike Hrvatske. Jedinicama lokalne samouprave pripada 8% vodnoga doprinosa naplaćenoga na njihovom području. Hrvatske vode su u obvezi jednom mjesečno doznačavati ovaj iznos proračunima jedinica lokalne samouprave. Ta sredstva koriste se za građenje i rekonstrukciju građevina oborinske odvodnje u vlasništvu jedinica lokalne samouprave.

Obzirom na predmet procjene, komunalni i vodni doprinosi se ne obračunavaju.

## VRSTE METODOLOGIJA ZA ODREĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### Procjena vrijednosti nekretnine prema usporednim transakcijama (poredbena metoda)

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne poredbe transakcija ili prodaja, tj. poredbom 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. Metoda poredbenih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava. Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

**Ova procjena izrađena je na temelju Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena koje sam zatražio od nadležnog tijela te se ista nalazi u prilogu ovog procjembenog elaborata.**

Iz zbirke kupoprodajnih cijena odabrana su ona zemljišta koja svojim karakteristikama najviše sličie ili odgovaraju predmetnom zemljištu, a kako je detaljnije prikazano u izračunu.

Zbog obima obračuna, isti je u cijelosti prikazan u prilogu ovog procjembenog elaborata.

Po zaprimljenom Izvatku, izvršio sam pregled podataka istog te ih usporedio sa stanjem na terenu. Prema tome, zaključio sam kako u zoni nije prometovano zemljištem pa su za uporedbu poslužile slične nekretnine iz okruženja.

Izvatkom su korištene kupoprodaje onih nekretnina koje prikazuju što veću sličnost sa predmetom procjene, ali je svakako bilo potrebno valorizirati navedena obilježja predmetnih nekretnina od kojih su neka različita u odnosu na predmet procjene. To je valorizirano putem mjere građevinskog korištenja te u odnosu na kategoriju zemljišta.

Po provedbi grubog čišnjenja dostavljenog izvotka, izvršeno je i vremensko izjednačavanje korištenih kupoprodaja.

Na poslijetku je izrađena statistička obrada i izračun vrijednosti predmetne nekretnine prema kojem je ustanovljena očekivana tržišna vrijednost.

Statistička obrada je pokazala kako su odstupanja unutar dozvoljenih +/- 30%.

## 5. ZAKLJUČAK

Cilj ove procjene jest doći do realne i poštene tržišne vrijednosti promatrane nekretnine. Pri procjeni nekretnina bilo je potrebno uzeti u obzir sve dostupne parametre i dr. Prema gore navedenom, procjenjeni rezultati su dolje navedeni:

1.	k.č. k.o.	2998 k.o. Otočac
	ukupna površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	3.985,00
	procjenjena tržišna vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	20,24
	procjenjena tržišna vrijednost (€)	80.656,40
	zaokružena tržišna vrijednost (€)	80.700,00

**Procjenjena vrijednost nekretnine iznosi 80.700,00 €.**

Svi navedeni iznosi u ovom procjemenom elaboratu ne sadrže PDV ili druge vrste poreza.

Svi navedeni iznosi u ovom procjemenom elaboratu ne sadrže PDV ili druge vrste poreza.

U Otočcu, listopad 2025.

  
**Mladen Vodička, i.g.**  
Mladen Vodička, inž. grad.  
OTOČAC  
Kneza Branimira 13  
**Sudski vještak za graditeljstvo i  
procijenu nekretnina**

## 6. IZJAVA VJEŠTAKA O NEPRISTRANOSTI

1. Sve pismene, grafičke ili digitalne materijale koje sam zatražio od Naručitelja, a u svrhu izrade ovog elaborata, tretiram kao poslovnu tajnu te ih se na takav način regulira važećim zakonskim aktima.
2. Elaborat služi samo za namjenu procjene tržišne vrijednosti nekretnine. Bilo kakvo drugo korištenje ili pozivanje na nju, u cijelosti ili parcijalno, od strane ostalih interesenata nije važeće.
3. Elaborat je izrađen sukladno priznatim profesionalnim metodama.
4. Prilikom izrade elaborata bio sam neovisan, nepristran u odnosu na niti jednu interesnu stranu, osobno nezainteresiran za kupovinu, prodaju, prenamjenu ili bilo kakvu drugu vrstu djelovanja u odnosu na predmetne nekretnine.
5. Moja naknada za izvršenu uslugu ne ovisi o zaključku elaborata.
6. Svi navedeni podaci u predmetnom elaboratu su točni, dobiveni in situ, iz dostupne dokumentacije, primjenom zakonskih odredbi i pravilnika, priručnika i dr.
7. Elaborat je izrađen sukladno kodeksu etike i važećim odredbama za sudske vještake.
8. Za procijenu imam potrebnu stručnu spremu i ovlaštenje Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije
9. Elaborat je izveden samostalno, bez stručne pomoći druge osobe ili osoba i bez utjecaja zainteresiranih strana.
10. Sve fotografije predmetne nekretnine izrađene su za potrebe ovog elaborata te se ne smiju koristiti u druge svrhe.

U Otočcu, listopad 2025.

  
Mladen Vodička, i.g.  
Mladen Vodička, inž. grad.  
OTOČAC  
Kneza Branimira 13  
Sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina



## 7. PRILOZI

---

- Izvadak iz zemljišne knjige ZK odjela Otočac
- Izvod iz katastarskog plana
- Izvod iz posjedovnog lista
- ID nekretnine
- Proračun tržišne vrijednosti nekretnine
- Indeksi cijena Državnog zavoda za statistiku
- Fotodokumentacija



## NESLUŽBENA KOPIJA

### REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Gospiću  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OTOČAC  
Stanje na dan: 24.09.2025. 20:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320935, OTOČAC

Broj ZK uložka: 1642

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6392/2025  
Aktivne plombe: Z-7952/2025

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	262/1	PAŠNJAK I RUŠEVINA RUNJAVICA RUŠEVINA PAŠNJAK			1832 57 1775	
2.	262/3	GRADILIŠTE			695	
3.	262/6	GRADILIŠTE			8584	
4.	262/7	PAŠNJAK RUNJAVICA			752	
5.	262/8	PAŠNJAK RUNJAVICA			993	
6.	262/9	PAŠNJAK RUNJAVICA			940	
7.	263	PAŠNJAK RUNJAVICA			903	
8.	454	ORANICA DONJA DUBRAVA			930	
9.	621/1	ORANICA			355	
10.	621/2	ORANICA			535	
11.	631	ZGRADA BR. 10 U MJESTU DVORIŠTE U MJESTU ZGRADA BR. 10 U MJESTU DVORIŠTE U MJESTU			648 259 389	
12.	631	ORANICA BIŠKUPLJAK			13195	
13.	631/14	HRAST			36	
14.	695	PAŠNJAK FORTICA			824	
15.	755	ULICA I. LOVINČIĆA			4109	
16.	794/1	LIVADA			1159	
17.	794/4	LIVADA			52	
18.	798/1	ORANICA			626	
19.	798/2	ORANICA			617	
20.	809/3	ORANICA			8	
21.	809/6	ORANICA			72	
22.	824	PUT U MJESTU I DVORIŠTE PUT U MJESTU			211 91	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
 Broj ZK uložka: 1642

Katastarska općina: 320935, OTOČAC

A  
 Posjedovnica  
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
49.	2785/3	ŠPORTSKA DVORANA U MJESTU, DVORIŠTE ŠPORTSKA DVORANA U MJESTU DVORIŠTE			3580 1865 1715	
50.	2785/4	SPORTSKI TEREN			1367	
51.	2788/2	PUT			120	
52.	2824/2	KUĆA BR. 5 I 2 ZGRADE DVORIŠTE DVORIŠTE KUĆA			1513 1033 480	
53.	2824/5	DVIJE ZGRADE DVORIŠTE DVORIŠTE DVIJE ZGRADE			1013 687 326	
54.	2843	GARAŽA OTOČAC			19	
55.	2848/1	PARKIRALIŠTE			2145	
56.	2848/2	DVORIŠTE OTOČAC			45	
57.	2952/2	DVORIŠTE U MJESTU			1481	
58.	2952/17	DVORIŠTE			43	
59.	2952/19	DVORIŠTE U MJESTU			697	
60.	2952/22	BARTOLA KAŠIĆA PARKIRALIŠTE UREĐENO ZEMLJIŠTE ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU JAVNA ZGRADA KUGLANA, Otočac, BARTOLA KAŠIĆA			5033 433 2500 168 1004 928	
61.	2952/23	PARKIRALIŠTE			1024	
62.	2952/24	DVORIŠTE U MJESTU			842	
63.	2952/25	NERAZVRSTANA CESTA			4215	
64.	2952/26	BARTOLA KAŠIĆA NERAZVRSTANA CESTA			7257 7257	
65.	2986/1	ORANICA			923	
66.	2998	ORANICA U OTOČCU			3985	
67.	D3072/4	PUT			40	
68.	D3072/4	PUT			144	
69.	D3072/4	PUT			20	
70.	3241/1	DVORIŠTE - SAJMIŠTE 4 ZGRADE DVORIŠTE - SAJMIŠTE			22505 22235	



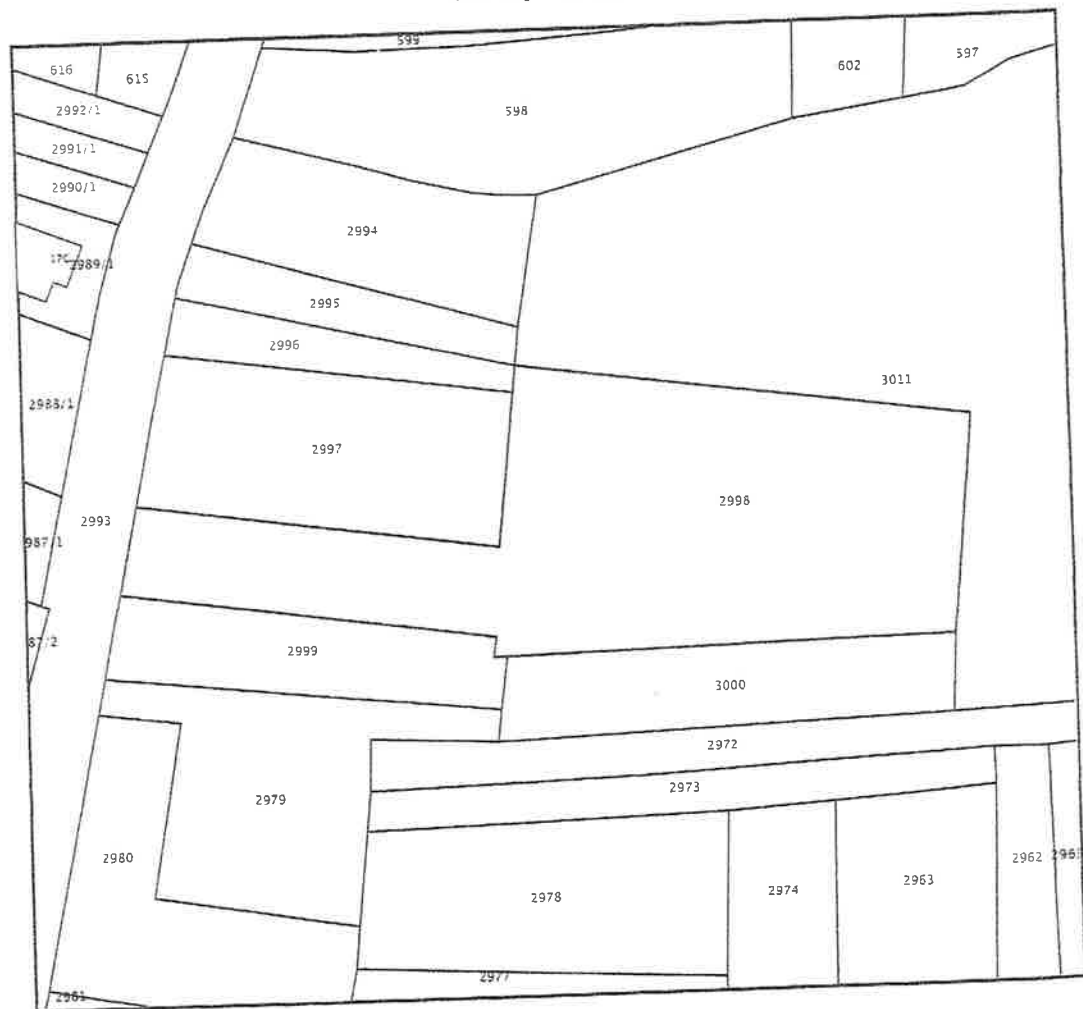
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OTOČAC

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. OTOČAC  
k.č.br.: 2998

Stanje na dan: 24.09.2025.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA  
OTOČAC

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 24.09.2025. 20:15

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OTOČAC (Mbr. 320935)

Posjedovni list: 1642

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OTB
1/1	GRAD OTOČAC, KRALJA ZVONIMIRA 10, OTOČAC	14180718952

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		262/1	RUNJAVICA	1832	4		
			RUŠEVINA, RUNJAVICA	57			
			PAŠNJAK	1775			
		262/3	GRADILIŠTE	695	4		
			PAŠNJAK	695			
		262/6	RUNJAVICA	8584	4		
			PAŠNJAK	8584			
		262/7	RUNJAVICA	752	4		
			PAŠNJAK	752			
		262/8	RUNJAVICA	993	4		
			PAŠNJAK	993			
		262/9	RUNJAVICA	940	4		
			PAŠNJAK	940			
		263	RUNJAVICA	903	4		
			PAŠNJAK	903			
		454	D. DUBRAVA	930	3		
			ORANICA	930			
		621/1	BIŠKUPLJAK	355	9		
			ORANICA	355			
		621/2	BIŠKUPLJAK	535	9		
			ORANICA	535			
		631/14	HRAST	36	9		
			SPOMENIK. HRAST	36			
		695	FORTICA	824	10		
			PAŠNJAK	824			

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
		2858/5	U MJESTU	2275	18		
			DVORIŠTE	2275			
		2952/2	U MJESTU	1481	18		
			DVORIŠTE	1481			
		2952/4	U MJESTU	18	18		
			GARAŽA, U MJESTU	18			
		2952/17	U MJESTU	43	18		
			DVORIŠTE	43			
		2952/19	U MJESTU	697	18		
			DVORIŠTE	697			
		2952/22	<b>BARTOLA KAŠIĆA</b>	5033	18		
			JAVNA ZGRADA, KUGLANA, Otočac, BARTOLA KAŠIĆA	928			
			ZEMLIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU	1004			
			PARKIRALIŠTE	433			
			ZEMLIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU	168			
			UREĐENO ZEMLIŠTE	2500			
		2952/23	U MJESTU	1024	18		
			DVORIŠTE	1024			
		2952/24	U MJESTU	842	18		
			DVORIŠTE	842			
		2952/25	U MJESTU	4215	18		
			NERAZVRSTANA CESTA	4215			
		2952/26	<b>BARTOLA KAŠIĆA</b>	7257	18		
			NERAZVRSTANA CESTA	7257			
		2980	U MJESTU	1388	18		
			ORANICA	1388			
		2986/1	U MJESTU	923	18		
			ORANICA	923			
		2998	U MJESTU	3985	18		
			DVORIŠTE	3985			
		3123/8	U MJESTU	2884	24		
			CESTA	2884			
		3241/1	SAJMIŠTE	22505	20		
			ČETIRI ZGRADE	270			
			SAJMIŠTE	22235			
		3287	JEZERO	5766	20		
			ORANICA	5766			
		3296/1	G. DUBRAVA	5485	24		
			ORANICA	5485			
		3296/2	G. DUBRAVA	214	24		
			ORANICA	214			
		3297/13	G. DUBRAVA	2030	24		
			GROBLJE	2030			
		3298	G. DUBRAVA	4507	24		
			GROBLJE	4507			

REPUBLIKA HRVATSKA - LIKUDŽENSKA ŽUPANIJA  
 UPRAVNI ODJEL ZA GRADITELJSTVO, ZAŠTITU OKOLIŠA I PRIRODE TE KOMUNALNO GOSPODARSTVO

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: MILADEN VODIČKA (43821575225)

ID izvataka: 67203

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4
2	VRSTA UGOVDRA	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	SILVIJA STRAHIMIRA KRANJEVIĆA, OTOČAC	GORNJA DUBRAVA, OTOČAC	ANTE STARČEVIĆA, OTOČAC	FRANKOPANSKA, OTOČAC
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	3392/5	301	4641/3	584/1
6	K.O.	OTOČAC	OTOČAC	OTOČAC	OTOČAC
7	POVRŠINA IZ ZK.LUL. (m <sup>2</sup> )	600	1387	433	1701
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	600	1387	433	1701
9	EVNLASNOŠĆI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/2
10	K.Č.	3392/5	301	4641/3	584/1
11	K.O.	OTOČAC	OTOČAC	OTOČAC	OTOČAC
12	NAMJENA	M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOBNEBT ISKORISTIVOSTI	K1 max	1,5;		1,2;
K2 max					
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	33,33	15,00	15,94	17,64
16	PODLIJEZE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVDRA	12.06.2024	13.03.2023	29.05.2023	06.03.2024
18	CIJENOVNI BLOK	OTOČAC GRAĐEVINSKO	OTOČAC - GRAĐEVINSKO	OTOČAC - GRAĐEVINSKO	OTOČAC ŠUMA
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi 0 0 odnosno na k.č. 2998 k.o. OTOČAC, OTOČAC.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

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

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

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

KLASA: 2125-06-03/16-25-02

URBROJ: 364-03/25-01/104

GOSPIĆ, 6.10.2025.

IZRADIO/IZRADILA:  
MARIJA BABURIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

*Marija Baburić*

*Koy*

**POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**

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

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

**NAMJENA:** GP\_IZGRAĐENO - građevinsko područje izgrađeni dio, GP\_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodena športove (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PS - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodna površina (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna društvena namjena, D1 - javna društvena namjena - upravna, D2 - javna društvena namjena - socijalna, D3 - javna društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna društvena namjena - vjerska, D5 - javna društvena namjena - školska, D6 - javna društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna društvena namjena - kultura, D8 - javna društvena namjena - vjerska, L - turistička luka posebne namjene, L1 - turistička luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička luka posebne namjene - turistička luka, L3 - turistička luka posebne namjene - marina, L4 - turistička luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), G8 - (ZG) groblje

k.č. 2998 k.o. Otočac

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI IZDAVAČ: IZVODAK IZ OBLASTI NEKRETNOSTI

Osnovni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine porjedbenom metodom dobiveni su putem uvida u realizirane kupoprodaje iz baze podataka informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine. Za potrebe izračuna konistični isključivo evaluirani podaci iz izvanka dobivenog od nadležnog tijela Županije.

**PODACI O ČESTICAMA KOJE SU PREDMET PROCJENE**

- zemljište u ukupnoj površini od 3.985,00 m<sup>2</sup>
- ZK ul. br. 1642
- oznaka zemljišta u ZK ulošku: oranica u Otočcu
- prostorno-planske karakteristike u trenutku datuma kakvoće: tli. izmjenjive i dopune PPUG Otočac (SVGG-417); UPU grada Otočca, II. izmjenjive i dopune (SVGO 12/17)
- namjena čestice prema predmetnom planu u trenutku izrade procjene (dana kakvoće): M1
- kategorija zemljišta: I
- kis(max): 1
- indeks cijena nekretnina na dan procjene: 213,86 (2025Q2, ostalo, hedonistični indeksni nizovi)

**PROCJENA JEDINIČNE TRŽIŠNE CIJENE PREDMETNOG ZEMLJIŠTA**

Predmet procjene uspoređuje se sa što sličnijim nekretninama na što sličnijoj lokaciji. U predmetnoj tablici prikazuje se popis najbližijih nekretnina te se vrši izv. GRUBO ČIŠĆENJE - odbacuju se sve one nekretnine koje odstupaju previsokom ili preniskom cijenom. Odabiru se nekretnine čije su kupoprodaje izvršene u periodu do 4 godine od trenutka izrade ove procjene.

**PRIVREMENI UZORAK**

Idr.	nekretnost ID	lokacija u naselju	providna površina (m <sup>2</sup> )	prodajna cijena (€)	cijena za 1 m <sup>2</sup> (€)	podaci iz katastra	čuvanih objekata	vrsta nekretnosti	broj katastra	broj katastra II	K.o.	K.č.	datum upravnog postupka	lokacija	raz.	klasifikacija
1	2142506	Otočac	600,00	14.000,00	23,33	2024Q2	Otočac-grad	Otočac-grad	160,86	213,86	Otočac	3392/5	12.06.2024.	Otočac	I	ISIO
2	1877268	Otočac	1.378,00	20.670,00	15,00	2023Q1	Otočac-grad	Otočac-grad	154,22	213,86	Otočac	301	13.03.2023.	Otočac	I	ISIO
3	1914037	Otočac	433,00	6.902,02	15,94	2023Q2	Otočac-grad	Otočac-grad	165,78	213,86	Otočac	4841/3	28.05.2023.	Otočac	I	ISIO
4	20947,85	Otočac	1.701,00	30.005,64	17,64	2024Q1	Otočac-grad	Otočac-grad	170,84	213,86	Otočac	684/1	08.03.2024.	Otočac	I	ISIO

Svi podaci iz izvoda zadovoljavaju uvjet da su kupoprodaje izvršene unutar 4 godine od izrade procjene. Međuvremenskim izjednačavanjem isključuju se nekretnine koje imaju neuobičajeno visoke ili niske cijene za 1 m<sup>2</sup>. Zbog previsoke cijene isključuju se kupoprodaje. Zbog preniske cijene isključuju se kupoprodaje. Zbog ostalih razloga isključuju se kupoprodaje.

**ODABRANI UZORAK ZA POREDBU:** (međuvremensko izjednačavanje) izjednačavanje prema usporedbi hedonističkih indeksnih nizova

Idr. oznaka nekretnosti, kategorija, površina m<sup>2</sup>, prodajna cijena, međuvremenski indeks, K.o., K.č., datum upravnog postupka, lokacija, raz., klasifikacija, međuvremenski izjednačavanje



**NALAZ I MIŠLJENJE GRAĐEVINSKOG VJEŠTAKA**  
**PROCJEMBENI ELABORAT**  
 elaborat 001-05-2025  
 k.č. 2998 k.o. Otočac

INVDEK

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>  
 HOUSE PRICE INDICES<sup>2)</sup>

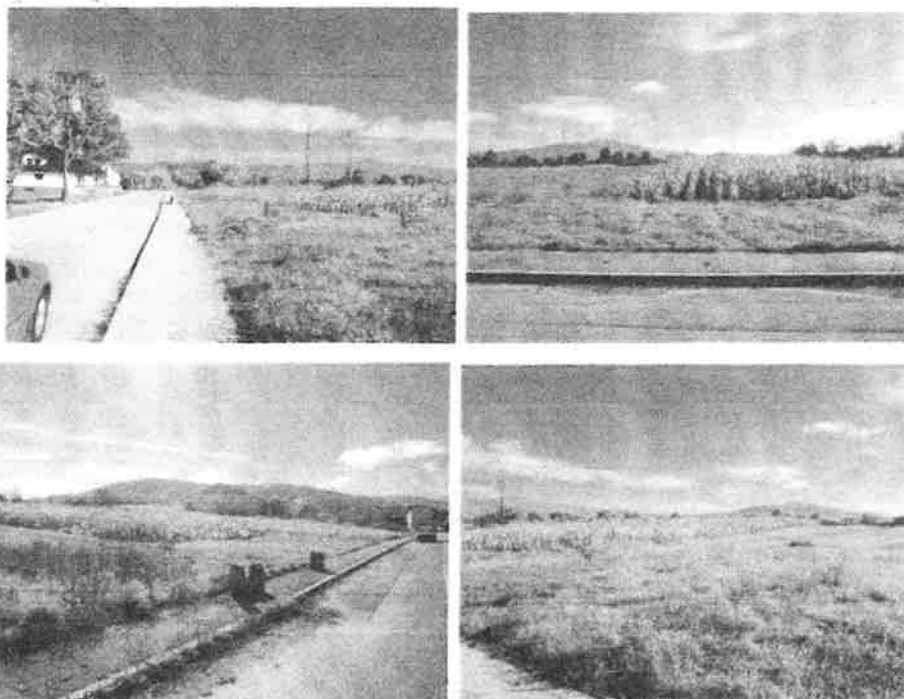
<sup>1)</sup> Molimo korisnike da pri korištenju podataka navеду zvor  
<sup>2)</sup> Users are kindly requested to state the source.

Državni zavod za statistiku  
 Croatian Bureau of Statistics

Godina	Kvartal	Indeksi cijena stambenih objekata (2019. = 100)					
		Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks	Indeks
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
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	110,63	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	122,82
	Q4	144,99	124,56	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	169,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,35	193,94	160,67	146,19
2023.	Q1	173,56	146,91	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,66	155,73
	Q3	180,09	158,53	184,39	204,40	168,50	152,69
	Q4	186,24	161,02	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	166,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,33	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	196,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	225,38	195,50	189,84
2025.	Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52
	Q2	223,85	181,03	232,18	245,11	212,31	213,86

Fotografije zemljišta

k.č.2998 k.o. Otočac



## GRAD OTOČAC

Primljeno: 20.10.2025.		
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jed.	
371-01/25-01/1	07	
Uredžbeni broj:	Prilozi	Vrijednost
25-120	0	0,00







