

PROCIJENA

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnina: građevinsko zemljište namjene M1 - pretežito stambene i
poslovna zgrada na lokaciji 49223 Donja Pačetina,
Donja Pačetina 64
(z.k.č. br. 2612/4 k.o. Donja Pačetina odgovara k.č. br.
2612/4 k.o. Donja Pačetina)



Naručitelj procjene: **MESOPROMET LASIĆ d.o.o. u stečaju**

IZRADIO

Zagreb, veljača 2024.

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

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	MESOPROMET LASIĆ d.o.o. u stečaju stečajna upraviteljica Rajka Jagmarević
Adresa nekretnine	49223 Donja Pačetina, Donja Pačetina 64
Tip nekretnine	građevinsko zemljište i poslovna zgrada
z.k.ul.	2440
Poduložak broj	–
z.k.č. br.	2612/4
k.o.	Donja Pačetina
k.č. br.	2612/4
k.o.	Donja Pačetina
zemljište površine (m ²)	399 m²
objekt površine BGP (m ²)	146,40 m²
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	76.600,00 €
Legalitet	DA U z.k.ul. br. 2440 k.o. Donja Pačetina ne postoje zapisi koji bi upućivali na nelegalnost zgrade (opisane kao Poslovni prostor) sagrađene na z.k.č. br. 2612/4 k.o. Donja Pačetina
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Godinja izgradnje	1985.
Adaptacija	u više navrata, mjedovna starost 30 godina
Ime procjenitelja	MARIO ČUTURA, dipl. inž.
Suradnik	DOMAGOJ ŠPOLJARIĆ, dipl. inž.

SADRŽAJ

1. UVOD	4
1.1. Zadatak	4
1.2. Pretpostavke	4
1.3. Opći uvjeti poslovanja	4
1.4. Izjava procjenitelja	5
1.5 Datum vrednovanja i kakvoće	5
1.6. Primjenjena valuta	5
1.7. Metode procjene	5
1.8. Popis primjenjivih propisa i korištene stručne literature	6
1.9. Rješenje o postavljenju	7
2. NALAZ	8
2.1. Adresa nekretnine	8
2.2. Vrsta nekretnine	8
2.3. Predmet procjene	8
2.4. Dokumentacija	8
2.5. Identifikacija i komentar legaliteta	8
2.6. Opis lokacije	8
2.7. Kartografski prikaz	9
2.8 Prostorna identifikacija	10
2.9. Očevid	11
2.10. Opis nekretnina i utvrđivanje kakvoće procjenjivanih nekretnina	13
2.10.1. Građevinsko zemljište	13
2.10.2. Priključci	13
2.10.3. Objekt	13
2.10.4. Elementi vanjskog uređenja	14
2.11. Rekapitulacija geometrijskih podataka	15
2.12. Identifikacija i usklađenost	15
2.13. Prostorno uređenje	15
3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	19
3.1. Odabir metode i obrazloženje	19
3.2.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	21
3.2.2. Prikaz kupoprodaja građevinskih zemljišta u Donjoj Pačetini	26
3.3. Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta	36
3.4. Procjena vrijednosti priključaka	44
3.5. Uzgredni troškovi	44
3.6. Procjena vrijednosti objekta	45
3.7. Procjena vrijednosti elemenata vanjskog uređenja	47
3.8. Preliminarna (privremena) vrijednost nekretnine	49
3.9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnina	50
4. MIŠLJENJE	51
5. IZJAVA VJEŠTAKA	52
6. PRILOZI	53

1. UVOD

1.1. ZADATAK

Na zahtjev stečajne upraviteljice Rajke Jagmarević, postavljen sam za sudskog vještaka za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine označene kao z.k.č. br. 2612/4 k.o. Donja Pačetina koja u naravi predstavlja građevinsko zemljište namjene M1 pretežito stambene površine 399,00 m² i poslovne zgrade (pogon za preradu mesa) površine 146,40 m² BGP na lokaciji 49223 Donja Pačetina, Donja Pačetina 64.

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

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

U tu svrhu izvršio sam očevid dana 15. 02. 2024., na lokaciji 49223 Donja Pačetina, Donja Pačetina 64, te dajem svoj vještački NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

1.2. PRETPOSTAVKE

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

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

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

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

1.3. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

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

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

POSEBNE NAPOMENE

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4. IZJAVA PROCJENITELJA

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

1.5. Datum vrednovanja: 15. 02. 2024.

Datum kakvoće: 15. 02. 2024.

1.6. Primjenjena valuta: €

1.7. Metode procjene – troškovna metoda (preliminarna procijenjena vrijednost je korigirana koeficijentom prilagodbe tržišta) – usporedna metoda (procjena građevinskog zemljišta, ulazni podatak za troškovnu metodu)

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

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

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

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

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

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

Propisi o vlasništvu

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

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

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

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

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Odluka o komunalnom doprinosu Grada (Službeni glasnik Grada)

Propisi iz zemalja članica EU sukladno odredbama članka 42.

Bilten Standardne kalkulacije, izdavač IGH

Priručnik za pretvorbu društvenih poduzeća

Podaci iz vlastite arhive

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

1.9. RJEŠENJE O POSTAVLJENJU



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-156/2021
Zagreb, 17. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Maria Čutura, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Mr. Mario Čutura (OIB 55156050836), dipl.ing.grad. iz Zagreba, Mikulići 112b, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Mario Čutura, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Mario Čutura
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

2. NALAZ

2.1. ADRESA NEKRETNINE: 49223 Donja Pačetina, Donja Pačetina 64

2.2. VRSTA NEKRETNINE – građevinsko zemljište namjene M1 pretežito stambene namjene – objekt – poslovna zgrada (pogon za preradu mesa)

2.3. PREDMET PROCJENE

Predmet procjene je nekretnina upisana u z.k.ul. br. 2440 k.o. Donja Pačetina označena kao z.k.č. br. 2612/4 k.o. Donja Pačetina opisana kao Poslovni prostor i dvorište površine 111 čhv (399 m²) odgovara istoimenoj katastarskoj čestici na k.o. Donja Pačetina površine 400 m² opisanoj kao Dvorište površine 302 m² i zgrada površine 98 m² upisanoj u Posjedovni list broj 1078 k.o. Donja Pačetina. Predmetna nekretnina u naravi predstavlja građevinsko zemljište površine 399 m² i poslovna zgrada - pogon za preradu mesa površine 146,40 m² BGP.

2.4. DOKUMENTACIJA

Dana 15. 02. 2024. vještaku su predloženi sljedeći dokumenti:

2.4.1. Z.k.ul. br. 2440 k.o. Donja Pačetina

2.4.2. Posjedovni list broj 1078 k.o. Donja Pačetina

2.4.3. Kopija katastarskog plana

2.5. IDENTIFIKACIJA I KOMENTAR LEGALITETA

Z.k.č. br. 2612/4 k.o. Donja Pačetina upisana kao Poslovni prostor i dvorište površine 399 m² odgovara k.č. br. 2612/4 k.o. Donja Pačetina površine 400 m² opisanoj kao Dvorište površine 302 m² i zgrada površine 98 m². U z.k.ul. br. 2440 k.o. Donja Pačetina pod "C" u Teretovnici nema zapisa koji bi upućivali na upitnost legaliteta predmetnih nekretnina.

2.6. OPIS LOKACIJE

Z.k.č. br. 2612/4 k.o. Donja Pačetina u naravi je izgrađeno građevinsko zemljište koje se nalazi u Donjoj Pačetini, Donja Pačetina 64.

Donja Pačetina je naselje koje se nalazi u sustavu općine Sveti Križ Začretje u Krapinsko-zagorskoj županiji. Površina naselja iznosi 4,43 m², a broj stanovnika je 730, udaljena je od općinskog središta Sveti Križ Začretje 2,8 km (cestom), a od Zaboka 10,80 km te od županijskog sjedišta Krapine 10,50 km.

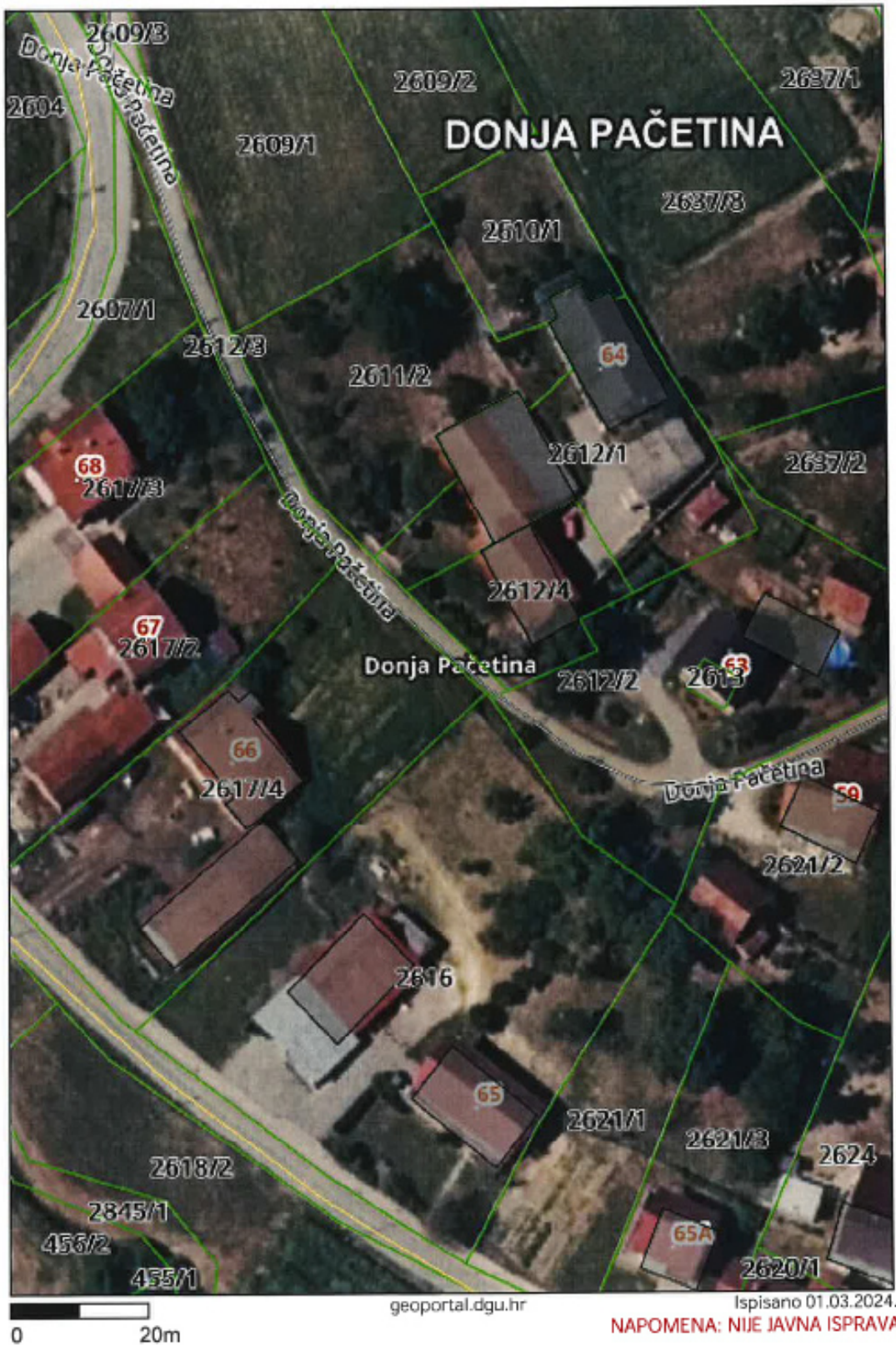
Na predmetnoj čestici sagrađena je poslovna zgrada tlorisnih gabarita 12 × 8 m katnosti podrum, prizemlje i potkrovlje (ispod dijela tlocrta prizemlja u podrumskoj etaži izvedena su 4 spremišta).

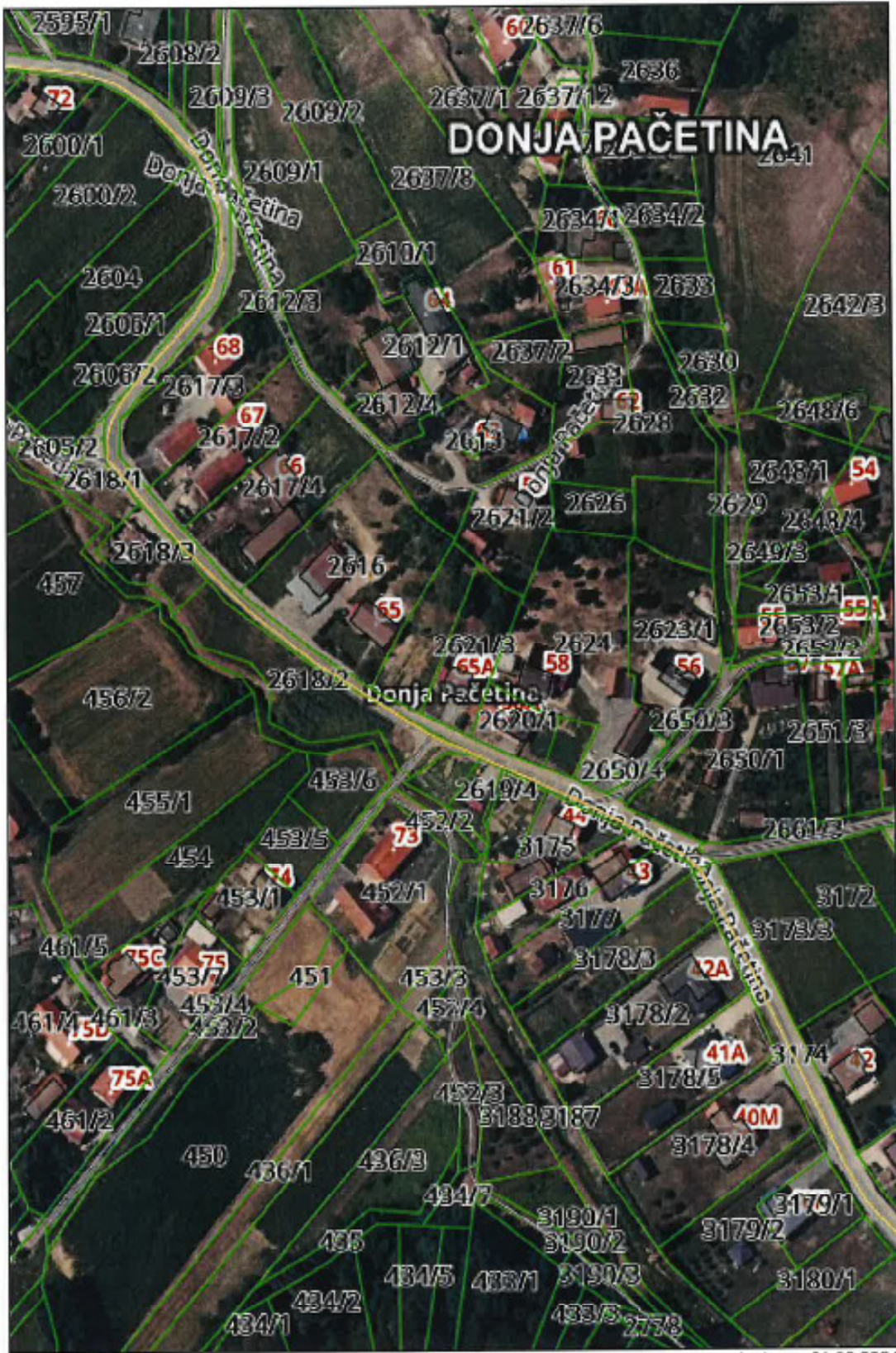
Lokacija je okružena obiteljskim kućama i gospodarskim zgradama.

2.7. KARTOGRAFSKI PRIKAZ



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA





0 50m

geoportal.dgu.hr

Ispisano 01.03.2024.

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

2.8. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

– Izvod iz katastarskog plana



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. DONJA PAČETINA
k.č.br.: 2612/4

Stanje na dan: 12.02.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



2.9. OČEVID

Očevid predmetne nekretnine izvršen je 15. 02. 2024 .

FOTODOKUMENTACIJA



2.10. OPIS NEKRETNINA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA (z.k.č. br. 2612/4 k.o. Donja Pačetina)

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

2.10.1. Građevinsko zemljište

Građevinsko zemljište (građevinska parcela je dijelom ravničarske konfiguracije, a dijelom je u velikom nagibu (jugozapadni dio) prema prometnici) koje je predmet ove procjene označeno je kao z.k.č. br. 2612/4 k.o. Donja Pačetina (odgovara k.č. br. 2612/4 k.o. Donja Pačetina) upisano je u z.k.ul. br. 2440 k.o. Donja Pačetina, a opisano kao Poslovni prostor i dvorište površine 399 m².

Vrsta nekretnine – zemljište

Status – izgrađeno građevinsko zemljište

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

Mjera korištenja: 1,60

Kategorija (po spremnosti za gradnju) – I.

2.10.2. Priključci

Lokacija je opskrbljena sljedećim sustavima individualne i kolektivne potrošnje:

- javna prometnica
- javna rasvjeta
- električna energija - izveden priključak (trenutno isključeno)
- gradski vodovod - izveden priključak
- odvodnja je riješena septičkom jamom

2.10.3. Objekt

Zgrada - poslovni objekt – za preradu mesa koja je predmet ove procjene je prizemni poluugrađeni objekt (dijelom sjeverne fasade naslanja se na objekt katnosti podrum, prizemlje i potkrovlje sagrađen na z.k.č. br. 2612/1 k.o. Donja Pačetina) tlorisnih gabarita 12 × 8 m (ispod dijela tlocrta prizemlja - tlorisnih gabarita 12 × 4 m izvedena je etaža podruma). Ispod etaže prizemlja je potrovlje - neuređeni tavanski prostor.

Predmetna zgrada izvorno je sagrađena 1985. godine (u više navrata je adaptirana mjerodavni G za procjenu je 30 godina) sukladno prosječnim standardima koji su vrijedili u vrijeme gradnje za poslovne zgrade bez posebnih završnoobrtničkih i instalaterskih radova, a adaptacija je izvedena sukladno propisima kojima je regulirana izgradnja poslovnih zgrada za preradu mesa. Pogon za preradu mesa je koncipiran na način da se u etaži podruma nalaze 4 spremišta, a u etaži prizemlja nalazi se pretprostor, dvije radne prostorije za preradu mesa, prostorija sanitacije opreme, garderoba i sanitarne prostorije te rashladne komore, u etaži potkrovlja nalazi se neuređeni tavanski prostor - spremište.

Pristup etažama podruma i prizemlja omogućen je s razine terena, a pristup etaži potkrovlja omogućen je stepeništem.

Objekt je trenutno izvan funkcije a opće stanje objekta je sukladno starosti i uvjetima eksploatacije i ukazuje na primjereno održavanje.

Nosiva konstrukcija

Temelji – trakasti betonski

Podna ploča – (etaža podruma i prizemlja) - ab ploča

Nosivo zide – etaža podruma – betonski blokovi

etaža prizemlja – blok opeka s potrebnim ab vertikalnim i horizontalnim serklažima

Pregradni zidovi – šuplja opeka normalnog formata

Međukatna konstrukcija – puna ab ploča

Krovna konstrukcija – (nad etažom podruma i prizemlja) – puna ab ploča

Krovište – dvostrešno, drvena rezana građa, nepodaskano

Završni radovi

Pod u etaži podruma – neobrađeni beton

u etaži prizemlja – keramičke pločice te manjim dijelom samonivelirajući sloj

Zidovi u etaži podruma – neobrađeni betonski blokovi

u etaži prizemlja – keramičke pločice (od poda do stropa)

Stropovi u etaži podruma – neobrađeni beton

u etaži prizemlja – ožbukani G + F oličeno

Fasada – ožbukana termo žbukom

Pokrov – crijep

Stolarija vanjska – dijelom (sjeveroistočna i jugoistočna strana) izvedena od PVC profila,

ulazna vrata puna, prozori ostakljeni izo staklom, a dijelom (zapadna strana) u etaži

prizemlja prozori su izvedeni od Al profila, a u etaži poruma ulazna vrata izvedena su

od crne oličene bravarije, a prozori su (okvir) izvedeni od ab, dijelom ostakljeni običnim

staklom

Instalacije – objekt je providen vodovodnim, kanalizacijskim i električnim instalacijama

2.10.4. ELEMENTI VANJSKOG UREĐENJA

Tijekom očevida od elemenata vanjskog uređenja (građevinske poboljšiće građevinskog zemljišta) evidentirani su sljedeći elementi vanjskog uređenja:

- dvorišna dvokrilna vrata za pješački i kolni promet izvedena su od oličene crne bravarije
 $\ell = 4 \text{ m}'$
- dvorišna ograda (jugoistočna i zapadna strana parcele) izvedena od ab stupova i pocinčanog pletiva postavljenih na ab parapet $\ell = 30 \text{ m}'$
- ab septička jama volumena cca 25 m^3

2.11. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

2.11.1. Zgrada

Podaci preuzeti iz Posjedovnog lista (prizemlje) i izmjera na licu mjesta (podrum):

BGP (m²)

Podrum		<i>m²</i>
	$12,00 \times 4,00 \times 0,35$ (H < 2,20 m) =	16,80
UKUPNO PODRUM		16,80
Prizemlje		<i>m²</i>
	$12,00 \times 8,00 =$	96,00
UKUPNO PRIZEMLJE		96,00
Potkrovlje (neuređeni tavanski prostor)		<i>m²</i>
	$12,00 \times 8,00 \times 0,35 =$	33,60
UKUPNO POTKROVLJE		33,60
SVEUKUPNO (BGP)		146,40
BV (m³)		<i>m³</i>
Podrum	$12,00 \times 4,00 \times 2,19 \times 0,35 =$	36,79
Prizemlje	$12,00 \times 8,00 \times 3,00 =$	288
Potkrovlje	$12,00 \times 8,00 \times 0,35 \times \left(\frac{1,00 + 2,2}{2}\right) =$	53,76
UKUPNO BV		378,55

* Tlocrtne površine etaže podruma i potkrovlja korigirane su koeficijentima korisne vrijednosti površina (Prilog 1. Pravilnika).


2.12. IDENTIFIKACIJA I USKLAĐENOST

<i>K.o. Donja Pačetina</i>			<i>K.o. Donja Pačetina</i>		
<i>k.č. br.</i>	<i>broj P.L.</i>	<i>P (m²)</i>	<i>z.k.č. br.</i>	<i>z.k.ul. br.</i>	<i>P (m²)</i>
2612/4	1078	400	2612/4	2440	399
UKUPNO		400	UKUPNO		399

Uvidom u stanje na terenu s upisom u katastar i gruntovnicu utvrđeno je da stvarno stanje na terenu odgovara upisanom u z.k.ul. i Posjedovni list (osim razlike u ploštini od 1 m² između upisa u katastar i zemljišne knjige) mjerodavno je stanje prema z.k.ul. br. 2440 k.o. Donja Pačetina od 399 m²


2.13. PROSTORNO UREĐENJE

Prema važećem prostornom planu IV: ID PPU Sveti Križ Začretje (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije 5/16 od 7. 4. 2016.) predmetna građevinska čestica nalazi se unutar građevinskog područja naselja, mješovite namjene – pretežito stambene oznake M1, mjere korištenja 1,6.



Geoportalo

Informacijski sustav za prostorni uređivanje



Ministarstvo Europe

Planovi starije generacije Planovi nove generacije

PPUO Sveti Križ Začretje - neverificiran

Priloga 3/2

- PPUO Sveti Križ Začretje - neverificiran
- Obuhvat prostornog plana
- Korištenje i namjena prostora/površina
- Prostor/površina za razvoj i uređenje
- Infrastrukturni sustavi i mreže
- Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora
- Građevinska područja
- Prostor/površina za razvoj i uređenje

Metapodaci

Vrsta plana: PPUO

Naziv rezilije plana: PPUO Sveti Križ Začretje - N. D. (odluka)

Područje (dupletja/RS): Kuznisko-dagovska

Područje (predložak): SVETI KRIZ ZAČRETJE

Čizma plana: HR-OSU-PPUO-04108-005

Namjena plana: NE-OSU-PPUO-04108-006

Površina na kopnu (ha): 007

Napomena: Sl. planik KZZ 9/16, 07.04.2016; Podložnik (sl. planik KZZ 10/08) izdaje odlike o donošenju (Službeni glasnik KZZ 10/08)

Datum objave: 27.10.2015, 09:00

Područje objave: Službeni glasnik Kuznisko-dagovske općine Sveti Križ Začretje

Adresa izvora: <http://www.površina.hr/index.php?sk=20>

tumač znakova

granica općine Sveti Križ Začretje

oznaka	opis
	Razvojni uređenje naselja
	građevinska područja
	prostoćna namjena - preostalo industrijska
	prostoćna namjena - preostalo poljoprivna
	rezervirane površine voda
	agrarne površine namjena, zaštitivni sustavi
	13 - hotel
	12 - turistička namjena, zračni promet objekti, bolnica
	poljoprivredna ili ostale namjene

2012.01.01. DOKUJA

2012.01.01. DOKUJA

ća, obuća, kožnata galanterija, papirnica, proizvodi od plastike, pletena roba, tehnička roba, pokućstvo, cvijeće, svijeće, suvenir, poljodjelske potrepštine, rezervni dijelovi za automobile i poljodjelske strojeve, i sl.),

b) ugostiteljstvo i turistički smještaj (buffet, snack-bar, kavana, slastičarnica, pizzeria, restoran, catering, sobe, apartmani, pansion, i ostalo u skladu s Zakonom o ugostiteljstvu),

c) zanatstvo i osobne usluge (krojač, obuçar, staklar, fotograf, servisi kućanskih aparata, servisi osobnih automobila, praonica osobnih automobila, bravarska i stolarska radionica, kemijska čistionica, fotokopiraonica, zdravstvene usluge, usluge rekreacije, proizvodno zanatstvo i sl.),

d) ostalo (odvjetništvo, odjeljenja dječjih ustanova, uredi i predstavništva poduzeća, intelektualne usluge i sl.).

GRAĐEVINE STAMBENE NAMJENE

Članak 30.

(1) Stambene građevine prema broju stambenih jedinica ovim Planom se dijele na:

a) stambene građevine,

b) Višestambene građevine.

STAMBENA GRAĐEVINA

Članak 31.

(1) Stambenom građevinom (obiteljska kuća, stambena zgrada i stambeno-poslovna zgrada) smatra se građevina koja zadovoljava dva pokazatelja:

a) sadržava najviše tri samostalne stambene jedinice,

b) u ukupnoj površini građevine, stambena namjena čini više od 70%.

(2) Najmanja širina parcele na dijelu gdje se namjerava graditi slobodnostojeća zgrada mora biti 14 m, a za dvojne građevine minimalno 11 m. Preporuča se da dubina parcele bude jednaka dvostrukoj širini (odnos 1 : 2).

(3) Kod postojećih parcela u izgrađenom naselju, te kod nepovoljnih terenskih uvjeta može se dozvoliti i manja širina, odnosno dubina parcele s tim da se objekt može postaviti na propisanoj udaljenosti od javnog puta, drugih javnih objekata i susjednih međa.

(4) Stambena građevina može se, u smislu katnosti, graditi najviše kao:

a) u granicama naselja Sveti Križ Začretje obuhvaćenih obuhvatom urbanističkog plana uređenja - Po+Su+P+1+Pk (podrum, suteran, prizemlje, kat i potkrovlje) ili Po+P+2+Pk (podrum, prizemlje, dva kata i potkrovlje), visine (visine krovnog vijenca) od najviše 10,50 metara,

b) u ostalim građevinskim područjima - Po+Su+P+Pk ili Po+P+1+Pk, visine (visine krovnog vijenca) od najviše 8,50 metara.

(5) Iznimno, u slučaju ravnog krova, visina građevine iznosi 12,0 m, pri čemu tlocrtna površina zadnje etaže iznosi najviše 40% površine dobivene vertikalnom projekcijom svih zatvorenih nadzemnih dijelova građevine.

(6) Najveći dozvoljeni koeficijenti izgrađenosti (Kig) građevne čestice pri gradnji nove stambene građevine su:

0,4 - za slobodnostojeće i dvojne građevine

0,5 - za gradnju u nizu.

Za interpolacije unutar jezgre naselja Sveti Križ Začretje moguće je najveći dozvoljeni kig = 0,9.

(7) Najveći koeficijenti iskoristivosti (Kis) građevne čestice pri gradnji nove stambene građevine je 1,60. Iznimno, u jezgri naselja Sv. Križ Začretje mogući je veći koeficijent iskoristivosti max Kis=2,7.

(8) Najmanjom izgrađenošću smatra se površina od 50 m² za stambeni dio te 30 m² za gospodarsku ili pomoćnu namjenu - razvijena bruto površina). Kod već dijelom izgrađenih parcela može se dozvoliti i veći postotak izgrađenosti ako je to potrebno zbog neophodnih građevinskih preinaka u smislu poboljšanja životnih uvjeta (uvođenje sanitarnog čvora, poboljšanje konstruktivnog sustava zgrade) uz uvjet da se time ne narušava slika krajolika te ne odudara od susjedne gradnje.

(9) U izgrađenim dijelovima naselja mogu se graditi nove stambene zgrade pod uvjetima postotka izgrađenosti iz ovog članka. Moguće je sanirati, rekonstruirati i dogradivati postojeće legalno izgrađene zgrade i ako nisu ispunjeni uvjeti veličine ili izgrađenosti građevinske parcele odnosno udaljenosti postojeće zgrade od susjedne međe pod uvjetima da se ne pogoršava stanje od zatečenog. Ukoliko je postojeća izgrađenost parcele veće od propisanih ovim člankom, izgrađenost se smatra dozvoljenom i ne smije se povećavati.

VIŠESTAMBENA GRAĐEVINA

Članak 32.

(1) Višestambenom građevinom (višestambena zgrada i višestambeno-poslovna zgrada) smatra se građevina koja zadovoljava dva pokazatelja:

a) sadržava četiri ili više samostalnih stambenih jedinica,

b) u ukupnoj površini građevine, stambena namjena čini više od 70%.

(2) Višestambena građevina može se u smislu katnosti graditi najviše kao Po+Su+P+2+Pk (podrum, suteran, prizemlje, 2 kata i potkrovlje) ili Po+P+2+Pk (podrum, prizemlje, dva kata i potkrovlje), visine (visine krovnog vijenca) od najviše 10,50 metara.

(3) Iznimno, u slučaju ravnog krova, visina građevine iznosi 12,0 m, pri čemu tlocrtna površina zadnje etaže iznosi najviše 40% površine dobivene vertikalnom projekcijom svih zatvorenih nadzemnih dijelova građevine.

(4) Pri izgradnji nove višestambene zgrade ili rekonstrukciji postojeće međusobna udaljenost zgrada višestambene i jednostambene izgrađnje iznosi najmanje 8 m, a ako između njih prolazi cesta, na može biti manja od visine sljemena krovništa veće zgrade i ne manja od

$$D_{min} = H_1/2 + H_2/2 + 5 \text{ m}$$

gdje je:

D_{min} najmanja udaljenost zgrada mjerena na mjestu njihove najmanje udaljenosti

H_1 visina prve zgrade mjerena do strehe, ako zgrada nije zabatom okrenuta prema susjednoj

H_2 visina druge zgrade mjerena do strehe, ako zgrada nije zabatom okrenuta prema susjednoj

Ako su zgrade okrenute zabatima računaju se visine do sljemena.

GRAĐEVINE MJEŠOVITE, POSLOVNE TE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE

Članak 33.

(1) Građevinom mješovite namjene smatra se građevina unutar koje su moguće različite namjene.

(2) Građevinom poslovne namjene smatra se građevina u kojoj poslovna namjena zauzima više od 70% površine građevine.

(3) Građevinom javne i društvene namjene smatra se građevina: upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, školske, kulturne, vjerske i sl. namjene te građevine športsko rekreacijskog centra, vatrogasnog doma, dječje igralište, javni park i sl.,

(4) Uz građevine predškolske i školske namjene moguće je graditi dvorane te uređivati vanjska borilišta, igrališta i prostore za boravak djece na otvorenom.

(5) Najveća površina građevne čestice za izgradnju građevine mješovite i poslovne namjene ne smije biti veća od 2000 m², dok se najveća površina građevne čestice za izgradnju građevine javne i društvene namjene ne ograničava.

(6) Građevina mješovite i poslovne te javne i društvene namjene može se u smislu katnosti graditi najviše kao (Po+Su+P+2+Pk) (podrum, suteren, prizemlje, 2 kata i potkrovlje), visine (visine krovnog vijenca) do 12,00 metara.

(7) Iznimno, u slučaju ravnog krova, visina građevine iznosi 16,0 m, pri čemu tlocrtna površina zadnje etaže iznosi najviše 40% površine dobivene vertikalnom projekcijom svih zatvorenih nadzemnih dijelova građevine.

(8) Građevina vjerske namjene može se u smislu katnosti graditi najviše kao (Po+Su+P+1) (podrum, suteren, prizemlje i 1 kat) sa visinom tornja do najviše 15,00 metara.

(9) Najveći dozvoljeni koeficijenti izgrađenosti (Kig) građevne čestice pri gradnji nove građevine mješovite i poslovne te javne i društvene namjene su:

a) za građevine građene na slobodnostojeći način do 40%,

b) za građevine građene na poluugrađeni način do 50 %,

c) za građevine građene na ugrađeni način do 60 %.

(10) Najveći koeficijenti iskorištenosti (Kis) građevne čestice pri gradnji nove građevine mješovite i poslovne te javne i društvene namjene su:

a) za građevine građene na slobodnostojeći način 1,50,

b) za građevine građene na poluugrađeni način 1,70,

c) za građevine građene na ugrađeni način 1,90.

(11) Iznimno, kod građevina športsko rekreacijskog centra i sportskih terena (klupske prostorije, svlačionice, manji ugostiteljski i slični sadržaji) najveći koeficijent izgrađenosti (Kig) je 15%, a koeficijenti iskorištenosti (Kis) 0,3. Građevina se može u smislu katnosti graditi najviše kao (Po+Su+P+Pk) (podrum, suteren, prizemlje i potkrovlje), visine (visine krovnog vijenca) do 5,70 metara.

(12) Za građevine iz stavka 1., 2. i 3. ovog članka

u postupku izdavanja lokacijske i potvrde na glavni projekt, investitor, odnosno tijelo koje izdaje dozvolu dužno je ishoditi posebno mišljenje na projektno – tehničku dokumentaciju od Općine Sveti Križ Začretje.

POMOĆNE I GOSPODARSKE GRAĐEVINE

Članak 34.

(1) Na građevinskim parcelama namijenjenim stambenoj gradnji u sklopu zadane izgrađenosti parcele prema članku 10. ovih odredbi, mogu se uz osnovnu stambenu građevinu graditi:

a) pomoćne građevine

b) gospodarske građevine u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe sa i bez izvora onečišćenja

c) mala poslovna i/ili proizvodna građevina za proizvodnju manjeg obima preko vlastitih potreba.

(2) Ako se građevine iz stavka 1. ovog članka grade u područjima posebnih ograničenja za korištenje gdje se za sve gradnje zahtijeva suglasnost nadležnih uprava za zaštitu prirodne i kulturne baštine, potrebno je zatražiti njihovu suglasnost i za navedene građevine.

(3) Građevine iz stavka 1. ovog članka, a koje su sagrađene u skladu s prijašnjim propisima mogu se rekonstruirati uz poštivanje ovih odredbi.

Članak 35.

(1) Pomoćne građevine uz stambenu građevinu su: garaže za putničke automobile, poljodjelske i slične strojeve, ljetne kuhinje, vrtne sjenice i nadstrešnice, zatvoreni i/ili natkriveni bazeni, ostave sitnog alata i radionice, drvarnice, «šupe», kotlovnice, sušare, pušnice i slične građevine.

(2) Pomoćne građevine uz višestambenu građevinu i građevinu mješovite, poslovne te javne i društvene namjene su: garaže za putničke automobile, vrtne sjenice i nadstrešnice, zatvoreni i/ili natkriveni bazeni, drvarnice, kotlovnice i slične građevine.

(3) Pomoćna građevina može se graditi počevši od građevinske linije osnovne građevine prema dubini čestice, ali ne na manjoj udaljenosti od 5,0 m od regulacijske linije. Iznimno se garaže mogu graditi do regulacijske linije.

(4) Pomoćna građevina može se graditi najviše kao (Po+P) (podrum i prizemlje), visine (visina krovnog vijenca), mjerena uz građevinu od konačno zaravnatog i uredenog terena uz građevinu na njegovom najnižem dijelu iznositi najviše 4,00 m. Visina sljemena pomoćne građevine ne smije prelaziti visinu sljemena stambene zgrade na toj parceli i ne preko 6 metara. Potkrovnji prostor može se koristiti samo za spremanje poljoprivrednih proizvoda.

(5) Uvjeti gradnje, smještaja na parceli i udaljenosti od međa istovjetne su kao u člancima 13., 16. i 17. ovih odredbi.

Članak 36.

(1) Gospodarska građevina u domaćinstvu za proizvodnju za vlastite potrebe bez izvora onečišćenja je: staklenik, plastenik, sjenik, spremišta poljoprivrednih proizvoda i stočne hrane, mala građevina za tih i čist rad za potrebe domaćinstva, prerade poljoprivrednih

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

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

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

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

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

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

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

Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije.

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

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

3.1. Odabir metode i obrazloženje

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti u ovoj procjeni korištena je troškovna metoda procjene, dok je za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta u sklopu troškovne metode korištena poredbena metoda.

Troškovna metoda

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijentata za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina.

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

Procjena troškovnom metodom mogu se koristiti za utvrđivanje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni.

Poredbena metoda

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

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

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

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

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

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

3.2.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

➤ PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Država:	Hrvatska
Površina:	56.594 km ²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	3 855 641 stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 769.944
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 6,3 % (podatak iz 2022.)
Stopa registrirane nezaposlenosti:	6,5 %
Stopa inflacije:	4,5 % - prosječna godišnja stopa inflacije prema podacima DZS-a
Valuta:	Euro (cent)

Prema informacijama od Savjeta HNB-a iz veljače 2024. godine („*Informacija o gospodarskim, financijskim i monetarnim kretanjima*“), gospodarska je aktivnost u europodručju prema revidiranim podacima stagnirala u posljednjem tromjesečju 2023, a zbog skromnog rasta osobne potrošnje i investicija potisnutih višim troškovima zaduživanja i neizvjesnošću glede izgleda europskoga i svjetskoga gospodarstva, prigušena dinamika bi se mogla nastaviti i na početku 2024. godine.

U Hrvatskoj su nastavljena relativno povoljna gospodarska kretanja. Visokofrekventni podaci za četvrto tromjesečje 2023. upućuju na naglašeno jačanje ekonomske aktivnosti krajem prošle godine, nakon blagog rasta ostvarenog u trećem tromjesečju.

Osim toga, nastavljen je relativno snažan rast realnog prometa od trgovine na malo podržan pozitivnim kretanjima na tržištu rada i slabljenjem inflacije, što je povoljno djelovalo na kretanje realnoga raspoloživog dohotka kućanstava i potrošački optimizam. Trend stabilnoga i široko rasprostranjenog rasta ukupne zaposlenosti nastavio se i krajem prošle godine, što je pratio ubrzan rast realnih plaća. Izrazito povoljna kretanja zabilježena su u sektoru građevinarstva, pri čemu je prosječni indeks obujma građevinskih radova u listopadu i studenome za više od 10% nadmašivao razinu ostvarenu u istom razdoblju 2022. godine.

Nastavila su se povoljna kretanja ekonomske aktivnosti u Hrvatskoj i na samom početku ove godine. Indeks ekonomskog raspoloženja nastavio se poboljšavati, zrcaleći poboljšanje potrošačkoga i poslovnog optimizma, a u većini djelatnosti očekuje se nastavak rasta broja zaposlenih.

Trend usporavanja godišnje stope inflacije u Hrvatskoj se nastavio i početkom ove godine, uz daljnje smanjivanje tekuće inflacije, koja je već na vrlo niskoj razini.

Kamatne stope na kredite domaćih banaka u prosincu su uglavnom porasle, dok su se kamatne stope na oročene depozite smanjile, pri čemu su te promjene bile blagog intenziteta. Prosječna kamatna stopa na prvi put ugovorene kredite nefinancijskim poduzećima dosegla je u prosincu razinu od 5,4%. Kada je riječ o troškovima financiranja stanovništva, gotovinski nenamjenski krediti u prosincu su ugovarani s prosječnom kamatnom stopom od 6,1%, dok se prosječna kamatna stopa na prvi put ugovorene stambene kredite samo neznatno smanjila te je iznosila 3,7%.

Kreditiranje poduzećima i nadalje je prigušeno, a krediti stanovništvu nastavljaju rasti. Rast ukupnih kredita (isključujući opću državu) u prosincu (158 mil. EUR) uglavnom je odraz rasta kredita stanovništvu (95 mil. EUR), a u manjoj mjeri rasta kredita poduzećima (50 mil. EUR).

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

Cijene stambenih kvadrata na hrvatskom tržištu konstantno rastu.

Na stručnom skupu "Tržište nekretnina 2024: trendovi i financiranje kupnje" izneseno je da je za očekivati je i nastavak istih kretanja, dok se na osnovu pokazatelja koje Eurostat bilježi za Hrvatsku kao ovogodišnju predvodnicu u rastu cijena nekretnina u prva dva kvartala u EU, pad broja transakcija koji je već postao značajka našeg tržišta i za stanove, apartmane i kuće u 2023. ipak još ne može povezivati s padom cijena.

U sklopu prezentacije razvoja tržišta nekretnina u okolnostima inflacije i rasta kamatnih stopa ukazano je na lanjski pad nekretninskih transakcija od 12,9%, na što su najviše utjecali poljoprivredno i građevinsko zemljište koji su drastično pali, dok su stanovi, apartmani i kuće i dalje rasli u broju kupoprodajnih transakcija.

Pad prometa nije utjecao na pad cijena: Hrvatska prva po rastu u EU, pa iako bilježi pad broja transakcija, kod nas su cijene bile za 14% više u prvom kvartalu 2023. i 13,7% u drugom kvartalu u odnosu na ista razdoblja 2022.

Tržište komercijalnih nekretnina ostaje stabilno i atraktivno i u 2023. godini, prema izvještaju Colliersa, s brojnim projektima u izgradnji, najavi ili fazi planiranja.

Uredi, trgovački prostori, skladišta, logistički centri i hoteli i dalje su tražena roba na tržištu komercijalnih nekretnina. Potražnja još uvijek nadmašuje ponudu, a cijene zakupa održale su razinu od prethodne godine s tendencijom rasta - rezultat je to istraživanja tržišta komercijalnih nekretnina za prvu polovinu 2023. godine, koje su pripremili Colliersovi stručnjaci.

Zbog inflacije i rastućih troškova došlo je do blage korekcije cijena zakupa uredskih prostora po kvadratnom metru u odnosu na prethodno razdoblje.

Trgovine i retail parkovi nastavljaju širenje na sekundarne i tercijarne lokacije, gdje je zasićenost puno manja. Istovremeno, vlasnici šire ponudu na F&B sektor i zabavne sadržaje kako bi privukli posjetitelje i odvratili ih od online shoppinga koji je u Hrvatskoj još od vremena Covida značajno uzео maha

Logistika ostaje jedan od najatraktivnijih i najaktivnijih sektora, s tendencijom širenja

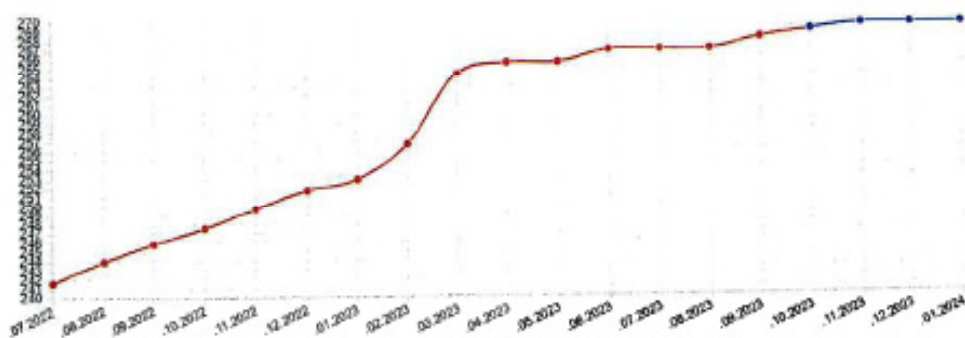
Prema Burzi nekretnina i u drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani ja pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce.

Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očitito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja.

Možemo zaključiti da tržište nekretnina ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa koji očekujemo zaključno s 2023. godinom, u sljedećoj godini se očekuje i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretninama i pad cijena u realizaciji.

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.



(Izvor: <http://burza-nekretnina.net.hr/statistike>)


Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2023. u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 0,3%. U odnosu na treće tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10,9%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 2,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2022. za 12,3%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su niže za 0,1%, a u odnosu na treće tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 10,6%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2023. u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za Grad Zagreb za 2,4%, dok su za Jadran u prosjeku niže za 1,4% i za Ostalo za 1,9%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 12,1%, za Jadran za 8,2% i za Ostalo za 16,5%.

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (B. 2015 = 100) ²⁾						
		Indeksi (B. 2015 = 100) ²⁾	ukusno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1		128,25	107,69	132,12	140,79	125,38	108,31
	Q2		130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3		129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4		132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1		134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2		139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3		141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4		144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1		152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2		157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3		162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4		170,11	145,65	174,95	193,84	160,87	146,19
2023.	Q1		173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2		179,83	154,70	184,58	199,62	170,96	165,78
	Q3		190,08	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69

izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, Zagreb, 10. siječnja 2024., BROJ: CIJ-2023-2-1/3

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

Sukladno članku 6. Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koristimo baze indeksa za međuvremensko izjednačenje vrijednosti nekretnina. Gornja tablica je preuzeta sa stranica Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

Prosječni godišnji indeksi cijena stambenih nekretnina

Bazni indeks za ostalo za II. tromjesečje 2021. iznosi 122,20

Bazni indeks za ostalo za I. tromjesečje 2022. iznosi 132,30

Bazni indeks za ostalo za II. tromjesečje 2022. iznosi 140,80

Bazni indeks za ostalo za IV. tromjesečje 2022. iznosi 146,20

Bazni indeks za ostalo za I. tromjesečje 2024. iznosi 162,70

3.2.2. Prikaz kretanja kupoprodaja građevinskih zemljišta u Donjoj Pačetini

Iz Izvješća o tržištu nekretnina za 2022. godinu za područje Krapinsko-zagorske županije vidljivo je da je tijekom 2022. godine (od 01. 01. 2022. do 31. 12. 2022.) u Krapinsko-zagorskoj županiji bilo 269 kupoprodaja građevinskih zemljišta što je povećanje od 33,83% u odnosu na prošlu godinu, prosječne kupoprodajne cijene od 19,85 €/m² (što je za 16,24% više u odnosu na prošlu godinu), od toga je 14 zemljišta površine od 300 – 500 m².

U Općini Sveti Križ Začretje realizirano je 10 kupoprodaja građevinskih zemljišta ukupne površine 17.027 m² (prosječna površina 1.702,70 m²) prosječne jedinične cijene od 18,03 €/m².



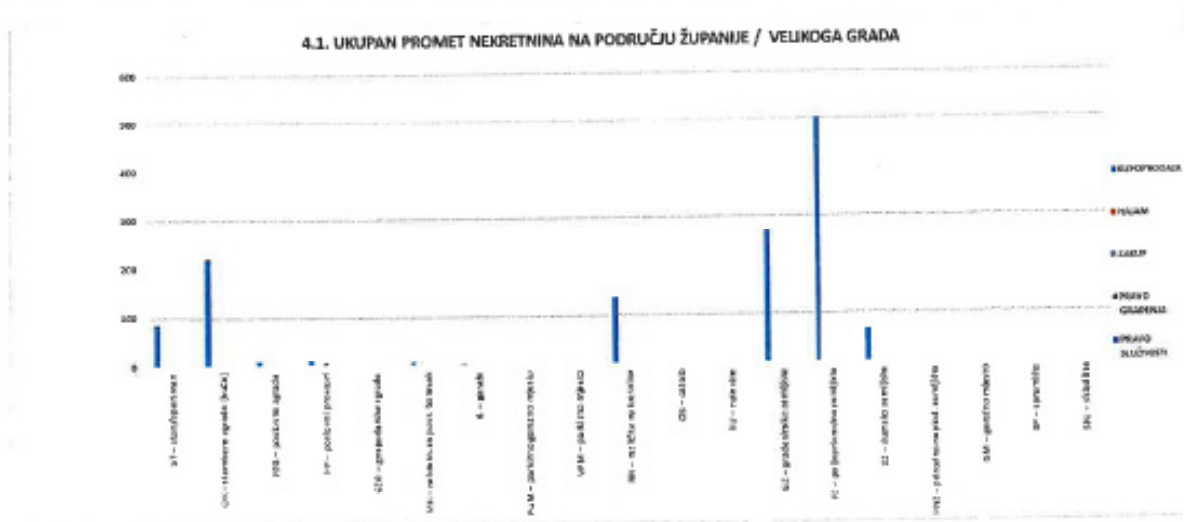
REPUBLIKA HRVATSKA
KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za opću upravu, imovinsko-pravne
i zajedničke poslove

KLASA: 364-01/23-01/22
URBROJ: 2140-05/01-23-1
Krapina, 31.03.2023.

IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2022.
GODINU ZA PODRUČJE KRAPINSKO-ZAGORSKE
ŽUPANIJE

4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA

4. 1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA						
VRSTA NEKRETNINE	UKUPNO PROMET	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRADENJA	PRAVO SLUŽBOSI	U OBRUČU NA PRETHODNO DOBAVI (2%)
ST – stan/posrtman	96	0	0	0	0	-3.37%
OK – stambeno zgrada (kuća)	221	0	0	0	0	+44.64%
PZG – poslovna zgrade	8	0	0	0	0	+33.33%
PP – poslovni prostori	10	0	6	0	0	+21.33%
GZG – gospodarske zgrade	8	0	0	0	0	-100.00%
VK – nekretn. za posr. borznika	6	0	0	0	0	+50.00%
G – garaža	2	0	0	0	0	-100.00%
POM – parkirno garažno mjesto	0	0	0	0	0	-100.00%
VPM – parkirno mjesto	0	0	0	0	0	+0.00%
RM – različite nekretnine	136	0	0	0	0	-50.18%
OS – ostalo	0	0	0	0	0	-100.00%
RJ – ruzevina	0	0	0	0	0	+0.00%
GZ – građevinsko zemljište	250	0	0	0	0	+33.33%
PZ – poljoprivredno zemljište	501	0	0	0	0	+16.52%
SZ – turističko zemljište	66	0	0	0	0	+11.90%
PRZ – proizvodno mjesto, zemljište	0	0	0	0	0	-100.00%
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0.00%
SP – spremište	0	0	0	0	0	-100.00%
SKL – skladište	0	0	0	0	0	+0.00%

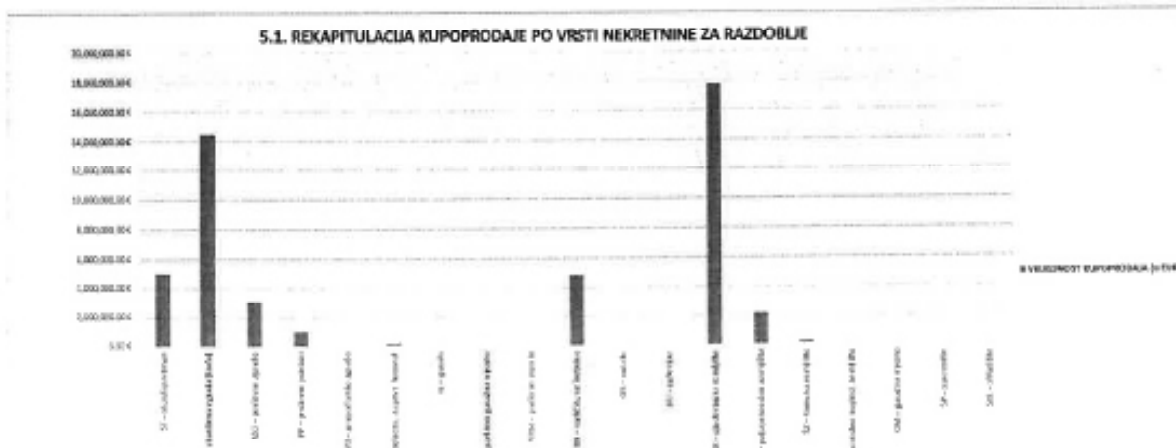


5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2022. DO 31.12.2022.

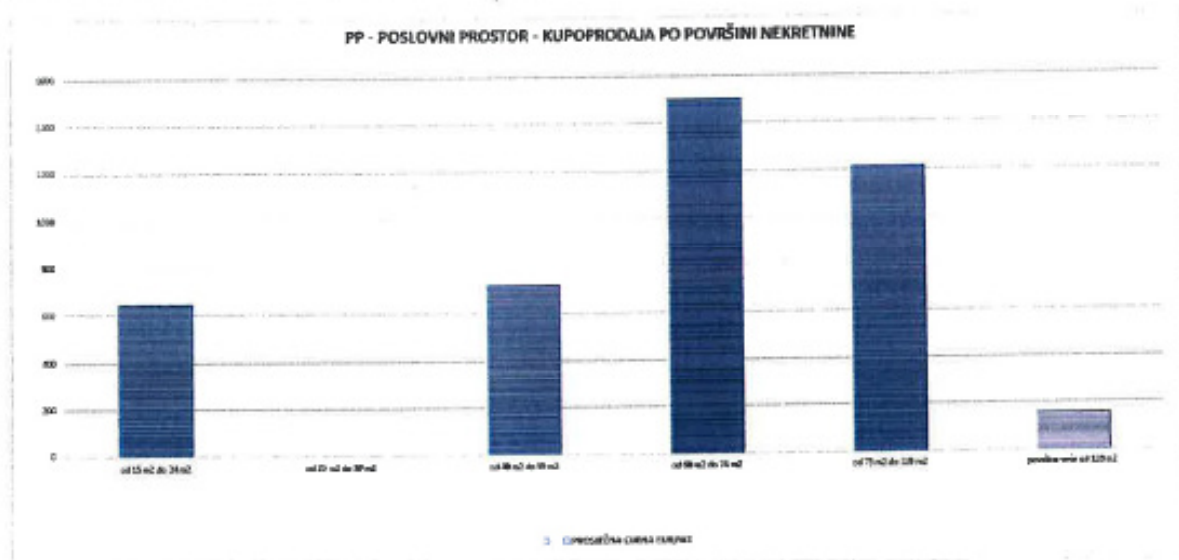
VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRHODNOST KUPOPRODAJA (u kn)	VRHODNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	Površina (u m ²)	PROSEČNA CIJENA (u kn/m ²)	PROSEČNA CIJENA (u EUR/m ²)	U ODNOSU NA PRETHODNU BODOVI (±%)
ST – stan/apartman	86	27,487,642.89 kn	4,576,792.47 €	5,218.40 m ²	7,056.49 kn/m ²	915.75 €/m ²	-3.24%
OK – stambena zgrada (kuća)	221	108,912,687.28 kn	14,456,526.55 €	270,315.63 m ²	402.95 kn/m ²	51.48 €/m ²	-0.01%
PDG – poslovna zgrada	8	33,094,794.77 kn	3,057,242.52 €	46,817.18 m ²	492.02 kn/m ²	62.30 €/m ²	+10.16%
PP – poslovni prostor	10	7,123,653.02 kn	845,471.23 €	4,646.89 m ²	1,533.28 kn/m ²	193.50 €/m ²	-79.48%
GZ1 – gospodarska zgrada	0	0.00 kn	0.00 €	0.00 m ²	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
VBE – NEKRETN. ZA POK. BORZNIK	6	1,168,675.76 kn	155,109.92 €	4,393.00 m ²	266.03 kn/m ²	35.31 €/m ²	-87.10%
G – parcela	2	35,000.00 kn	4,645.30 €	45.50 m ²	769.23 kn/m ²	102.09 €/m ²	-41.26%
PGM – parkirno mjesto	0	0.00 kn	0.00 €	0.00 m ²	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
VPM – parkirno mjesto	0	0.00 kn	0.00 €	0.00 m ²	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
RM – različite nekretnine	136	36,362,627.01 kn	4,818,186.61 €	242,854.38 m ²	149.48 kn/m ²	19.84 €/m ²	+327.41%
OS – ostalo	0	0.00 kn	0.00 €	0.00 m ²	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
RJ – ruševine	0	0.00 kn	0.00 €	0.00 m ²	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
GZ – građevinsko zemljište	269	133,994,636.55 kn	17,704,144.48 €	895,945.10 m ²	149.55 kn/m ²	19.85 €/m ²	+56.42%
PZ – poljoprivredno zemljište	501	16,280,081.75 kn	2,154,895.86 €	1,449,066.22 m ²	11.29 kn/m ²	1.49 €/m ²	-15.17%
Z – šumsko zemljište	66	1,412,813.86 kn	187,645.35 €	199,755.25 m ²	7.08 kn/m ²	0.94 €/m ²	+21.47%
PNC – prirodno neprod. zemljište	0	0.00 kn	0.00 €	0.00 m ²	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
GM – garažno mjesto	0	0.00 kn	0.00 €	0.00 m ²	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
SP – spremište	0	0.00 kn	0.00 €	0.00 m ²	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
SKL – skladište	0	0.00 kn	0.00 €	0.00 m ²	0.00 kn/m ²	0.00 €/m ²	+0.00%
UKUPNO (obuhvaćeni)	1305						
UKUPNO (u ZVC)	1305						

Napomena:
 O izračunu su obuhvaćeni nekretnosti koje zadovoljavaju uvjete: ukupna vrijednost nekretnine (ZVC) i površina u površini (ZVC) - UKUPNO obuhvaćeni.
 Metoda (UKUPNO u ZVC) prikazuje ukupni broj nekretnosti u ZVC-u prema adrese (uključujući, ne uključujući) i tome da li imaju općenu ili posebnu pravnu zaštitu u skladu s izjavom.
 Ukupna vrijednost nekretnosti u ZVC-u dobivena je zbrajanjem ukupne vrijednosti transakcija u ZVC-u prema adresama (uključujući) i tome da li imaju općenu ili posebnu pravnu zaštitu u skladu s izjavom.
 Prosječna cijena (ZVC) je u ZVC-u dobivena je kao omjer ukupne vrijednosti transakcija (ZVC) i ukupne površine nekretnosti u ZVC-u.
 Za izračun prosječne cijene (ZVC) je ml je OK, PDG, ST i VBE koriste se pedeset i devet i površina (ZVC) - površina općeno i zemljišnog tipa.



5.2.8. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA					
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	UKUPNA VRIEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	UKUPNA VRIEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	UKUPNA PLOVRSINA (u m ²)	PROSJEANA CIENA kn/m ²	PROSJEANA CIENA EUR/m ²
10	7.123.653,00 kn	945.471,23 €	4.646,09 m ²	1.535,26 kn/m ²	203,50 €/m ²

5.2.9. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO PLOVRSINI NEKRETNINE						
PLOVRSINA POSLOVNOG PROSTORA (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopn.)	VRIEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	PLOVRSINA (u m ²)	PROSJEANA CIENA kn/m ²	PROSJEANA CIENA EUR/m ²
od 15 m ² do 24 m ²	3	320.000,00 kn	41.471,20 €	65,88 m ²	4.857,32 kn/m ²	644,68 €/m ²
od 25 m ² do 39 m ²	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m ²	0,00 kn/m ²	0,00 €/m ²
od 40 m ² do 59 m ²	1	290.000,00 kn	36.889,61 €	53,74 m ²	5.396,35 kn/m ²	716,22 €/m ²
od 60 m ² do 74 m ²	1	734.151,23 kn	93.438,61 €	65,00 m ²	11.294,63 kn/m ²	1.499,96 €/m ²
od 75 m ² do 119 m ²	1	752.450,00 kn	96.080,00 €	82,63 m ²	9.118,36 kn/m ²	1.210,22 €/m ²
prosjek vea od 120 m ²	4	5.028.051,81 kn	647.071,71 €	4.376,76 m ²	1.147,82 kn/m ²	152,34 €/m ²



5.2.11. PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/ OPĆINAMA/ NASELIMA

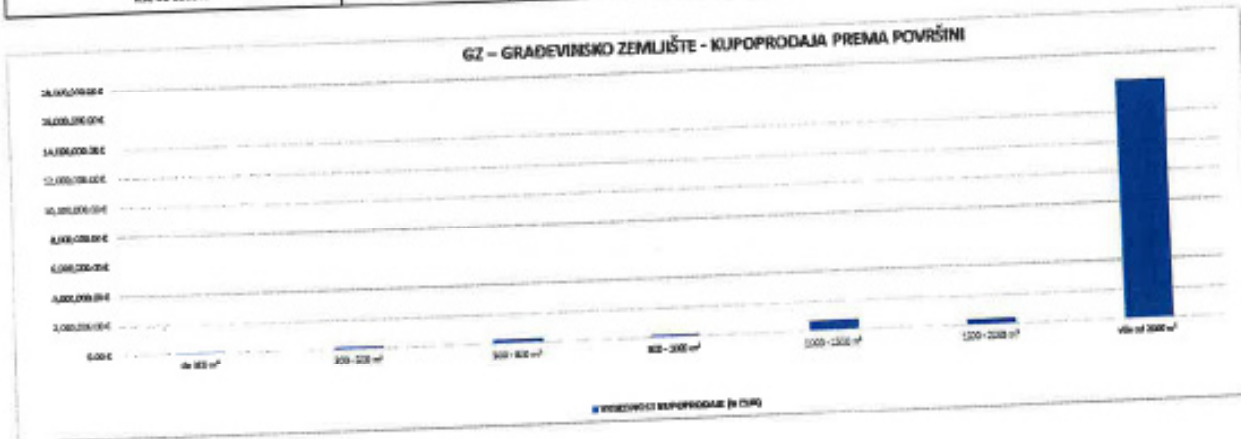
OKRAJ/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupaca)	VALORNOŠĆ KUPOPRODAJE (u kn)	VALORNOŠĆ KUPOPRODAJE (u €)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BEOGRAD	1	754,344.00 kn	100,118.65 €	108.70 m ²	5,638.67 kn/m ²	721.84 €/m ²
BUDAPEŠTA	1	200,000.00 kn	26,489.85 €	51.74 m ²	5,396.55 kn/m ²	716.33 €/m ²
KARLOVAČKA	1	500,000.00 kn	139,459.53 €	332.74 m ²	2,794.81 kn/m ²	358.99 €/m ²
KOŠICE	2	909,450.00 kn	116,968.42 €	105.74 m ²	8,544.07 kn/m ²	1,102.99 €/m ²
OSIJEK	3	3,441,707.81 kn	454,792.13 €	3,938.32 m ²	876.15 kn/m ²	116.28 €/m ²
ZAGREB	2	834,151.21 kn	110,710.89 €	86.79 m ²	9,611.14 kn/m ²	1,275.62 €/m ²

5.2.12. GZ – GRADEVINSKO ZEMLIŠTE - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ GRADEVNIH KUPOPRODAJA	VRIEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSEČNA CIJENA kn/m ²	PROSEČNA CIJENA EUR/m ²
269	133,994,636.55 kn	17,784,144.48 €	885,245.10 m ²	149.56 kn/m ²	19.85 €/m ²

5.2.13. GZ – GRADEVINSKO ZEMLIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NIDJETNINE

POVRŠINA GRADEVINSKOG ZEMLIŠTA (u m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupoprot.)	VRIEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - ostavljajući u obzir samo one koje je u prometu	PROSEČNA CIJENA kn/m ²	PROSEČNA CIJENA EUR/m ²
do 300 m ²	33	548,125.15 kn	76,288.13 €	4,323.46 m ²	99.53 kn/m ²	12.89 €/m ²
300 - 500 m ²	34	822,820.59 kn	109,287.06 €	5,595.09 m ²	136.34 kn/m ²	18.49 €/m ²
500 - 800 m ²	28	1,873,968.54 kn	249,596.74 €	18,790.84 m ²	100.53 kn/m ²	13.24 €/m ²
800 - 1000 m ²	26	993,844.28 kn	131,925.88 €	10,118.05 m ²	54.85 kn/m ²	7.28 €/m ²
1000 - 1500 m ²	46	5,328,349.41 kn	705,864.27 €	55,488.82 m ²	95.85 kn/m ²	12.72 €/m ²
1500 - 2000 m ²	14	2,890,774.83 kn	375,708.36 €	25,088.08 m ²	112.59 kn/m ²	14.96 €/m ²
više od 2000 m ²	134	121,800,783.95 kn	16,165,742.11 €	798,810.85 m ²	158.52 kn/m ²	21.04 €/m ²

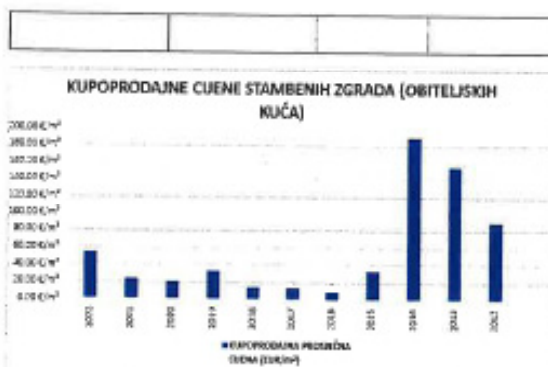


5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

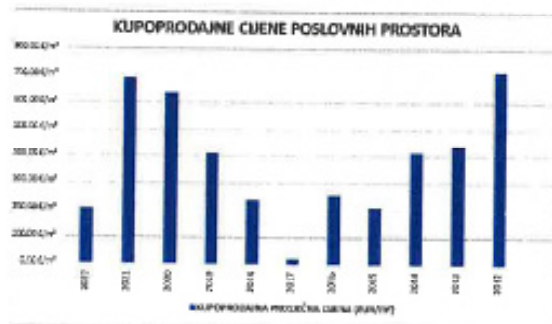
5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA			
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (%)
2022	7.056,43 kn/m ²	913,75 €/m ²	-3,52%
2021	7.307,69 kn/m ²	969,50 €/m ²	+16,50%
2020	6.196,78 kn/m ²	828,47 €/m ²	+6,95%
2019	5.701,47 kn/m ²	757,11 €/m ²	+1.758,74%
2018	307,06 kn/m ²	40,75 €/m ²	-86,96%
2017	2.354,39 kn/m ²	312,84 €/m ²	-53,12%
2016	5.021,18 kn/m ²	666,42 €/m ²	-8,52%
2015	5.488,75 kn/m ²	728,40 €/m ²	-2,78%
2014	5.645,53 kn/m ²	748,29 €/m ²	-0,27%
2013	5.660,86 kn/m ²	751,33 €/m ²	-6,86%
2012	6.206,81 kn/m ²	822,80 €/m ²	+0,00%



5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)			
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (%)
2022	402,85 kn/m ²	53,48 €/m ²	+23,42%
2021	176,40 kn/m ²	23,41 €/m ²	+52,52%
2020	155,28 kn/m ²	20,62 €/m ²	-36,54%
2019	244,85 kn/m ²	32,50 €/m ²	+124,82%
2018	108,91 kn/m ²	14,45 €/m ²	+7,87%
2017	100,96 kn/m ²	13,40 €/m ²	+46,73%
2016	67,45 kn/m ²	8,95 €/m ²	-71,61%
2015	246,30 kn/m ²	32,09 €/m ²	-82,76%
2014	1.408,38 kn/m ²	189,58 €/m ²	+21,83%
2013	1.171,40 kn/m ²	155,47 €/m ²	+73,08%
2012	676,81 kn/m ²	89,83 €/m ²	-0,00%



5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA			
ODRKA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (€/m ²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (%)
2022	1,533.28 €/m ²	202.50 €/m ²	-70.48%
2021	5,134.43 €/m ²	689.43 €/m ²	+8.32%
2020	4,785.59 €/m ²	636.48 €/m ²	+55.24%
2019	3,080.15 €/m ²	418.00 €/m ²	+73.72%
2018	1,778.20 €/m ²	236.02 €/m ²	+1,040.93%
2017	155.86 €/m ²	20.69 €/m ²	-61.98%
2016	1,919.59 €/m ²	254.82 €/m ²	+21.12%
2015	1,585.19 €/m ²	210.28 €/m ²	-41.41%
2014	3,123.27 €/m ²	415.86 €/m ²	-5.64%
2013	3,313.41 €/m ²	439.77 €/m ²	-84.44%
2012	5,302.33 €/m ²	714.88 €/m ²	+0.00%



5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRADEVINSKOG ZEMLIŠTA			
ODRKA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (€/m ²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (%)
2022	149.56 €/m ²	29.85 €/m ²	+66.57%
2021	93.14 €/m ²	18.16 €/m ²	+31.07%

3.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Za potrebe ove procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine upisane u z.k.ul. br. 2440 k.o. Donja Pačetina označene kao z.k.č. br. 2612/4 k.o. Donja Pačetina upisane kao Poslovni prostor i dvorište površine 111 čhv (399 m²) odgovara k.č. br. 2612/4 k.o. Donja Pačetina površine 400 m² opisana kao dvorište površine 302 m² i zgrada površine 98 m² zatražen je Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaju zemljišta od Upravnog odjela za opću upravu, imovinsko pravne i zajedničke poslove Krapinsko-zagorske županije uz zadane parametre za građevinsko zemljište stambene namjene, I. kategorije mjere korištenja 1,6 na lokaciji Donja Pačetina, Donja Pačetina 64.

Zahtjev za izdavanje Izvatka iz Zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta rezultirao je izdavanjem Izvatka oznake ID 45361. U navedenom Izvatku dostavljeni su podatci o 8 usporednih nekretnina – građevinska zemljišta.

Od 8 usporednih nekretnina – građevinskih zemljišta sve su po spremnosti za gradnju zemljišta I. kategorije, mjere korištenja 1,6 po namjeni su 6 zemljišta namjene GP – građevinsko, u dva mješovite namjene pretežito stambene oznake M1 od kojih su 6 u cjenovnom bloku Sveti Križ Začretje te po jedna iz cjenovnih blokova Štrucljevo građevinsko i Vrankovec – građevinsko, a 7 usporednih nekretnina su u k.o. Začretje i jedna u k.o. Pustodol.

Prosječna ploština svih usporednih nekretnina je 1.253,75 m² (u rasponu od 392 m² do 2.367 m²). Prosječna međuvremenski izjednačena tržišna vrijednost svih usporednih nekretnina čija je kupoprodaja realizirana u intervalu od 17. 02. 2020. do 15. 07. 2023. godine iznosi 28,05 €/m² (u rasponu od 12,55 €/m² do 38,18 €/m²).

ZAKLJUČAK: u grubom čišćenju za daljnji postupak izlučene su 4 usporedne nekretnine (koje pokazuju dostatnu podudarnost obilježja sa nekretninom koja je predmet procjene i to Rb 1, 2, 7 i 8. (Iz daljnjeg postupka za daljnju procjenu eliminirane su usporedne nekretnine Rb 3 i 4 budući su njihove kupoprodaje realizirane skoro prije četiri godine, a u prvoj interakciji je izostavljena usporedna nekretnina – Rb 6 jer ne zadovoljava uvjete propisane člankom 4. stavkom 1. Pravilnika, a iz istog razloga je u drugoj interakciji eliminirana usporedna nekretnina Rb 5.).

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: MARIO ČUTURA (55156050836)

ID Izvatka: 45361

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, SVETI KRIŽ ZAČRETJE	, SVETI KRIŽ ZAČRETJE	, SVETI KRIŽ ZAČRETJE	, SVETI KRIŽ ZAČRETJE	ULICA OSKARA WOLFA, SVETI KRIŽ ZAČRETJE	, SVETI KRIŽ ZAČRETJE
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	2831	2415/8	2415/7	1552/13	2509	715/3
6	K.O.	SVETI KRIŽ ZAČRETJE	SVETI KRIŽ ZAČRETJE	SVETI KRIŽ ZAČRETJE	ŠTRUCLJEVO	SVETI KRIŽ ZAČRETJE	SVETI KRIŽ ZAČRETJE
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m ²)	2367	1100	1600	392	1129	478
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	2367	1100	1600	392	1129	478
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1		1/1	1/1	1/1	
10	K.Č.	2831	2415/8	2415/7	1552/13	2509	715/3
11	K.O.	ZAČRETJE	ZAČRETJE	ZAČRETJE	PUSTODOL	ZAČRETJE	ZAČRETJE
12	NAMJENA	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_NEIZGRAĐENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOFICIJENT ISKORISNOSTI	Kl max	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60
		Kln max					
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	26,78	28,69	15,53	18,83	15,82	12,55
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	21.11.2022	31.05.2021	09.07.2020	17.02.2020	11.11.2020	05.07.2023
18	CIJENOVNI BLOK	SVETI KRIŽ ZAČRETJE - GRAĐEVINSKO	SVETI KRIŽ ZAČRETJE - GRAĐEVINSKO	SVETI KRIŽ ZAČRETJE - GRAĐEVINSKO	ŠTRUCLJEVO - GRAĐEVINSKO	SVETI KRIŽ ZAČRETJE - GRAĐEVINSKO	VRANKOVEC - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP
3	ADRESA	ALEJA LAVOSLAVA VUKELIĆA, SVETI KRIŽ ZAČRETJE	ALEJA LAVOSLAVA VUKELIĆA, SVETI KRIŽ ZAČRETJE
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ
5	K.Č.	2415/9	2415/10
6	K.O.	SVETI KRIŽ ZAČRETJE	ZAČRETJE
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	764	2200
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	764	2200
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		
10	K.Č.	2415/9	2415/10
11	K.O.	ZAČRETJE	ZAČRETJE
12	NAMJENA	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Kin _{max}	1,60
		Kin _{max}	
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	28,67	31,87
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	25.02.2022	22.04.2022
18	CIJENOVNI BLOK	SVETI KRIŽ ZAČRETJE - GRADEVINSKO	SVETI KRIŽ ZAČRETJE - GRADEVINSKO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi DONJA PAČETINA 64, SVETI KRIŽ ZAČRETJE odnosno na k.č. 2612/4 k.o. DONJA PAČETINA, ZABOK.

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

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

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

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

KLASA: 364-01/24-01/13

URBROJ: 2140-05-02/3-24-2

IZRADIO/IZRADILA:
NEDELJKO HALUŽAN

ODOBRIO/ODOBRILA:

KRAPINA, 20.2.2024.

Digitalno potpisao:
Nedeljko Halužan
DN: cn=NL, o=HR, ou=IZRADIO-
ZAGORSKA ŽUPANIJA,
2.5.4.97=VABR-2004246
0238, ou=Identification,
serialNumber=FN0208-04
03295653, cn=Nedeljko
Halužan
Datum: 2024.02.20
11:23:58 +01'00'

Digitalno potpisao:
Snježana Mezdici
Datum: 2024.02.20
11:21:11 +01'00'

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPP0,PPU0/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPP0,PPU0/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPP0,PPU0/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPP0,PPU0/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPP0,PPU0/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

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

<i>R. br.</i>	<i>k.č. br.</i>	<i>k.o.</i>	<i>Vrsta nekretnine</i>	<i>Ukupna površina (m²)</i>	<i>Površina koja se prodaje (m²)</i>	<i>Kupo-prodajna cijena (€/m²)</i>	<i>Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora</i>	<i>Vrsta građevinskog korištenja (namjena)</i>	<i>Mjera građevinskog korištenja (Ki)</i>	<i>Kategorija zemljišta</i>
1	Začretje	2831	ZE	2367	2367	26,78	21.11.2022.	GP - izgrađeno	1,60	I
2	Začretje	2415/8	ZE	1100	1100	28,69	31.05.2021.	GP - izgrađeno	1,60	I
7	Začretje	2415/9	ZE	764	764	28,67	25.02.2022.	M1	1,60	I
8	Začretje	2415/10	ZE	2200	2200	31,87	22.04.2022.	M1	1,60	I

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m ²)	399
Vrsta	ZE, stambeno
Mjera	1,60
Kategorija	I
Lokacija	Donja Pačetina, Donja Pačetina 64
Datum vrednovanja	16. 02. 2024.

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

<i>R.br.</i>	<i>k.č.br.</i>	<i>k.o.</i>	<i>Površina koja se prodaje (m²)</i>	<i>Kupo-prodajna cijena (€/m²)</i>	<i>Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora</i>	<i>Bazni index na dan sklapanja ugovora (A)</i>	<i>Bazni index na dan vrednovanja (B)</i>	<i>Korekcijski faktor (A/B)</i>	<i>Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)</i>
1	2831	Začretje	2367	26,78	21.11.2022.	162,70	146,20	1,1128	29,80
2	2415/8	Začretje	1100	28,69	31.05.2021.	162,70	122,20	1,3314	38,19
7	2415/9	Začretje	764	28,67	25.02.2022.	162,70	132,30	1,2297	35,25
8	2415/10	Začretje	2200	31,87	22.04.2022.	162,70	140,80	1,1555	36,82

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m ²)	399
Vrsta	ZE, stambeno
Mjera	1,60
Kategorija	I
Lokacija	Donja Pačetina, Donja Pačetina 64
Datum vrednovanja	16. 02. 2024.

3.3.3. Interkvalitativno izjednačenje kategorije zemljišta, mjere korištenja, utjecaja služnosti puta i vodova (Prilog 2, 3, 4 i 11 Pravilnika)

Rb. transakcije	z.k.č. br.	k.o.	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	Kategorija zemljišta (usporedna nekretnina)	Kategorija zemljišta (procjenjivane nekretnine)	Koeficijent za preračun (Prilog 4)	Mjera građevinskog korištenja (usporedne nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)	Koeficijent za preračun (Prilog 11)	Utjecaj služnosti puta			Utjecaj služnosti vodova		Koef. korekcije (Prilog 3)	Ukupni koef. za preračun	Međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena
										Usporedne nekretnine	Procjenjena nekretnina	Koeficijent (Prilog 2)	Usporedna nekretnina	Procjenjivana nekretnina			
1	2831	Začretje	29,80	I	I	1,00	1,6	1,6	1,09	-	-	-	-	-	-	-	29,80
2	2415/8	Začretje	38,19	I	I	1,00	1,6	1,6	1,00	-	-	-	-	-	-	-	38,19
7	2415/9	Začretje	35,25	I	I	1,00	1,6	1,6	1,00	-	-	-	-	-	-	-	35,25
8	2415/10	Začretje	36,82	I	I	1,00	1,6	1,6	1,00	-	-	-	-	-	-	-	36,82

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m ²)	399
Vrsta	ZE, stambeno
Mjera	1,60
Kategorija	I
Lokacija	Donja Pačetina, Donja Pačetina 64
Datum vrednovanja	16. 02. 2024.

3.3.4. KONTROLA – STATISTIČKA OBRADA

<i>Redni broj</i>	<i>Konačno izjednačena cijena (€/m²)</i>	<i>Kupo-prodajna cijena</i>	<i>Prosječna konačno međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena €/m²</i>	<i>Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja</i>	<i>Kvadrat odstupanja</i>	<i>Pravilo 2-sigma (čl. 4. st. 2. Pravilnika)</i>	<i>Pojedinačno odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene (čl. 4. st. 1. Pravilnika)</i>	<i>Provedeno izjednačavanje (manje od 40%) (članak 19. Pravilnika)</i>
1	29,80	26,78	35,01	5,21	27,14	zadovoljava	-14,86	+11,86
2	38,19	28,69	35,01	3,18	10,11	zadovoljava	+9,11	+33,11
7	35,25	28,67	35,01	0,24	0,06	zadovoljava	+0,58	+22,95
8	36,80	31,87	35,01	1,81	3,27	zadovoljava	+5,17	+15,53

Prosječna vrijednost iznosi: 35,01 €/m²

Standardna devijacija (+/-) 3,218 €/m²

Dvostruka standardna devijacija 6,36 €/m²

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNOG ZEMLJIŠTA IZNOSI:

$$399,00 \text{ m}^2 \times 35,01 \text{ €/m}^2 = 13.968,99 \text{ €}$$

3.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA

Komunalni i vodni doprinos

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Općine sukladno Odluci o komunalnom doprinosu Općine.

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 151/13).

3.4.1. Vodni doprinos

Vrijednost vodnog doprinosa za proizvodni objekt iznosi 0,24 €/m³.

Procijenjena vrijednost vodnog doprinosa iznosi:

$$378,85 \text{ m}^3 \times 0,24 \text{ €/m}^3 = 90,92 \text{ €}$$

3.4.2. Komunalni doprinos

Visina komunalnog doprinosa za III. zonu iznosi 0,53 €/m³.

Procijenjena vrijednost komunalnog doprinosa iznosi:

$$378,85 \text{ m}^3 \times 0,53 \text{ €/m}^3 = 200,79 \text{ €}$$

3.4.3. Jednokratna davanja

Vrijednost priključka električne energije paušalno.

Procijenjena vrijednost priključka električne energije iznosi:

$$1 \text{ kom} \times 3.000,00 \text{ €} = 3.000,00 \text{ €}$$

Procijenjena vrijednost priključka vode i odvodnje iznosi:

$$1 \text{ kom} \times 2.000,00 \text{ €} = 2.000,00 \text{ €}$$

UKUPNO JEDNOKRATNA DAVANJA	5.000,00 €
-----------------------------------	-------------------

UKUPNO PRIKLJUČCI	5.293,71 €
--------------------------	-------------------

3.5. UZGREDNI TROŠKOVI

Vrijednost uzgradnih troškova (tehnička dokumentacija, konzulting, tako i doprinos) procijenit će se u visini 5% od Nv objekata.

$$146,40 \text{ m}^2 \text{ BGP} \times 886,73 \text{ €/m}^2 \times 0,05 = 6.490,86 \text{ €}$$

3.6. PROCJENA VRIJEDNOSTI OBJEKTA

Izračun nove građevinske vrijednosti objekata u gradnji.

Jedinična cijena gradnje prema Hrvatskoj komori arhitekata, Pokazatelj troškova građenja za 2022. godinu, Klasa 025-03/23-01/03 za industrijske proizvodne objekte - niži standard (stupac 19) iznosi

903,00 €/m² BGP.

Međuvremensko izjednačenje sukladno omjeru indeksa cijena za stambene objekte I. kvartal 2024. godine u odnosu na IV. kvartal 2022. godine iznosi

$$903 \text{ €/m}^2 \text{ BGP} \times \frac{165,78}{146,20} = 1.023,94 \text{ €/m}^2 \text{ BGP}$$

Sukladno opisu objekta u točki 2.10.3. za jediničnu novu građevinsku vrijednost usvaja se vrijednost građevinske konstrukcije odnosno 86,60% nove građevinske vrijednosti
 $1.023,94 \text{ €/m}^2 \text{ BGP} \times 0,8660 = 886,73 \text{ €/m}^2$.

$$V_n = 146,40 \text{ m}^2 \text{ BGP} \times 886,73 \text{ €/m}^2 \text{ BGP} = 129.817,27 \text{ €}$$

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST OBJEKATA

Umanjenje vrijednosti zbog starosti objekta

Umanjenje vrijednosti zbog komercijalne starosti – linearna deprecijacija

Način izračuna – FK matrica

		A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade	
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	* optimalna lokacija * velika potražnja za vrstom objekta * skoro nema/nema ponude	* vrlo dobra infrastruktura * vrlo dobro oblikovanje * dobra prostrana organizacija * visoka fleksibilnost	* nema oštećenja * puna stabilnost * puna uporabivost * daljnje korištenje smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna dugoročnije dana/osigurana	* dobra lokacija * redovita potražnja za vrstom objekta * mala ponuda	* vrlo dobra infrastruktura * dobro oblikovanje * dobra prostorna organizacija * dovoljna fleksibilnost	* mala oštećenja * puna stabilnost * još do uporabivosti * daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	* srednja lokacija * još postoji potražnja za vrstom objekta * 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 objekta * bogata ponuda	* dovoljna infrastruktura * umjereno oblikovanje * umjerena prostorna organizacija * mala fleksibilnost	* jasna oštećenja * smanjena stabilnost * smanjena uporabivost * daljnje korištenje smanjeno
	5	Uporabivost kratoročno dana/osigurana	* nezadovoljavajuća lokacija * jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta * velika ponuda	* nedovoljna infrastruktura * umjereno oblikovanje * nedovoljna prostorna organizacija * bez fleksibilnosti	* nema oštećenja * smanjena stabilnost * nedovoljna uporabivost * daljnje korištenje samo kratkoročno

Odabir klasifikacije FK matrice:

A 3

B 4

C 2

G – Starost objekta	30
OVK – Održivi vijek korištenja objekta	60
Preostali vijek korištenja	30
Fk – faktor korištenja - odabrani	3,5
(RS = G/OVK) relativna starost %	50%
Postotak održivog vijeka korištenja (očitano iz tablice OOVK) %	38%
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja OOVK (% × OVK)	22,80
Zamjenska starost ZS (OVK - OOVK)	37,20
Linearni otpis (ZS/OVK)	0,62

Sadašnja vrijednost

$$S_v = V_n \times (1 - 0,62)$$

$$S_v = 129.817,27 \text{ €} \times 0,38 = 49.330,56 \text{ €}$$

3.7. PROCJENA VRIJEDNOSTI ELEMENATA VANJSKOG UREĐENJA (GRAĐEVINSKE POBOLJŠICE)

Izračun nove građevinske vrijednosti elemenata vanjskog uređenja (ab prometne i manipulativne površine i dvorišna ograda).

Jedinična cijena građevinskih poboljšica procjenjuje se (prema stvarnim troškovima) na 4.750 €/m² (4 m' × 150 €/m' + 30 m' × 80 €/m' + 25 m³ × 70 €/m³)

$$V_n = 315,38 \text{ m}^2 \times 50 \text{ €/m}^2 = 15.769,00 \text{ €}$$

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ELEMENATA VANJSKOG UREĐENJA

Umanjenje vrijednosti zbog starosti objekta

Umanjenje vrijednosti zbog komercijalne starosti – linearna deprecijacija

Način izračuna – FK matrica

		A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	<ul style="list-style-type: none"> * optimalna lokacija * velika potražnja za vrstom objekta * skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> * vrlo dobra infrastruktura * vrlo dobro oblikovanje * dobra prostrana organizacija * visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> * nema oštećenja * puna stabilnost * puna uporabivost * daljnje korištenje smanjeno
	2	<ul style="list-style-type: none"> * dobra lokacija * redovita potražnja za vrstom objekta * mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> * vrlo dobra infrastruktura * dobro oblikovanje * dobra prostorna organizacija * dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> * mala oštećenja * puna stabilnost * još do uporabivosti * daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	<ul style="list-style-type: none"> * srednja lokacija * još postoji potražnja za vrstom objekta * dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> * dovoljna infrastruktura * prosječno oblikovanje * prosječna prostorna organizacija * umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> * jasna oštećenja * smanjena stabilnost * prosječna uporabivost * daljnje korištenje smanjeno
	4	<ul style="list-style-type: none"> * umjerena lokacija * mala potražnja za vrstom objekta * bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> * dovoljna infrastruktura * umjereno oblikovanje * umjerena prostorna organizacija * mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> * jasna oštećenja * smanjena stabilnost * smanjena uporabivost * daljnje korištenje smanjeno
	5	<ul style="list-style-type: none"> * nezadovoljavajuća lokacija * jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta * velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> * nedovoljna infrastruktura * umjereno oblikovanje * nedovoljna prostorna organizacija * bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> * nema oštećenja * smanjena stabilnost * nedovoljna uporabivost * daljnje korištenje samo kratkoročno

Odabir klasifikacije FK matrice:

A 3

B 4

C 4

G – Starost objekta	20
OVK – Održivi vijek korištenja objekta	30
Preostali vijek korištenja	10
Fk – faktor korištenja - odabrani	4
(RS = G/OVK) relativna starost %	66,67%
Postotak održivog vijeka korištenja (očitan iz tablice OOVK) %	31%
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja OOVK (% × OVK)	9,30
Zamjenska starost ZS (OVK - OOVK)	20,70
Linearni otpis (ZS/OVK)	0,69

Sadašnja vrijednost

$$S_v = V_n \times (1 - 0,69)$$

$$S_v = 4.750,00 \text{ €} \times 0,31 = 1.472,50 \text{ €}$$

3.8. PRELIMINARNA (PRIVREMENA) VRIJEDNOST NEKRETNINA

<i>NAZIV NEKRETNINE</i>	<i>VRSTA VRIJEDNOSTI</i>	<i>VRIJEDNOST (€)</i>	<i>BGP (m²)</i>	<i>JEDINIČNA CIJENA (€/m²)</i>
ZEMLJIŠTE P = 399 m ²	N _v	13.968,99	146,40	95,42
PRIKLJUČCI	N _v	5.293,71	146,40	36,16
UZGREDNI TROŠKOVI	N _v	6.490,86	146,40	44,33
OBJEKT	N _v	129.817,27	146,40	886,73
	S _v	49.330,56		336,50
ELEMENTI VANJSKOG UREĐENJA	N _v	4.750,00	146,40	32,44
	S _v	1.472,50		10,06
UKUPNO	N _v	160.390,85	146,40	1.095,32
	S _v	76.556,62		523,17

3.9. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Procjena vrijednosti nekretnina dobivena primjenom troškovne metode ne predstavlja tržišnu vrijednost nekretnina već preliminarnu vrijednost sukladno članku 53. stavku 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Preliminarnu vrijednost treba prilagoditi tržištu koeficijentima tržišta.

KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

Ne postoji uređena baza podataka s vrijednostima i koeficijentima koje Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina propisuje, a to su koeficijenti za prilagodbu, zato će se za koeficijent prilagodbe usvojiti preporučeni $K_p = 1$.

Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi:

$$76.556,62 \text{ €} \times 1,00 = 76.556,62 \text{ €}$$

Zaokružena vrijednost sukladno Uputi o zaokruživanju procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH

iznosi 76.600,00 €.

4. MIŠLJENJE

Nakon obavljenog očevida nekretnine na terenu, analize dostavljene dokumentacije i izvršenog izračuna sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina procijenjena tržišna vrijednost nekretnine upisane u z.k.ul. br. 1404 k.o. Rogoznica označene kao z.k.č. br. 2612/4 k.o. Donja Pačetina opisana kao Poslovni prostor i dvorište površine 399,00 m² (odgovara k.č. br. 2612/4 k.o. Donja Pačetina upisana u PL 1078 k.o. Donja Pačetina opisana kao Dvorište i zgrada površine 400,00 m²) koja se u naravi sastoji od građevinskog zemljišta površine 399 m² i objekta - poslovni objekt (prerada mesa) katnosti podrum, prizemlje i potkrovlje površine 146,40 m² BGP na lokaciji 49223 Donja Pačetina, Donja Pačetina 64.

iznosi 76.600,00 € (vrijednost bez uključenih poreza).

SURADNIK

IZRADIO

DOMAGOJ ŠPOLJARIĆ, dipl. inž.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

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

5. IZJAVA VJEŠTAKA

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

mr. Mario Čutura dipl.inž.grad

sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

6. PRILOZI

- Z. k. ul. br. 2440 k.o. Donja Pačetina**
- Posjedovni list broj 1078 k.o. Donja Pačetina**
- Kopija katastarskog plana**
- Zahtjev za izdavanje Izvatka iz Zbirke kupoprodajnih cijena**
- Jedinične vrijednosti komunalnog doprinosa Općine Sveti Križ Začretje**
- Pokazatelji troškova građenja 2022. Hrvatske komore arhitekata**



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZABOK
Stanje na dan: 12.02.2024. 10:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334359, DONJA PAČETINA

Broj ZK uložka: 2440

Broj zadnjeg dnevnika: Z-300/2024

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2612/4	POSLOVNI PROSTOR I DVORIŠTE		111	399	
		UKUPNO:		111	399	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1 MESOPROMET LASIĆ D.O.O., OIB: 66692066072, DONJA PAČETINA 64		
2.1	Zaprimljeno 10.06.2011. broj Z-1492/11 Na temelju tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji predlagatelja Stočar d.o.o. Varaždin iz Varaždina, Trg Ivana Perkovca 24, zaprimljene kod Trgovačkog suda u Zagrebu dana 10. 06. 2011. pod brojem P-4527/2011.zabilježuje se tužba "Stočar d.o.o. Varaždin" iz Varaždina, Trg Ivana Perkovca 24 za pobijanje dužnikovih pravnih radnji	
2.3	Zaprimljeno 09.09.2016.g. pod brojem Z-8927/2016 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BROJ 40 ST-567/15. 05.09.2016, rješenja o otvaranju stečajnog postupka od 4. studenoga 2015. St-567/15.	na 2 (1.1)
2.5	Zaprimljeno 31.05.2021.g. pod brojem Z-6481/2021 Prvenstveni red upisa: Z-1492/2011 ZABILJEŽBA, TUŽBA ZAPRIMLJENA POD BROJEM Z-1492/11 OD 24.06.2011. (NOVI BROJ P-193/2021 OPĆINSKOG SUDA U ZLATARU, STALNA SLUŽBA U ZABOKU) I ČL. 89 ST. 2 ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA (NN 63/19), obnove zabilježbe tužbe pod brojem Z-1492/11 radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji	na 2 (2.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 334359, DONJA PAČETINA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2440C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	PRIMLJENO 8. TRAVNJA 2002. BROJ 582/Z Na temelju ugovora o zasnivanju hipoteke sa sporazumom o prijenosu vlasništva radi osiguranja potraživanja od 5. travnja 2002. uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine u A za glavni dug od 94.000,00 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti uz primjenu srednjeg tečaja HNB na dan korištenja kredita , zajedno sa redovnom kamatom od 7,5% god.- promjeniva . prema odluci o kamatnim stopama kreditora, te sve naknade i sve stvarne troškove utvrđene odlukom o tarifi naknada za usluge u poslovima koje obavlja vjerovnik.Od dospjeća do namirenja tražbine teče kamata po dospjeću prema odluci o kamatnim stopama vjerovnika , uvećano za sve eventualne poreze utvrđene posebnim propisima za korist:	94.000,00 EUR	
2.3	Zaprimljeno 28.11.2019.g. pod brojem Z-12842/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA OD 27.09.2019., SOLEMNIZIRAN PO JAVNOM BILJEŽNIKU ILINKI LISONEK, POD POSLOVNIM BROJEM: OV-8403/2019 DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		na 2.1
2.4	Zaprimljeno 28.11.2019.g. pod brojem Z-12842/2019 ZABILJEŽBA, Zabilježuje se da je ZK uložak 2440 k.o. Pačetina glavni, a ZK uložak 2729 k.o. iste je sporedni uložak.		na 2.1, 2.2
4.			
4.1	Zaprimljeno 06.02.2013. broj Z-256/13 Na temelju rješenja o osiguranju ovog suda od 05. veljače 2013. broj Ovr-108/13. uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine u A radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja u iznosu od 206.630,99 kuna sa zakonskom zeteznom kamatom kao u prijedlogu i radi osiguranja naplate troškova ovog postupka u iznosu od 2.500,00 kuna sa zakonskim zeteznim kamatama koje teku od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do isplate po stopi važeće eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanih za 5% poena za korist: REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA	206.630,99 KN	
4.2	Zaprimljeno 06.02.2013. broj Z-256/13 Zabilježuje se da je predmetna tražbina ovršiva.		
4.3	Zaprimljeno 06.02.2013. broj Z-256/13 Zabilježuje se da je z.k. ul. 2440 k.o. Donja Pačetina glavni uložak, a z.k. uložak 5378 podul. 15 k.o. Zabok sporedni uložak zajedničke hipoteke.		
6.			
6.1	Zaprimljeno 21.12.2015.g. pod brojem Z-8578/2015 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG ODO ZLATAR BROJ IP-DO-298/2015. 16.12.2015, PRESUDA OPĆINSKOG SUDA U ZABOKU BROJ P-571/11. 26.03.2012, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja u iznosu od 203.740,59 kuna sa zateznim kamatama tekućim sukladno ovršnoj ispravi - presudi Općinskog suda u Zaboku broj P-571/11 od 26.ožujka 2011.,koje kamate teku prema stopi u visini određenoj čl. 29.ZOO-a (NN 35/05), a koja se do 31. srpnja 2015. određuje za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, uvećane za 5 postotnih poena, a od 1 kolovoza 2015.,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 za korist: RH MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 52634238587	203.740,59 KN	
7.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.1	Zaprimljeno 21.07.2016.g. pod brojem Z-7570/2016 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVOG SUDA BROJ OVR-487/2016. 21.07.2016		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.02.2024.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 12.02.2024. 10:38

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DONJA PAČETINA (Mbr. 334359)

Posjedovni list: 1078

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	LASIĆ JADRANKA JANKOVA, DONJA PAČETINA 64 (VLASNIK)	90399458581

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
		2612/4	DOMA	400	7		
			DVORIŠTE	302			
			ZGRADA	98			
Ukupna površina katastarskih čestica				400			

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



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. DONJA PAČETINA
k.č.br.: 2612/4

Stanje na dan: 12.02.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

ID Zahtjeva: 62132	
Datum podnošenja zahtjeva: 16.2.2024.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)</small>	
ŽUPANIJA/GRAD:	KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	DONJA PAČETINA, ZABOK 2612/4
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	DONJA PAČETINA 2612/4
Grad/Općina:	SVETI KRIŽ ZAČRETJE
Naselje:	DONJA PAČETINA
Ulica/Trg:	DONJA PAČETINA
Kućni broj:	64
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	15.2.2024.
Dan kakvoće:	15.2.2024.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	KUPOPRODAJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	
Površina (m2):	400
Tlocrtna površina kuće/zgrade:	
Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015):	1. KATEGORIJA
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	STAMBENA NAMJENA

Stranica 1 od 2

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

Mjera građevinskog korištenja/koeffcijent iskoristivosti:	1,6
Površina:	400
NAPOMENA	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	17.2.2021. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ZAGREB
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Dan isteka važenja ovlaštenja:	17.2.2025. 0:00:00
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	MARIO
Prezime:	ČUTURA
Adresa:	MIKULIĆI 112B
Telefon:	098/277175
e-mail:	M.CUTURA22@GMAIL.COM



**REPUBLIKA HRVATSKA
KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA
OPĆINA SVETI KRIŽ ZAČRETJE
OPĆINSKO VIJEĆE**

KLASA: 363-01/18-01/57
URBROJ: 2197/04-01-19-5
Sveti Križ Začretje, 29.01.2019.

Na temelju članka 78. Zakona o komunalnom gospodarstvu (Narodne novine br. 68/18 i 110/18-UOSRH) i članka 32. Statuta Općine Sveti Križ Začretje Općinsko vijeće Sveti Križ Začretje (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije broj 5/13, 15/14 i 6/18) na 13. sjednici održanoj 29.01.2019. godine donijelo je:

**ODLUKU
O KOMUNALNOM DOPRINOSU**

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom odlukom uređuju se:

- Visina komunalnog doprinosa
- Područja zona za plaćanje komunalnog doprinosa
- Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa po pojedinim zonama
- Način i rokovi plaćanja komunalnog doprinosa
- Uvjeti i razlozi zbog kojih se u pojedinim slučajevima može odobriti djelomično ili potpuno oslobađanje od komunalnog doprinosa

Članak 2.

Komunalni doprinos je novčano javno davanje koje se plaća za korištenje komunalne infrastrukture na području Općine Sveti Križ Začretje i položajne pogodnosti građevinskog zemljišta u naselju prilikom građenja ili ozakonjenja građevine, ako Zakonom o komunalnom gospodarstvu nije propisano drukčije.

Komunalni doprinos je prihod proračuna Općine Sveti Križ Začretje koji se koristi samo za financiranje građenja i održavanja komunalne infrastrukture.

Članak 3.

Komunalni doprinos plaća vlasnik zemljišta na kojem se gradi građevina ili se nalazi ozakonjena građevina odnosno investitor ako je na njega pisanim ugovorom prenesena obveza plaćanja komunalnog doprinosa.

Općina Sveti Križ Začretje ne plaća komunalni doprinos na svom području.

Članak 4.

Komunalni doprinos za zgrade obračunava se množenjem obujma zgrade koja se gradi ili je izgrađena izraženog u kubnim metrima (m³) s jediničnom vrijednošću komunalnog doprinosa u zoni u kojoj se zgrada gradi ili je izgrađena.

Komunalni doprinos za otvorene bazene i druge otvorene građevine te spremnike za naftu i druge tekućine s pokrovom čija visina se mijenja obračunava se množenjem tlocrtna površine građevine koja se gradi ili je izgrađena izražene u četvornim metrima (m²) s jediničnom vrijednošću komunalnog doprinosa u zoni u kojoj se građevina gradi ili je izgrađena.

Posebnim pravilnikom ministar u čijem je djelokrugu komunalno gospodarstvo poblize propisuje način utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa.

Članak 5.

Ako se postojeća zgrada uklanja zbog građenja nove zgrade ili ako se postojeća zgrada dograđuje ili nadograđuje, komunalni doprinos obračunava se na razliku obujma zgrade u odnosu na prijašnji obujam zgrade.

Ako je obujam zgrade koja se gradi manji ili jednak obujmu postojeće zgrade koja se uklanja, ne plaća se komunalni doprinos, a o čemu nadležno tijelo donosi rješenje kojim se utvrđuje da ne postoji obveza plaćanja komunalnog doprinosa.

Određbe ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuju i na obračun komunalnog doprinosa za građevine koje nisu zgrade te na obračun komunalnog doprinosa za ozakonjene građevine.

II. ZONE ZA PLAĆANJE KOMUNALNOG DOPRINOSA

Članak 6.

Zone za plaćanje komunalnog doprinosa određuju se s obzirom na uređenost i opremljenost zone komunalnom infrastrukturom i položaj područja zone (udaljenosti od središta u naselju, mrežu javnog prijevoza, dostupnost građevina javne i društvene namjene, dostupnost građevina opskrbe i usluga, prostorne i prirodne uvjete).

U Općini Sveti Križ Začretje utvrđuju se zone za plaćanje komunalnog doprinosa, ovisno o pogodnosti položaja određenog područja i stupnju opremljenosti objektima i uređajima komunalne infrastrukture, kako slijedi:

I. zona:

- Trg hrvatske kraljice Jelene

II. zona:

- sve ulice u naselju Sveti Križ Začretje i Zona malog gospodarstva određena prostornim planom Općine

III. zona:

- naselja Mirkovec, Brezova, Ciglenica Zagorska, Galovec Začreški, Donja Pačetina, Pustodol Začreški, Švaljkovec, Štrueljevo, Zleć, Završje Začreško, Klupci – naslje Horvati od kbr. 71 do kbr. 84, Dukovec od kbr. 15 do kbr. 63, Vrankovec, Sekirišće od kbr. 1 do 16, Temovec

IV. zona:

- naselja Dukovec – naselje Tumpi od kbr. 1 do 14, naselje Zubići od kbr. 64 do 82, Komor Začreški, Sekirišće – od kbr. 17 do 87, Klupci, Kozjak Začreški, Kotarice

V. zona:

- naselja Komor Začreški – Matešići, Kokovići, Škrlebači i Petračije od kbr.1 do kbr. 21, Vrankovec – Petrači, Biškupi od kbr. 31 do 33, Kosi, Ptičari, Kišaki od kbr. 46 do 53, Sekirišće – Kosi, Jurini i Belanovići od kbr. 88 do 102, Klupci – Zglavinski i Kuhari kbr. 55 do 68.

III. JEDINIČNA VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA

Članak 7.

Utvrđuje se jedinična vrijednost komunalnog doprinosa:

I. zona	6,00
II. zona	5,00
III. zona	4,00
IV. zona	3,00
V. zona	2,00

IV. NAČIN I ROKOVI PLAĆANJA KOMUNALNOG DOPRINOSA

Članak 8.

Komunalni doprinos plaća se jednokratno u korist proračuna Općine Sveti Križ Začretje, u roku od 15 dana od izvršnosti rješenja o komunalnom doprinosu.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, obvezniku će se, na njegov zahtjev, odobriti plaćanje komunalnog doprinosa u najviše 6 mjesečnih obroka. Prvi obrok dospijeva na naplatu u roku od 15 dana od dana izvršnosti rješenja o komunalnom doprinosu, a ostali obroci do 15-tog u mjesecu za tekući mjesec. U slučaju obročne otplate komunalnog doprinosa ne obračunava se zakonska zatezna kamata.

Članak 9.

Na dospjele, a neplaćene obroke obračunava se zakonska zatezna kamata koja se plaća za neplaćene javne prihode.

V. OSLOBAĐANJE OD PLAĆANJA KOMUNALNOG DOPRINOSA

Članak 10.

Komunalni doprinos ne plaća se za građenje i ozakonjenje:

1. komunalne infrastrukture i vatrogasnih domova
2. vojnih građevina
3. prometne, vodne, pomorske, komunikacijske i elektroničke komunikacijske infrastrukture
4. nadzemnih i podzemnih produktovoda i vodova
5. sportskih i dječjih igrališta
6. ograda, zidova i potpornih zidova
7. parkirališta, cesta, staza, mostića, fontana, cisterna za vodu, septičkih jama, sunčanih kolektora, fotonaponskih modula na građevnoj čestici ili obuhvatu zahvata u prostoru postojeće građevine ili na postojećoj građevini, koji su namijenjeni uporabi te građevine
8. spomenika.

Članak 11.

Plaćanja komunalnog doprinosa oslobađaju se tvrtke u vlasništvu ili suvlasništvu Općine Sveti Križ Začretje prilikom izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture.

Komunalnog doprinosa oslobađaju se investitori koji investiraju u proizvodne pogone. Općinsko vijeće Sveti Križ Začretje može na traženje investitora odobriti potpuno ili djelomično oslobađanje obveze plaćanja komunalnog doprinosa investitore koji grade građevine od posebnog interesa za razvitak i gospodarski napredak Općine Sveti Križ Začretje.

Članak 12.

Iznimno, u postupku ozakonjenja zgrada (legalizacije) u skladu sa Zakonom o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17), obveznicima plaćanja komunalnog doprinosa odobrava se oslobođenje od plaćanja komunalnog doprinosa u visini od 70% obračunatog komunalnog doprinosa (djelomično oslobađanje).

VI. RJEŠENJE O KOMUNALNOM DOPRINOSU

Članak 13.

Rješenje o komunalnom doprinosu sadrži:

1. podatke o obvezniku komunalnog doprinosa
2. iznos sredstava komunalnog doprinosa koji je obveznik dužan platiti
3. obvezu, način i rokove plaćanja komunalnog doprinosa i
4. prikaz načina obračuna komunalnog doprinosa za građevinu koja se gradi ili je izgrađena s iskazom obujma odnosno površine građevine i jedinične vrijednosti komunalnog doprinosa.

Ništavo je rješenje o komunalnom doprinosu koje nema sadržaj propisan stavkom 1. ovoga članka.

Članak 14.

Rješenje o komunalnom doprinosu donosi se i ovršava u postupku i na način propisan Općim poreznim zakonom, ako Zakonom o komunalnom doprinosu nije propisano drukčije.

Protiv rješenja o komunalnom doprinosu i rješenja o njegovoj ovrsi, rješenja o njegovoj izmjeni, dopuni, ukidanju ili poništenju, rješenja o odbijanju ili odbacivanju zahtjeva za donošenje tog rješenja te rješenja o obustavi postupka može se izjaviti žalba o kojoj odlučuje upravno tijelo Krapinsko-zagorske županije nadležno za poslove komunalnog gospodarstva.

Članak 15.

Rješenje o komunalnom doprinosu donosi se po pravomoćnosti građevinske dozvole odnosno rješenja o izvedenom stanju, a u slučaju građenja građevina koje se prema posebnim propisima grade bez građevinske dozvole nakon prijave početka građenja ili nakon početka građenja.

Iznimno od stavka 1. ovoga članka, rješenje o komunalnom doprinosu za skladište i građevinu namijenjenu proizvodnji donosi se po pravomoćnosti uporabne dozvole odnosno nakon što se građevina te namjene počela koristiti, ako se koristi bez uporabne dozvole.

Uporabna dozvola za skladište ili građevinu namijenjenu proizvodnji dostavlja se na znanje jedinici lokalne samouprave na čijem se području nalazi skladište odnosno građevina.

Izmjena ovršnog, odnosno pravomoćnog rješenja o komunalnom doprinosu

Članak 16.

Upravno tijelo izmijenit će po službenoj dužnosti ili po zahtjevu obveznika komunalnog doprinosa odnosno investitora ovršno odnosno pravomoćno rješenje o komunalnom doprinosu ako je izmijenjena građevinska dozvola, drugi akt za građenje ili glavni projekt na način koji utječe na obračun komunalnog doprinosa.

Rješenjem o izmjeni rješenja o komunalnom doprinosu u slučaju iz stavka 1. ovoga članka obračunat će se komunalni doprinos prema izmijenjenim podacima i odrediti plaćanje odnosno povrat razlike komunalnog doprinosa u skladu s odlukom o komunalnom doprinosu u skladu s kojom je rješenje o komunalnom doprinosu doneseno.

Obveznik komunalnog doprinosa odnosno investitor u slučaju iz odredbe stavaka 1. i 2. ovoga članka nema pravo na kamatu od dana uplate komunalnog doprinosa do dana određenog rješenjem za povrat doprinosa.

Poništenje ovršnog, odnosno pravomoćnog rješenja o komunalnom doprinosu

Članak 17.

Upravno tijelo poništiti će po zahtjevu obveznika komunalnog doprinosa odnosno investitora ovršno odnosno pravomoćno rješenje o komunalnom doprinosu ako je građevinska dozvola odnosno drugi akt za građenje oglasen ništavim ili poništen bez zahtjeva odnosno suglasnosti investitora.

Rješenjem o poništavanju rješenja o komunalnom doprinosu u slučaju iz stavka 1. ovoga članka odredit će se i povrat uplaćenog komunalnog doprinosa u roku koji ne može biti dulji od dvije godine od dana izvršnosti rješenja.

Obveznik komunalnog doprinosa odnosno investitor u slučaju iz odredbe stavaka 1. i 2. ovoga članka nema pravo na kamatu od dana uplate komunalnog doprinosa do dana određenog rješenjem za povrat doprinosa.

Uračunavanje kao plaćenog komunalnog doprinosa

Članak 18.

Iznos komunalnog doprinosa plaćen za građenje građevine na temelju građevinske dozvole odnosno drugog akta za građenje koji je prestao važiti jer građenje nije započeto ili građevinske dozvole odnosno drugog akta za građenje koji je poništen na zahtjev ili uz suglasnost investitora uračunava se kao plaćeni dio komunalnog doprinosa koji se plaća za građenje na istom ili drugom zemljištu na području Općine Sveti Križ Začretje, ako to zatraži obveznik komunalnog doprinosa odnosno investitor.

Obveznik komunalnog doprinosa odnosno investitor nema pravo na kamatu za iznos koji je uplaćen niti na kamatu za iznos koji se uračunava kao plaćeni dio komunalnog doprinosa kojim se plaća građenje na istom ili drugom zemljištu.

Članak 19.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o komunalnom doprinosu (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije br. 3/2013.).

Članak 20.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Krapinsko-zagorske županije“.

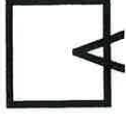


Pokazatelji troškova građenja - 2022

Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade

Klasa: 025-03/23-01/03

Ubroj: 251-505-01-23-3



Hrvatska komora
arhitekata

Vrsta zgrada	19.		20.		21.		22.		23.		24.					
	Industrijski objekti	Podzemne garaže	Krajobrazno uređenje javnih površina - trgovi, parkovi i vanjska igrališta	Krajobrazno uređenje okoliša zgrada, okućnice	Krovni vrtovi, zelene fasade, tematski vrtovi	Asfaltirane površine cesta i parkirališta	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	€	kn	€	kn	€	kn
300 Zgrada - građevinska konstrukcija																
310 Građevna jama	2,1	1,5	11,2	10,4												
320 Temeljenje	25,9	18,5	18,2	16,8												
330 Vanjski zidovi	27,7	19,8	16,7	15,4												
340 Unutarnji zidovi	10,1	7,2	6,6	6,1												
350 Stropovi	6,2	4,4	-	-												
360 Krovovi	23,4	16,7	39,6	36,6												
380 Građevinske ugradnje	-	-	-	-												
390 Ostale građevinske konstrukcije	4,6	3,3	7,7	7,1												
Ukupno	100,0	71,5	100,0	92,5												
400 Instalacije																
410 Odvodnja, vodovod, plin	7,4	2,1	44,3	3,3												
420 Grijanje	9,4	2,7	-	-												
430 Instalacije za obradu zraka	16,6	4,7	19,4	1,5												
440 Jaka struja	31,9	9,1	31,7	2,4												
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	3,7	1,1	0,6	0,0												
460 Transportni uređaji	7,3	2,1	4,0	0,3												
470 Posebna postrojenja za korištenje	19,8	5,6	-	-												
480 Automatika zgrade	3,5	1,0	-	-												
490 Ostale instalacije	0,4	0,1	-	-												
Ukupno	100	28,5	100,0	7,5												
Hrvatska	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€
	6.805	903	3.712	493	121	16	301	40	1.055	140	414	55				
	8.876	1.178	4.600	610	565	75	753	100	2.034	270	482	64				
od sredniji do	13.368	1.774	5.487	728	979	130	1.206	160	3.014	400	550	73				

1€=7,53450 kn, fiksni tečaj 31.12.2022.

Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.