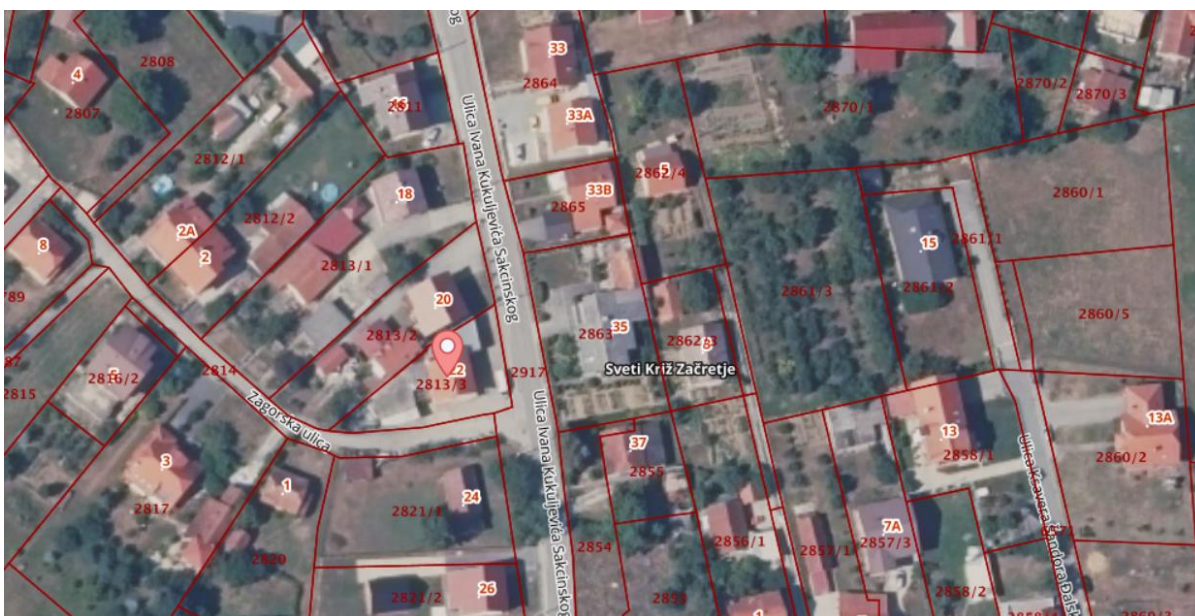




NARUČITELJ: **ARAKTOS d.o.o. u stečaju**
Zagorska ulica 2, 49223 Sveti Križ Začretje
OIB 44830099754
Društvo zastupano po stečajnoj upraviteljici
Dejana Ivanović, Velikopoljska ulica 9G, Veliko Polje, OIB 82361868781

PROCJEMBENI ELABORAT

tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta i kuće (obiteljska kuća sa poslovnim prostorom), na k.č.br. 2813/3, k.o. Sveti Križ Začretje, BGP 473,60 m² , upisano u zk ul. br. 4454



Procijenjena tržišne vrijednosti vrijednosti građevinskog zemljišta i kuće (obiteljska kuća sa poslovnim prostorom), k.č.br. 2813/3, k.o. Sveti Križ Začretje, BGP 473,60 m², upisano u zk ul. br. 4454 iznosi
635.700,00 Eura

PROCJENITELJ:
NIKŠA MARKOVIĆ, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i
procjenu vrijednosti nekretnina
Rešenje: Klasa: UP/I-710-03/23-01/192
Ubroj: 514-03-03-02/05-23-08
Ministarstvo pravosuđa i uprave



Rujan, 2025.

SADRŽAJ

1. Opći podaci o nekretnini i procjenitelju
2. Rješenje o imenovanju vještaka
3. Identifikacija i opis predmeta procjene vrijednosti prema položaju u širem okruženju, adresi i drugim katastarskim podacima koji potanko definiraju položaj u prostoru
4. Zadatak procjene
5. Dan vrednovanja
6. Dan kakvoće
7. Obrazloženje za odabir metode
8. Obrazloženje za korištene podatke uz navođenje izvora
9. Analiza podataka i prilagodba sukladno odabranoj metodi, općim vrijednosnim odnosima i stanju nekretnine te isključivanje neuobičajenih okolnosti
10. Izračun
11. Zaključak s mjestom izrade, datumom izrade, potpisom i pečatom procjenitelja
12. Prilogi
 - 12.1. Rješenje o imenovanju vještaka
 - 12.2. E-izvadak zemljišne knjige
 - 12.3. Lokacijska informacija
 - 12.4. Katastar – pregled
 - 12.5. Podaci dobiveni od strane Upravnog odjela za opću upravu, imovinsko-pravne i zajedničke poslove, Krapinsko-zagorske županije, na području usporedivo s nekretninom koje se definira kao k.č.be. 2813/3, k.o. Sveti Križ Začretje
13. Fotodokumentacija

1. Opći podaci o nekretnini i procjenitelju

Temeljem zahtjeva gđe. Dejana Ivanović (OIB 82361868781), stečajne upraviteljice društva u stečaju, **ARAKTOS d.o.o. u stečaju**, Zagorska ulica 2, 49223 Sveti Križ Začretje, OIB 44830099754, vještak je dobio zadatak izraditi elaborat procjene tržišne vrijednosti

GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I KUĆE (obiteljska kuća sa poslovnim prostorom), ukupne tlocrtno površine 626 m² koje se nalazi u općini Sveti Križ Začretje, Ulica Ivana Kukuljevića Sakcinskog 22, 49223 Sveti Križ Začretje, k.č.br. 2813/3, k.o. Sveti Križ Začretje, upisane u z.k.ul. 4454, Sveti Križ Začretje.

2. Rješenje o imenovanju vještaka

Rješenjem Klasa: UP/I-710-03/23-01/192, Urbroj: 514-03-03-02/05-23-08, od 31.8.2023. godine imenovan sam stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo Ministarstva pravosuđa i uprave.

U prilogima elaborata dostavljam kopiju Rješenja (Prilog 12.1.)

3. Identifikacija i opis predmeta procjene vrijednosti prema položaju u širem okruženju, adresi i drugim katastarskim podacima koji potanko definiraju položaj u prostoru i osnovica za vrednovanje

IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE:

IZVADAK IZ BZP-a

Prema e-izvratku iz Područnog ureda za katastar Krapina, Odjel za katastar nekretnina Zabok:

k.o. 334561 Sveti Križ Začretje
z.k.ul. 4454
podul /
datum: 29.8.2025.

U posjedovnici – A upisano je:

- k.č. 2813/3 površina 626 m² (KUĆA I DVORIŠTE)

U vlastovnici – B upisano je:

1. Vlasnički dio 1/1, ARAKTOS d.o.o. u stečaju
Zagorska ulica 2, 49223 Sveti Križ Začretje,
OIB 44830099754
Zabilježba, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, broj ST-1675/2024-13, od 18.12.2024.

U tretovnici – C upisano je:

- Zaprimljeno 30.3.2021. godine, pod brojem Z-3738/2021

10.1. Uknjižba, ZALOŽNO PRAVO, Ugovor o kreditu OV-1948; 1940/2024, 26.3.2021. u iznosu kunske protuvrijednosti EUR 180.000,00
U korist: SAMOBORSKA BANKA d.d., OIB 13806526186, Trg Kralja Tomislava 8, 10430 Samobor

- Zaprimljeno 8.7.2021. godine, pod brojem Z-8062/2021

10.2. Zabilježba, prijedlog i rješenje, od 13.7.2021., zabilježba da je z.k.ul. 2204 k.o. Začretje, a z.k.uložak 1799 k.o. Začretje sporedni uložak zajedničke hipoteke

- Zaprimljeno 19.4.2024. godine, pod brojem Z-4967/2024

11.1. Uknjižba, ZALOŽNO PRAVO, Rješenje o osiguranju Općinskog suda u Zlataru, Stalna služba u Zaboku, broj OVR-266/2024, od 19.4.2024. radi osiguranja tražbine predlagatelja u iznosu od 10.816,56 EUR
U korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KRAPINA, OIB 52634238587

- Zaprimljeno 19.4.2024. godine, pod brojem Z-4967/2024

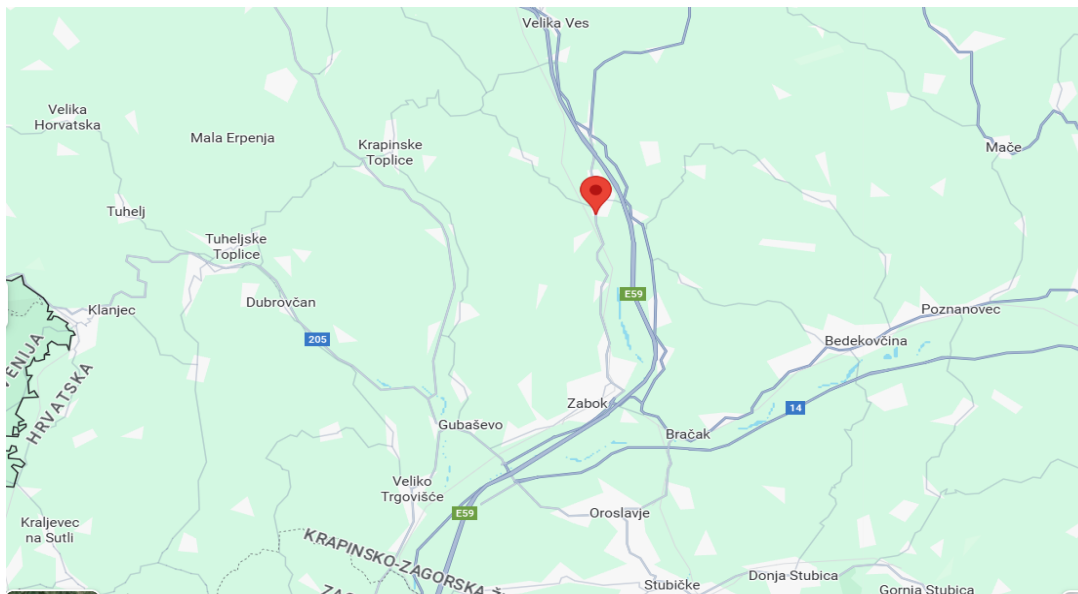
11.2. Zabilježba, Ovršivost tražbine, Rješenje o osiguranju Općinskog suda u Zlataru, Stalna služba U Zaboku, broj OVR-266/2024, od 19.4.2024.

DRUGI PROSTORNI PODACI

Međuregionalni položaj (makrolokacija)

Država:	Hrvatska
JLS:	Krapinsko-zagorska županija
Mjesto:	Sveti Križ Začretje
Regionalna povezanost / udaljenosti:	najbliži veći gradovi:
Zagreb	(udaljen oko 54 km)
Krapina	(udaljen oko 12 km)
Zabok	(udaljen oko 9 km)
Maribor (Slovenija)	(udaljen oko 70 km)
Površina:	40,20 km ²
Gustoća naseljenosti:	615 st / km ²
Nadmorska visina	120 m

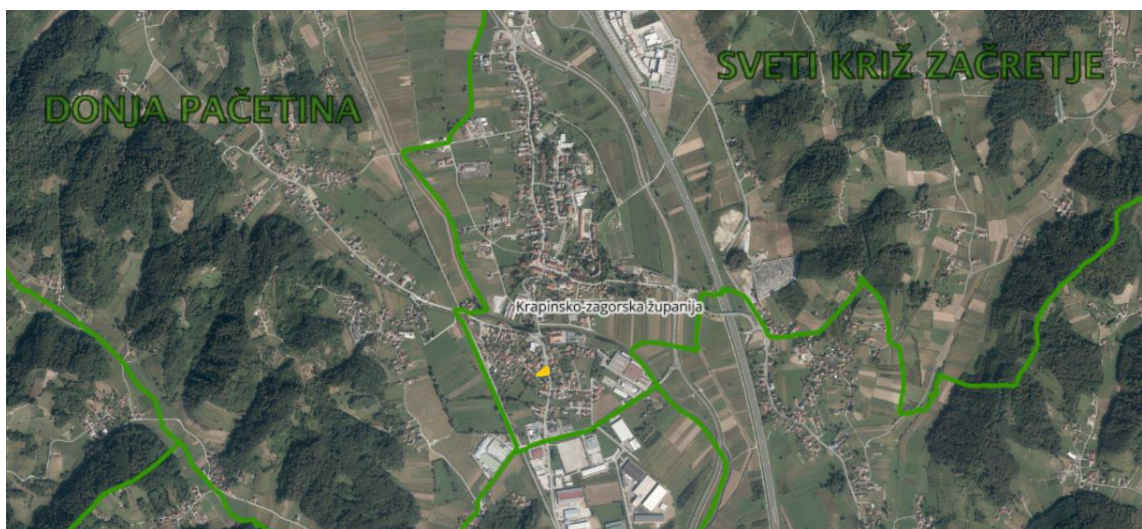
Makrolokacija



Mikrolokacija

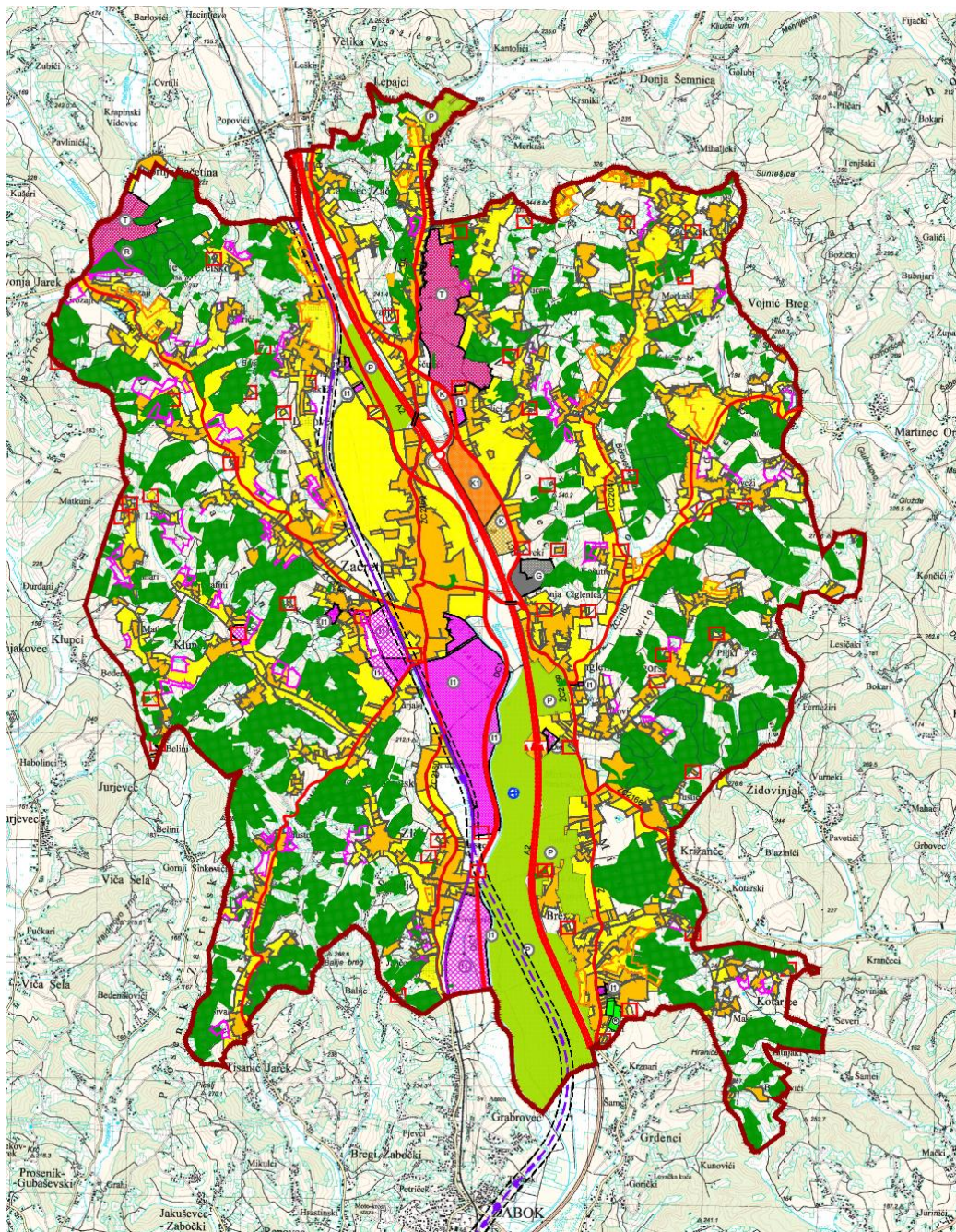
Sveti Križ Začretje je naselje i općinsko središte u Hrvatskom zagorju. Nalazi se oko 10 km sjeverno od Zaboka i leži na 120 m apsolutne visine. Smješteno je u dolini rijeke Krapinčice, na mjestu gdje se spaja sa potocima Šemnica i Pačetina. Naselje/općina je dobro prometno povezano, nalazi se uz autocestu A2 Zagreb – Krapina – Macelj i međunarodnu željezničku prugu Zagreb-Krapina -Celje. U Općini je razvijeno malo poduzetništvo, a osnovana je i Zona malog gospodarstva „Lug“ Sveti Križ Začretje, smještena cca 2 km od izlaza sa autoceste A2 Zagreb – Macelj, površine 97 ha, dijelom u privatnom, a dijelom u općinskom vlasništvu.

Cijela općina je bogata kulturno-povijesnim i graditeljskim nasljeđem, što ima veliki utjecaj na razvoj turizma u ovom kraju.



DRUGI PROSTORNI PODACI

Predmet procjene je građevinsko zemljište sa kućom, zemljište, koje se definira kao k.č.br. 2813/3, k.o. Sveti Križ Začretje, administrativno je u sastavu Općine Sveti Križ Začretje, Krapinsko-zagorska županija. Katastarska čestica br. 2813/3, k.o. Sveti križ Začretje nalazi se u građevinskom području naselja (bez posebne oznake).



1. NAMJENA POVRŠINA

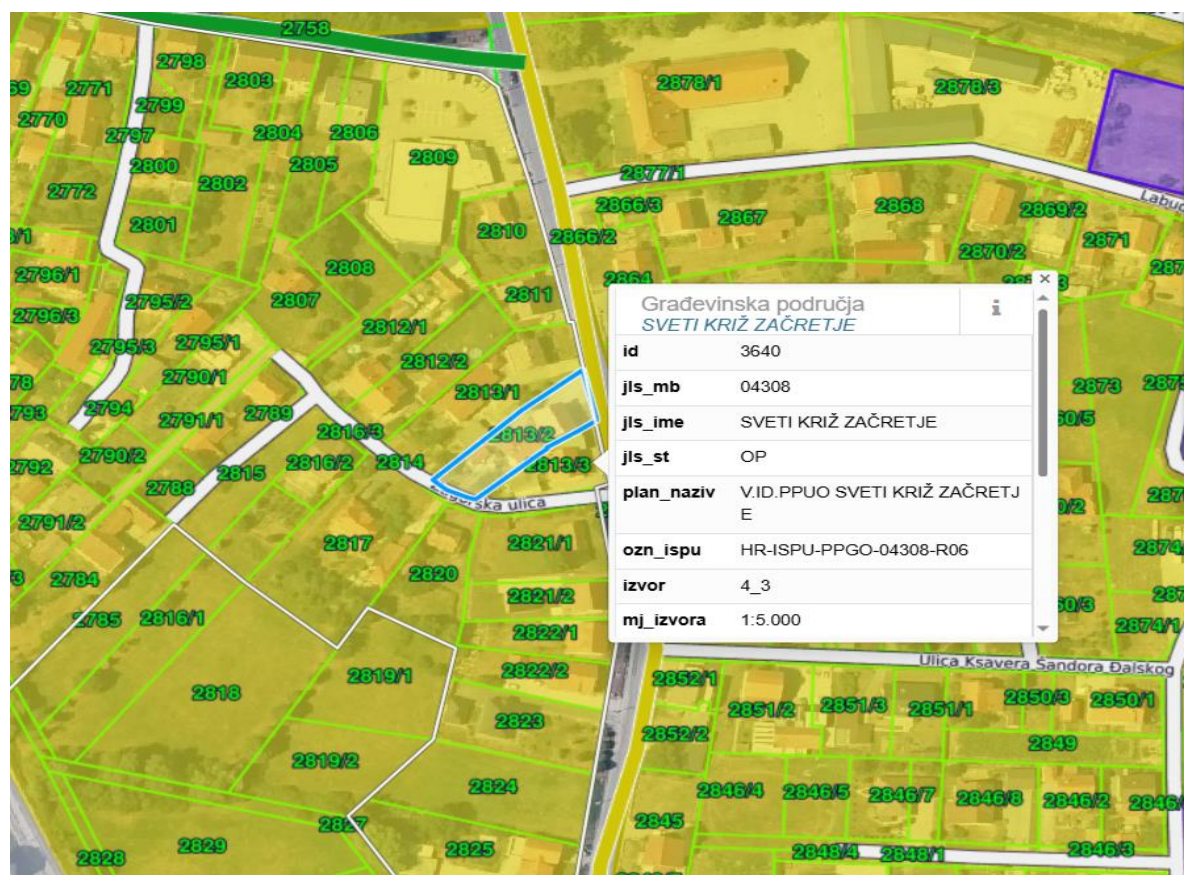
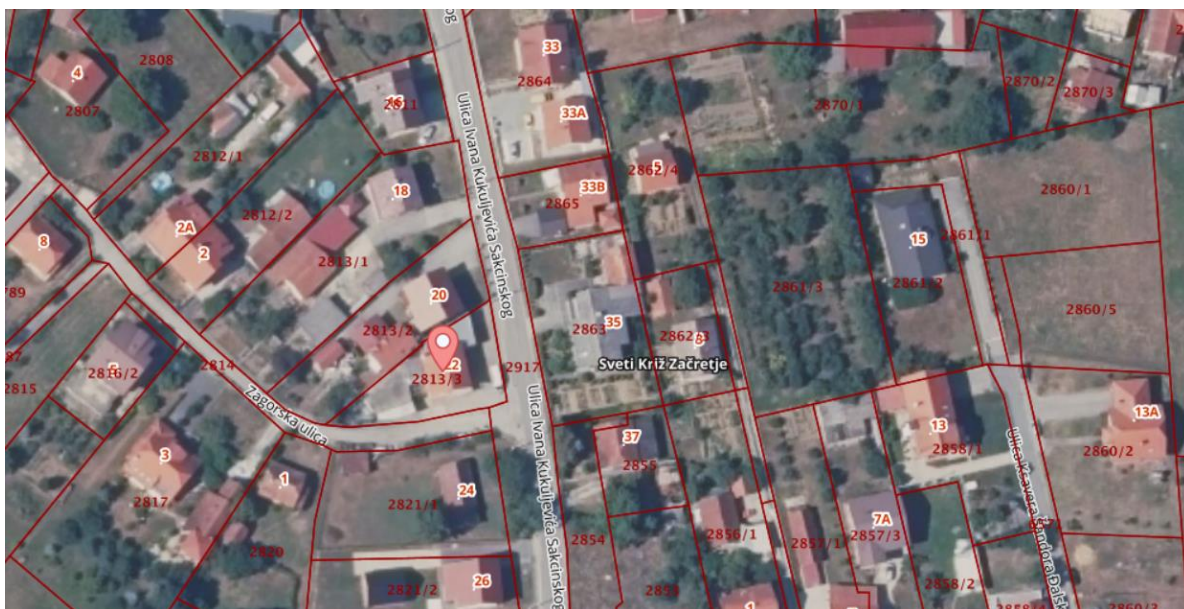
0 100 500 1000 m

M 1 : 25 000



TUMAČ ZNAKOVA

	OPĆINSKA / GRADSKA GRANICA
	postojeće
	planirano
	RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA N - neuređeno
	GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA I1 - pretežito industrijska; Oie - obnovljivi izvori energije, solarne elektrane
	POSLOVNA NAMJENA, TRGOVAČKA, KOMUNALNO SERVISNA K1 - pretežito trgovačka;
	UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA NAMJENA
	ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
	GROBLJE
	POLJOPRIVREDNO TLO OSNOVNE NAMJENE
	ŠUMA POSEBNE NAMJENE
	OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
	CESTOVNI PROMET
	DRŽAVNA CESTE - AUTOCESTA
	DRŽAVNA CESTA
	ŽUPANIJSKA CESTA
	LOKALNA CESTA
	CESTOVNE GRAĐEVINE
	RASKRIŽJE CESTA U DVIJE RAZINE
	MOST, NADVOŽNJAK
	BENZINSKA POSTAJA
	ŽELJEZNIČKI PROMET
	BRZA TRANSEUROPSKA ŽELJEZNIČKA PRUGA
	ŽELJEZNIČKA PRUGA ZA REGIONALNI PROMET
	PUTNIČKI MEĐUMJESNI KOLODVOR
	ZRAČNI PROMET
	LETJELIŠTE
	UKINUTO GRAĐEVINSKO PODRUČJE
	PODRUČJA IZMJENE PPUO



OPIS LOKACIJE

Katastarska čestica br. 2813/3, k.o. Sveti križ Začretje nalazi se u građevinskom području naselja (bez posebne oznake).

Ukupna površina čestice iznosi 626,00 m²

Na parceli se nalazi izgrađena obiteljska kuća sa dograđenim poslovnim prostorima (automehaničarska radionica i auto praona) i pomoćnim objektima, ukupne BGP = 473,90 m²

Kolni i pješački pristup parceli je iz ulice Ivana Kukuljevića Sakcinskog.

Zemljište je i komunalno opremljeno.

OSNOVICA ZA VREDNOVANJE

Osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost nekretnine sukladno odredbama čl. 21. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnine. Iznimno, u troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali se primjenom koeficijenata prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.

4. Zadatak procjene

Predmet procjene je tržišna vrijednost **GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA i KUĆE (obiteljska kuća sa poslovnim prostorom: automehaničarska radiona i auto praona)**, ukupne tlocrtne površine 626 m² koje se nalazi u općini Sveti Križ Začretje, Ulica Ivana Kukuljevića Sakcinskog 22, 49223 Sveti Križ Začretje, k.č.br. 2813/3, k.o. Sveti Križ Začretje, upisane u z.k.ul. 4454, Sveti Križ Začretje.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja između zainteresiranih strana pri uobičajenoj transakciji, a nakon odgovarajućeg marketinga gdje obje strane djeluju sa znanjem i u svom najboljem interesu.

Zadatak vještaka je izraditi elaborat procjene tržišne vrijednosti: **građevinskog zemljišta**, ukupne površine 626,00 m², koje se nalazi na k.č.br. 2813/3, k.o. Sveti Križ Začretje i procjenu tržišne vrijednosti postojeće **kuće** (obiteljska kuća sa poslovnim prostorom: automehaničarska radiona i auto praona, u vidu dogradnje), bruto površine 473,90 m².

Za potrebe izrade Elaborata, Naručitelj je dostavio sljedeću dokumentaciju:

- Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, o otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom „ARAKATOS“ d.o.o., broj Rješenja: St-1675/2024-13
- Ispravak Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, broj St-1675/2024-13, na način da se umjesto dužnika „ARAKATOS“ d.o.o. ima ispravno stajati nazov „ARAKTOS“ d.o.o., broj Rješenja: St-1675/2024-15

Dana 27.6.2025, Vještak je izvršio izvid obilazak lokacije, nakon čega je izvršeno i snimanje objekta 3D skenerom.

5. Dan vrednovanja

Dan vrednovanja : 8.9.2025.

6. Dan kakvoće

Dan kakvoće : 8.9.2025.

7. Obrazloženje za odabir metode

Za procjenu vrijednosti zgrade izgrađene na k.č.br. 2813/3, k.o. Sveti Križ Začretje, vještak je odabrao troškovnu metodu, sukladno čl.32. Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina.

Troškovna metoda u prvom redu primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna vrijednost građevina proizlazi iz:

- a) Vrijednosti zemljišta
- b) Troškova gradnje, uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti

Vrijednost zemljišta dobila se primjenom poredbene metode.

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama.

Odabranom poredbenom metodom tržišna vrijednost se određuje iz najmanje 3, optimalno 8 prodajnih transakcija poredbenih nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koristile su se prodajne cijene nekretnina – zemljišta koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja

*(13) 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.*

Napomena : Metodom usporedne vrijednosti će se odrediti vrijednost GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA, ukupne površine 626,00 m²

8. Obrazloženje za korištene podatke uz navođenje izvora

Procjena vrijednosti nekretnina provodi se na temelju podataka o kupoprodajnim cijenama.

Podaci nužni za izradu procjene pribavljeni su od Upravnog odjela za opću upravu, imovinsko-pravne i zajedničke poslove, Krapinsko-zagorske županije, na području uspredivo s nekretninom koje se definira kao k.č.br. 2813/3, k.o. Sveti Križ Začretje, prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

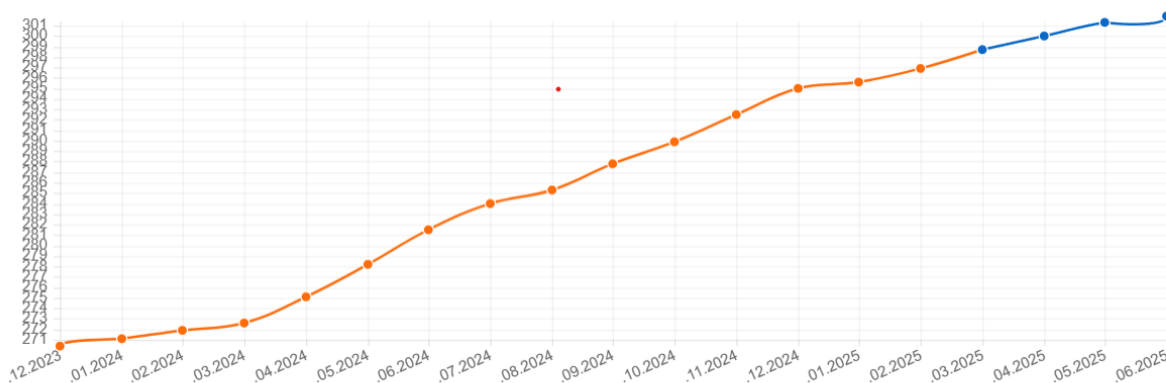
Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Prema komentaru stručnjaka Burze nekretnina: Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024. godine, nastavljen je i u 2025. godini. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. pao je za 5,1%.

Cijene nekretnina, rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenim nekretninama najviše su rasle u zadnjem kvartalu 2024. godine kao i u prvom kvartalu 2025. godine. Ako se uspoređuje kraj 2023. i 2024., cijene na godišnjoj razini su porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i prilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj. Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava pad interesa. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rablejnim nekretninama u 2025. godini.

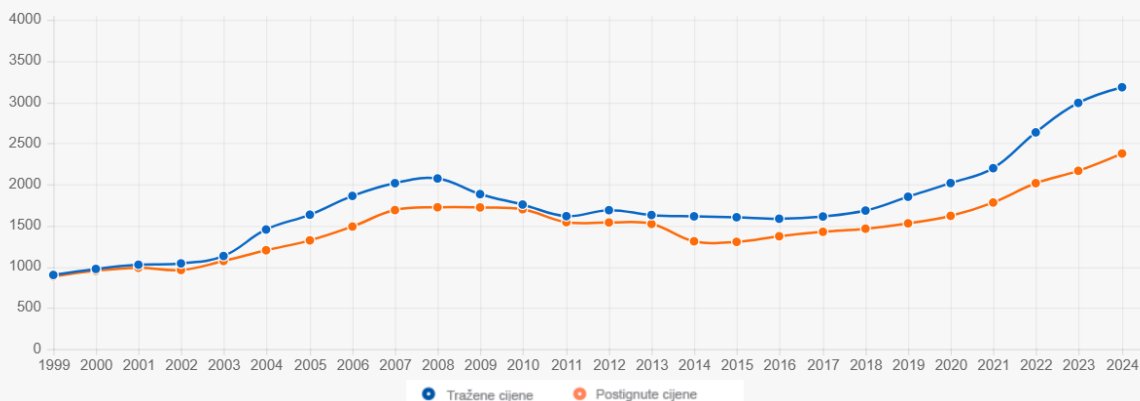
BN Index

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



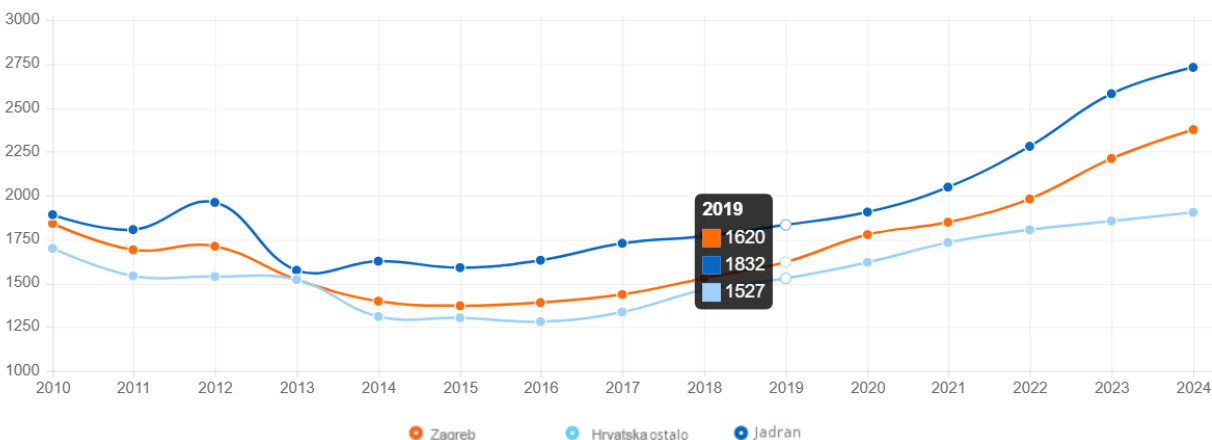
Tražene i postignute cijene

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



Prosječno postignute cijene

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



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

Odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (poglavlje 5. Pribavljanje i izdavanje podataka za procjenu vrijednosti nekretnina), čl.57. st. 4. propisano je da se u svrhu provedbe Zakona, pri izradi procjene vrijednosti nekretnina, raspoloživi podaci mogu, na temelju pisanog zahtjeva, pribavljati iz e-Nekretnina i isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku zemljišnoknjižnih odjela.

U svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine na adresi Sveti Križ Začretje, Ulica Ivana Kukuljevića Sakcinskog 22, vještak je 14.8.2025. uputio zahtjev za dostavu izvataka iz zbirke kupoprodajnih cijena (broj zahtjeva: 88785). Dana 8.9. 2025. zaprimljeni su podaci od strane Upravnog odjela za opću upravu, imovinsko-pravne i zajedničke poslove, Krapinsko-zagorske županije, na području uspredivo s nekretninom koje se definira kao k.č.br. 2813/3, k.o. Sveti Križ Začretje.

Odabrane nekretnine su se sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranim nekretninama međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja.

PRIVREMNI IZVADACI: ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

ID Izvatka: 1985347, 2196303, 1668008, 2199708, 1998378, 1834313, 1566713, 2003659, 1534918

Izračun tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Slijedom složenih podataka izrađena je tabela za izračun u kojoj su prikazani karakteristični podaci za usporedive nekretnine, a koji utječu na vještačenu nekretninu, u ovom slučaju zemljište – sve rađeno na bazi 1 m².

Napomena:

Za potrebe analize preuzeti su podaci o 9 nekretnina sa periodom kupoprodaje najbližim periodu procjene predmetne nekretnine.

TABLICA 1

Uspredna nekretnina br.	Adresa	Vrsta nekretnine	ID ZKC	k.č.br.	Površina koja je u prometu	Cijena EUR/m ²	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok
1	Sveti Križ Začretje	GZ	1985347	2707/2	597.00	20.10	16.8.2023.	Sveti Križ Začretje - građevinsko
2	Sveti Križ Začretje	GZ	2196303	2610/1	948.00	29.54	19.8.2024.	Sveti Križ Začretje - građevinsko
3	Sveti Križ Začretje	GZ	1668008	2415/9	764.00	28.67	25.2.2022.	Sveti Križ Začretje - građevinsko
4	Sveti Križ Začretje	GZ	2199708	2707/3	590.00	31.02	26.9.2024.	Sveti Križ Začretje - građevinsko
5	Sveti Križ Začretje	GZ	1998378	2740/5	628.00	4.78	30.3.2023.	Sveti Križ Začretje - građevinsko
6	Sveti Križ Začretje	GZ	1834313	2415/3	1,018.00	39.11	14.12.2022.	Sveti Križ Začretje - građevinsko
7	Sveti Križ Začretje	GZ	1566713	2762/1	802.00	14.96	8.12.2021.	Sveti Križ Začretje - građevinsko
8	Sveti Križ Začretje	GZ	2003659	2510/1	592.00	50.68	27.9.2023.	Sveti Križ Začretje - građevinsko
9	Komor Začretnski	GZ	1534918	1280/2	611.00	3.34	8.10.2021.	Kozjak začretnski - građevinsko

Analizirajući dobivene podatke u tablici 2. izvršeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću Hedoničkih indeksa cijena nekretnina HNB-a (prema članku 6. Pravilnika o

metodama procjene vrijednosti nekretnina) kako bi se dobila vrijednost kupoprodaje nekretnina na dan procjene.

Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene sličnih nekretnina u promatranom cjenovnom području ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Takve kupoprodajne cijene izostaviti će se iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti, a novi prosjek izračunat će se iz preostalih cijena (članak 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina). U sljedećoj tablici izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) sličnih nekretnina.

9. Analiza podataka i prilagodba sukladno odabranoj metodi, općim vrijednosnim odnosima i stanju nekretnine te isključivanje neuobičajenih okolnosti

9.1 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI I MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

U slučajevima kada se tržišna vrijednost nekretnine određuje za dan koji odstupa od vremena kada se utvrdila tržišna vrijednost nekretnina koje služe kao osnova procjene potrebno je izvršiti MEĐUVREMENSKO izjednačenje vrijednosti za što se koriste HEDONISTIČKI INDEKSI CIJENA (BILTEN HNB 206)

U ovo slučaju indeksi se koriste za diskontiranje vrijednosti koje su ugovoreno u drugom vremenskom periodu. Na dan procjene, zadnji dostupni indeksni nizovi cijena nekretnina su bili za četvrto tromjesečje 2024. godine, pa je kod izračuna međuvremenskog izjednačenja korišten zadnji dostupan indeks.

Tablica 2- INDEKSNI NIZOVI CIJENA NEKRETNINA (BILTEN HNB)

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					Ostalo
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	
2020.	1. tr.	128.3	107.7	132.1	140.8	125.4	109.3
	2. tr.	130.6	111.3	134.2	142.5	126.3	115.9
	3. tr.	129.8	110.8	133.4	141.1	126.9	113.4
	4. tr.	133.0	108.7	137.5	145.5	127.6	119.5
2021.	1. tr.	134.2	113.4	138.2	145.4	132.8	115.7
	2. tr.	139.0	118.8	143.0	152.6	134.3	122.2
	3. tr.	141.4	120.3	145.6	154.6	138.2	122.6
	4. tr.	145.0	125.0	149.0	158.3	142.5	124.4
2022.	1. tr.	152.3	136.4	155.5	168.6	147.3	132.3
	2. tr.	157.9	137.7	162.0	175.1	151.5	140.8
	3. tr.	162.4	141.2	166.7	182.3	155.8	139.7
	4. tr.	170.1	145.7	175.0	193.9	160.9	146.2
2023.	1. tr.	173.6	146.9	178.8	193.3	166.7	154.2
	2. tr.	179.6	154.7	184.6	199.6	170.9	165.8
	3. tr.	180.1	158.6	184.4	204.4	168.5	162.7
	4. tr.	186.2	151.1	193.1	206.6	179.0	167.2
2024.	1. tr.	189.4	156.0	195.8	210.3	181.5	170.8
	2. tr.	197.5	163.1	204.1	218.4	189.0	181.0
	3. tr.	202.2	165.6	209.3	220.1	195.4	190.0
	4. tr.	205.0	167.7	212.3	226.4	195.5	189.8
2025.	1. tr.	214.2	178.4	220.7	237.4	201.9	202.5

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

b) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesječja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.
Izvor: Državni zavod za statistiku

Tablica 3 – MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE CIJENA

Uspredna nekretnina br.	Adresa	Vrsta nekretnine	ID ZKC	kč.br.	Površina koja je u prometu	Cijena EUR/m ²	Datum sklapanja ugovora	Cijenovni blok	Indeks u vrijeme sklapanja ugovora	Trenutni indeks	Cijena nakon vremenskog izjednačenja
1	Sveti Križ Začretje	GZ	1985347	2707/2	597.00	20.10	16.8.2023.	Sveti Križ Začretje - građevinsko	162.7	202.52	28.10
2	Sveti Križ Začretje	GZ	2196303	2610/1	948.00	29.54	19.8.2024.	Sveti Križ Začretje - građevinsko	190.0	202.52	33.24
3	Sveti Križ Začretje	GZ	1668008	2415/9	764.00	28.67	25.2.2022.	Sveti Križ Začretje - građevinsko	132.3	202.52	48.80
4	Sveti Križ Začretje	GZ	2199708	2707/3	590.00	31.02	26.9.2024.	Sveti Križ Začretje - građevinsko	190.0	202.52	34.90
5	Sveti Križ Začretje	GZ	1998378	2740/5	628.00	4.78	30.3.2023.	Sveti Križ Začretje - građevinsko	154.2	202.52	7.09
6	Sveti Križ Začretje	GZ	1834313	2415/3	1,018.00	39.11	14.12.2022.	Sveti Križ Začretje - građevinsko	146.2	202.52	61.14
7	Sveti Križ Začretje	GZ	1566713	2762/1	802.00	14.96	8.12.2021.	Sveti Križ Začretje - građevinsko	124.4	202.52	26.65
8	Sveti Križ Začretje	GZ	2003659	2510/1	592.00	50.68	27.9.2023.	Sveti Križ Začretje - građevinsko	162.7	202.52	70.86
9	Komor Začreški	GZ	1534918	1280/2	611.00	3.34	8.10.2021.	Kozjak začreški - građevinsko	124.4	202.52	5.95

9.3. NEUOBICAJNE ILI OSOBNE OKOLNOSTI

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

TABLICA 4 – DETEKTIRANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

Usporedna nekretnina br.	Adresa	Vrsta nekretnine	ID ZKC	k.č.br.	Površina koja je u prometu	Cijena EUR/m2	Datum sklapanja ugovora	Cijena nakon vremenskog izjednačenja	Prosječna vrijednost	Odstupanje od prosječne vrijednosti
1	Sveti Križ Začretje	GZ	1985347	2707/2	597.00	20.10	16.8.2023.	28.10		20.14%
2	Sveti Križ Začretje	GZ	2196303	2610/1	948.00	29.54	19.8.2024.	33.24		5.55%
3	Sveti Križ Začretje	GZ	1668008	2415/9	764.00	28.67	25.2.2022.	48.80		38.67%
4	Sveti Križ Začretje	GZ	2199708	2707/3	590.00	31.02	26.9.2024.	34.90		0.82%
5	Sveti Križ Začretje	GZ	1998378	2740/5	628.00	4.78	30.3.2023.	7.09		79.85%
6	Sveti Križ Začretje	GZ	1834313	2415/3	1,018.00	39.11	14.12.2022.	61.14		73.72%
7	Sveti Križ Začretje	GZ	1566713	2762/1	802.00	14.96	8.12.2021.	26.65		24.28%
8	Sveti Križ Začretje	GZ	2003659	2510/1	592.00	50.68	27.9.2023.	70.86		101.35%
9	Komora Začreški	GZ	1534918	1280/2	611.00	3.34	8.10.2021.	5.95	35.19	83.10%

Obzirom da cijena usporednih nekretnine broj 1. odstupa više od 30% od medijan cijene, u daljnjoj analizi koristiti će se cijene četiri usporedne nekretnine

Usporedna nekretnina br.	Adresa	Vrsta nekretnine	ID ZKC	k.č.br.	Površina koja je u prometu	Cijena EUR/m2	Datum sklapanja ugovora	Cijena nakon vremenskog izjednačenja	Prosječna vrijednost	Odstupanje od prosječne vrijednosti
1	Sveti Križ Začretje	GZ	1985347	2707/2	597.00	20.10	16.8.2023.	28.10		8.53%
2	Sveti Križ Začretje	GZ	2196303	2610/1	948.00	29.54	19.8.2024.	33.24		8.19%
4	Sveti Križ Začretje	GZ	2199708	2707/3	590.00	31.02	26.9.2024.	34.90	30.72	13.61%
7	Sveti Križ Začretje	GZ	1566713	2762/1	802.00	14.96	8.12.2021.	26.65		13.27%

10. Izračun

10.1. Građevinsko zemljište

Nakon provedene analize podataka usporednih nekretnina i nekretnine koja je predmet procjene određena je referenta jedinična cijena koja se koristi za procjenu vrijednosti nekretnine – **GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**, ukupne površine **626,00 m²** identificirano kao k.č.br. 2813/3, k.o. Sveti križ Začretje, iznosi **30,72 EURA /m²**

Uz primjenu navedenih jediničnih cijena:

Sukladno pravilniku, čl. 68. St.13.

Iskazana procijenjena tržišna vrijednost nekretnine - **GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**, površine 626,00 m², upisane kao k.č.br. 2813/3, k.o. Sveti Križ Začretje, upisano u z.k.ul. 4454, k.o. Sveti Križ Začretje

19.230,72 Eur

10.2. Utvrđivanje vrijednosti građevine – KUĆA (obiteljska kuća saa poslovnim prostorom) temeljem troškova gradnje na k.č.br. 2813/3, k.o. Sveti Križ Začretje

Utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevine i troškova zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti (P- čl.53.st.1.)

Za izračun troškova gradnje uzeti su Normalni troškovi gradnje (NTG) – troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i nastali uzgredni troškovi. Najčešće se za NTG koristi Standardna kalkulacija radova – IGH.

Pri procjeni vrijednosti izvedenih građevinskih radova na izgradnji stambene zgrade, sa priključcima, za određivanje cijene građenja, vještak je koristio podatke iz zadnjeg dostupnog **Biltena IGH „Standardne kalkulacije radova u visokogradnji“, izdanje XII/2024**

BILTEN 12/24

1. Struktura cijene građenja

Građenje građevine	97,00 %
Glavni projekt	1,80 %
Kalkulacije i procjene	0,20 %
Priključci	1,00 %
Ukupno:	100,00 %

$$C_e = \frac{\text{Cijena građenja iz Biltena}}{0,97}$$

2. Definiranje etalonske građevine :

Građevina je definirana karakteristikama tipske građevine broj 1 (TIP I) - Gredice K1

GRAD	GRAĐENJE ETALONSKE GRAĐEVINE/m ²	Ce/m ²
ZAGREB	2090,13	2154,77
SPLIT	2081,90	2146,29
RIJEKA	2042,91	2106,09
OSIJEK	2053,03	2116,52
UKUPNO	-	Ce= 2.130,92

- 3. Prosječna cijena Ce za Republiku Hrvatsku na dan 31. prosinca 2024. g. prema podacima IGH (dobivenih na osnovu praćenja cijena usluga, radova i građ. materijala u Zagrebu, Splitu, Rijeci i Osijeku) iznosila je 2130,92 EUR/m² bez PDV-a.**

Za procjenu vrijednosti zgrade izgrađene na k.č.br. 2813/3, k.o. Sveti Križ Začretje, vještak je odabrao troškovnu metodu, sukladno čl.32. Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za procjenu vrijednosti izvedenih građevinskih radova na izgradnji zgrade (obiteljska kuća sa poslovnim prostorom) cijena je strukturirana na bazi: normalnih troškova građenja, umanjenja vrijednosti zbog starosti i nedostataka na građevini te uzgrednih troškova (troškova izrade projektne dokumentacije, troškova priključaka na elektro mrežu, te komunalnih doprinosa).

Uzgredni troškovi:

Trošak izrade projektne dokumentacije za stambenu zgradu:

BGP	m ²	473.60 m ²
trošak izrade projekta		25 Eura/m ²
Trošak projektiranja ukupno		11,840.00 €

Trošak priključka na elektro mrežu:

projektirana snaga	kW	27.60
cijena priključka - HEP Elektra		179.18 bez PDV-a
Trošak priključka ukupno		4,945.37 € bez PDV-a
Trošak priključka ukupno		6,181.71 € sa PDV-om

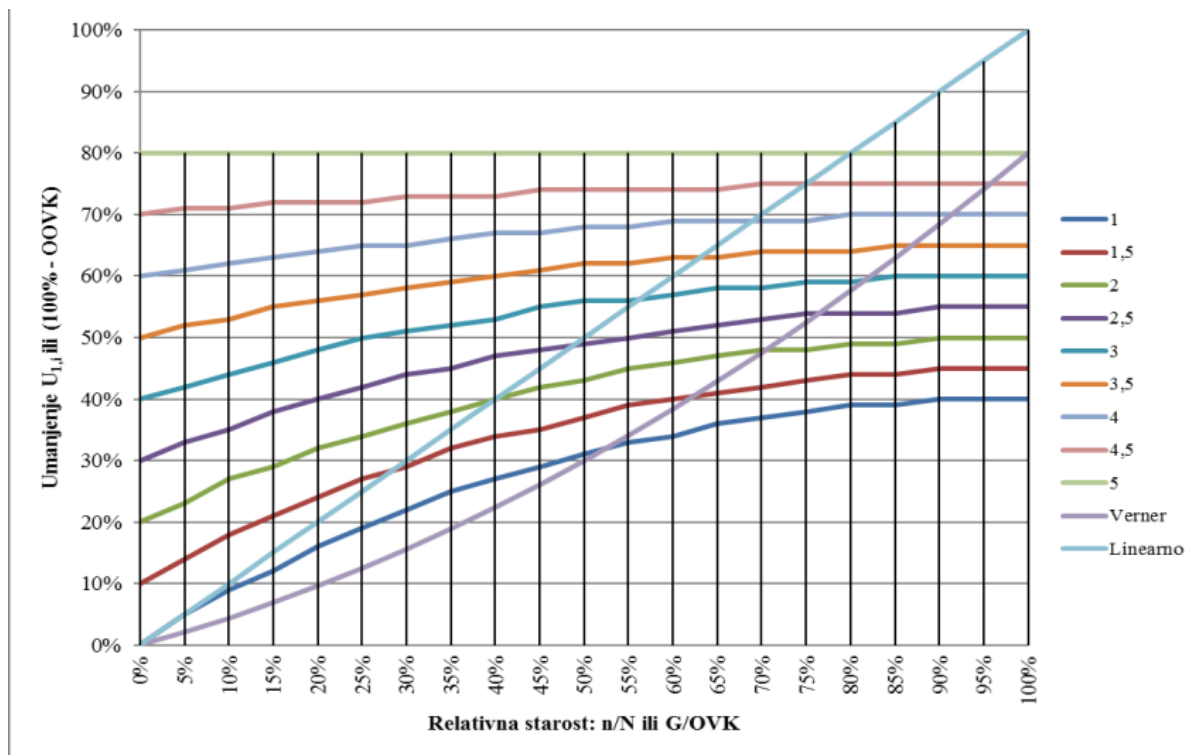
Trošak vodno-komunalnih doprinosa:

prema Cjeniku vodnih usluga za 2024. godinu, od 1.7.2024.

Sisački vodovod d.o.o.

Obujam	m ³	1,420.00
Eur /m ³		3.4 Eur/m ³
naknade ukupno		6,035.00 € sa PDV-om

FK matrica					
Kriterij			A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno



U troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali se primjenom koeficijenta prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.

Koeficijenti za prilagodbu su koeficijenti **koji se izводе** iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti.

U ovoj procjeni vještak je koristio analizu za pojedinačne procjene, prema načelima poredbene metode (uzete su 3 prikladne nekretnine sa službenih stranica Internetskog oglasnika, odstupanja $\pm 30\%$)



Prodaja kuće kod Zaboka



Samostojeća kuća
Stambena površina: 210 m²
Lokacija: Sveti Križ Začretje, Sveti Križ Začretje
Objavljen: 02.09.2025.



339.000 €



Poslovno stambeni objekt Mirkovec



Samostojeća kuća
Stambena površina: 380 m²
Lokacija: Sveti Križ Začretje, Mirkovec
Objavljen: 28.08.2025.



340.000 €



Dvije kuće sa radionom i pomoćnim objektom nadomak Sv. Križa Začretja!



Samostojeća kuća
Stambena površina: 613 m²
Lokacija: Sveti Križ Začretje, Donja Pačetina
Objavljen: 08.08.2025.



150.000 €

$$K_{pt} = C_p / TV$$

	kuća 1	kuća 2	kuća 3
C _p	150,000.00	340,000.00	339,000.00
TV	187,500.00	425,000.00	423,750.00
k _{pt} =	0.80	0.80	0.80
k _{pt} =		0.80	

Procjena vrijednosti nekretnine - obiteljska kuća sa poslovnim prostorom					
Vrijednost zemljišta					19,230.72
<i>poredbena metoda</i>					
Normalni troškovi gradnje (NTG)					
Obiteljska kuća sa poslovnim prostorom					
BRP	473.60 m ²		2130.92	Eur/m ²	1,009,203.71
uzgredni troškovi					24,594.25
<i>izrada proj.dok., troškovi priključaka</i>					
ukupno NTG					1,033,797.96
Godina procjene	2025				
Godina izgradnje	1990				
Starost zgrade	35				
OVK	100				
Preostali vijek korištenja	65				
Odabrani faktor korištenja FK	1				
<i>obilježja iz FK matrice</i>					
Relativna starost	35%				
OOVK	75%	100 x 0.75	75	god.	
Zamjenska starost zgrade		100-75	25		
Linearni otpis		25/100	0.25		
Preostala vrijednost		1-0.25	0.75		775,348.47
Reducirana ukupna vrijednost					19,230.72
					775,348.47
					794,579.19
Tržišna vrijednost uz prilagodbu TV:					
kpt 0.80					635,663.35

Procijenjena vrijednost troška rekonstrukcije građevine – OBITELJSKA KUĆA SA POSLOVNIM PROSTOROM, BGP= 473,60 m² i pripadajućim zemljištem površine 626,00 m², koja se definira na k.č.br. 2813/3, k.o. Sveti Križ Začretje, sa troškovima izrade projektne dokumentacije, troškovima priključaka na elektro mrežu i komunalnim doprinosima iznosi:

635.663,35 Eura

11. Zaključak s mjestom izrade, datumom izrade, potpisom i pečatom procjenitelja

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine – stambena zgrada sa poslovnim prostorom, BGP = 473,60 m² i pripadajućim građevinskim zemljištem, površine 626,00 m² koja se definira kao k.č.br 2813/3, k.o. Sveti Križ Začretje iznosi:

635.663,35 Eura

Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promet nekretnina.

Sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, izdanoj od strane Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine (Klasa: 364-04/21-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31, od 8.5.2023. godine), vrijednost troška izgradnje građevine – OBITELJSKA KUĆA SA POSLOVNIM PROSTOROM, BGP= 473,60 m² i pripadajućim zemljištem površine 626,00 m², koja se definira na k.č.br. 2813/3, k.o. Sveti Križ Začretje iznosi:

635.700,00 Eura

NIKŠA MARKOVIĆ, dip.ig.građ.

Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i
procjenu vrijednosti nekretnina

Rješenje

Klasa: UP/I-710-03/23-01/192

Urbroj: 514-03-03-02/05-23-08

Ministarstvo pravosuđa i uprave

12. PRIVICI

12.1 Rješenje o imenovanju vještaka



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/192

URBROJ: 514-03-03-02/05-23-08

Zagreb, 31. kolovoza 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, 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. i 16/23.), povodom zahtjeva Nikše Markovića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zagreba, Trnjanska cesta 105, OIB: 62364044656, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Nikša Marković, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, Trnjanska cesta 105, OIB: 62364044656, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Nikša Marković, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome završenog studija Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu, presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu, presliku rješenja o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, rješenje Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-723/2019 od 25. svibnja 2019. o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, 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



4eE35Xy060CHADdtCbfZoA

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 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.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno 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 3. 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. Nikša Marković, Zagreb, Trnjanska cesta 105
2. Pismohrana-ovdje



4eE35Xy060CHADdtCbIzoA

12.2 E-izvadak za zk.ul,br, 4454, k.o. Sveti Križ Začretje



REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Krapina
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ZABOK
Stanje na dan: 29.08.2025. 15:27

Katastarska općina: 334561, SVETI KRIŽ ZAČRETJE

Broj ZK uložka: 4454

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-11080/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	2813/3	10	U ZAČRETJU KUĆA I DV.	626 626	
		UKUPNO:		626	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
ARAKTOS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 44830099754, ZAGORSKA ULICA 2, SVETI KRIŽ ZAČRETJE 49223		
3.3	Zaprimljeno 18.12.2024.g. pod brojem Z-15485/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BROJ ST-1675/2024-13 18.12.2024	na 3 (3.2)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
10.			
10.1	Zaprimljeno 30.03.2021.g. pod brojem Z-3738/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O KREDITU OV-1948;1940/2021 26.03.2021, u iznosu kunske protuvrijednosti EUR 180.000,00 po srednjem tečaju HNB važećem na dan korištenja kredita, a što na dan 26.03.2021. iznosi kn 1.362.635,28 po srednjem tečaju HNB, uvećano za pripadajuće kamate i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: SAMOBORSKA BANKA D.D., OIB: 13806526186, TRG KRALJA TOMISLAVA 8, 10430 SAMOBOR	180.000,00 EUR	na 10.1
10.2	Zaprimljeno 08.07.2021.g. pod brojem Z-8062/2021 ZABILJEŽBA, prijedlog i rješenje ovog suda od 13.07.2021., zabilježuje se da je z.k. uložak 2204 k.o. Začretje glavni uložak, a z.k. uložak 1799 k.o. Začretje sporedni uložak zajedničke hipoteke.		
11.			

Izvadak iz BZP-a
Katastarska općina: 334561, SVETI KRIŽ ZAČRETJE

Broj ZK uloška: 4454

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
11.1	Zaprimljeno 19.04.2024.g. pod brojem Z-4967/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U ZLATARU, STALNA SLUŽBA U ZABOKU, BROJ OVR-266/2024. 19.04.2024, m2radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja u iznosu od 10.816,56 EUR po stopi koja se do 31. prosinca 2022. određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, od 1. siječnja 2023. do 29. prosinca 2023. po stopi koja se za svako polugodište određuje uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena, a od 30. prosinca 2023. pa do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi 1. srpnja te godine, a referentna stopa je kamatna stopa koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije Europske središnje banke, kao i troškova ovog postupka u iznosu od 200,00 EUR, također sa zakonskim zateznim kamatama tekućima od 19. travnja 2024., pa do namirenja za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KRAPINA, OIB: 52634238587	10.816,56 EUR	
11.2	Zaprimljeno 19.04.2024.g. pod brojem Z-4967/2024 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U ZLATARU, STALNA SLUŽBA U ZABOKU, BROJ OVR-266/2024. 19.04.2024		na 11.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 29.08.2025.

12.4. Katastar – pregled



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ZABOK

Stanje na dan: 29.08.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SVETI KRIŽ ZAČRETJE
k.č.br.: 2813/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



12.5. Pregled usporednih nekretnina prema Izvratku iz zbirke kuporpodajnih cijena nekretnina na području
usporedivo s nekretninom u k.o. Sveti Križ Začretje, k.č.br. 2813/3
Klasa: 364-01/25-01/97, urbroj: 2140-05-02/3-25-2, od 8.9.2025.

REPUBLIKA HRVATSKA - KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA OPĆU UPRAVU, IMOVINSKO-PRAVNE I ZAJEDNIČKE POSLOVE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: NIKŠA MARKOVIĆ (6236404656)

ID Izvotka: 65546

1	R.B.R. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, SVETI KRIŽ ZAČRETJE	, SVETI KRIŽ ZAČRETJE	KOLODOVORSKA ULICA, SVETI KRIŽ ZAČRETJE	, SVETI KRIŽ ZAČRETJE	, SVETI KRIŽ ZAČRETJE	, SVETI KRIŽ ZAČRETJE
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	2707/2	2415/3	2762/1	1280/2	2610/1	2707/3
6	K.O.	SVETI KRIŽ ZAČRETJE	SVETI KRIŽ ZAČRETJE	SVETI KRIŽ ZAČRETJE	SVETI KRIŽ ZAČRETJE	SVETI KRIŽ ZAČRETJE	SVETI KRIŽ ZAČRETJE
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	597	1018	802	611	948	590
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	597	1018	802	611	948	590
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			1/1			
10	K.Č.	2707/2	2415/3	2762/1	1280/2	2610/1	2707/3
11	K.O.	ZAČRETJE	ZAČRETJE	ZAČRETJE	ZAČRETJE	ZAČRETJE	ZAČRETJE
12	NAMJENA	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_NEIZGRADENO	GP_NEIZGRADENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT PROJEKTOVANOSTI	Ki max Kin max	1,6; 1,6;	1,6; 1,6;	1,6; 1,6;	1,6; 1,6;	1,6; 1,6;
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	20,10	39,11	14,96	3,34	29,54	31,02
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
16	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	16.08.2023	14.12.2022	08.12.2021	08.10.2021	19.08.2024	26.09.2024
18	CIJENOVNI BLOK	SVETI KRIŽ ZAČRETJE - GRADEVINSKO	SVETI KRIŽ ZAČRETJE - GRADEVINSKO	SVETI KRIŽ ZAČRETJE - GRADEVINSKO	KOZIJK ZAČRETSKI - GRADEVINSKO	SVETI KRIŽ ZAČRETJE - GRADEVINSKO	SVETI KRIŽ ZAČRETJE - GRADEVINSKO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.B.R. NEKRETNINE	7	8	9
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP
3	ADRESA	, SVETI KRIŽ ZAČRETJE	, SVETI KRIŽ ZAČRETJE	ALEJA LAVOŠLAVA VUKELIČA, SVETI KRIŽ ZAČRETJE
4	VRSTA NEKRETNINE	G2	G2	G2
5	K.Č.	2510/1	2740/5	2415/9
6	K.O.	SVETI KRIŽ ZAČRETJE	SVETI KRIŽ ZAČRETJE	SVETI KRIŽ ZAČRETJE
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m ²)	592	628	764
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	592	628	764
9	SUVLASNIČKI UDIJ KOJI JE U PROMETU			
10	K.Č.	2510/1	2740/5	2415/9
11	K.O.	ZAČRETJE	ZAČRETJE	ZAČRETJE
12	NAMJENA	GP_NEIZGRADEN O	GP_NEIZGRADEN O	M1
13	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIENT EKSPLOATATIVNOSTI	Ki max Kin max	1,6; 1,6;	1,6; 1,6;
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	50,67	4,77	28,67
16	PODLUŽJE NAPLATI PDV	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	27.09.2023	30.03.2023	25.02.2022
18	CJENOVNI BLOK	SVETI KRIŽ ZAČRETJE - GRAĐEVINSKO	SVETI KRIŽ ZAČRETJE - GRAĐEVINSKO	SVETI KRIŽ ZAČRETJE - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku

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.

URBROJ: 2140-05-02/3-25-2

ODOBRIO/ODOBRILA:

[illegible]

Digitalno potpisao: Snježana
Mezdić
Datum: 2025.09.08 10:16:43
+02'00'

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

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VP – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPZ – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GDZ – gospodarska zgrada, PZG – poslovne zgrade, VZG – viještabena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekategorizirane, OS – ostalo, RU – rujevine

NAMJENA: GP_IZGRADENJA - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, II - gospodarske namjene - pretežito industrijski, 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 ugostiteljske (ugostiteljska), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servizna, T - gospodstvoljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreativna namjena, R1 - športsko - rekreativna namjena - golf igralište (PP2,PPG2,PPPP0,PPU0/G), R2 - športsko - rekreativna namjena - jahajski centar/nipodrom (PP2,PPG2,PPPP0,PPU0/G), R3 - športsko - rekreativna namjena - centar za smiske športske (PP2,PPG2,PPPP0,PPU0/G), R4 - športsko - rekreativna namjena - teniski centar (PP2,PPG2,PPPP0,PPU0/G), R5 - športsko - rekreativna namjena - centar za vodene športske (PP2,PPG2,PPPP0,PPU0/G), P - poljoprivredno to uključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno to - osobito vještina obradivo to, P2 - poljoprivredno to - vještina obradivo to, P3 - poljoprivredno to - ostala obradiva to, S - šuma uključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno to, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, rijebnici), N - posebna namjena, I5 - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, J - stambena namjena, M - mjelovita namjena, M1 - mjelovita namjena - pretežito stambena, M2 - mjelovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mjelovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mjelovita namjena - pretežito poljoprivredne gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička luka posebne namjene, L1 - turistička luka posebne namjene - privremite, L2 - turistička luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička luka posebne namjene - marina, L4 - turistička luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreativna namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreativna namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreativna namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I2 - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena - (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) erozije

13. Fotodokumentacija











