

PROCJENA

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnina:	zemljište kategorije 4.1. namjene P3, površine 7580,00 m² koje se nalazi izvan građevinskog područja naselja Jastrebarsko na lokaciji Jastrebarsko sjeverozapadno od Gospodarske zone Jalšovec (z.k.č. br. 3842 k.o. Jastrebarsko odgovara k.č. br. 3824 k.o. Jastrebarsko)
--------------------	---



Naručitelj procjene:	Stečajni upravitelj MARKO MARIĆ (NIVA Inženjering d.d. u stečaju)
-----------------------------	--

IZRADIO

Zagreb, travanj 2025.

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

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	Stečajni upravitelj Marko Marić (NIVA Inženjering d.d. u stečaju)
Adresa nekretnine	JASTREBARSKO, sjeverozapadno od Gospodarske zone Jalšovec
Tip nekretnine	zemljište izvan građevinskog područja naselja Jastrebarsko, namjene P3
z.k.ul.	1893 k.o. Jastrebarsko
Poduložak broj	–
z.k.č. br.	3824
k.o.	Jastrebarsko
k.č. br.	3824
k.o.	Jastrebarsko
zemljište površine (m ²)	7.580 m²
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	8.940,00 €
Neposredan pristup javnom putu	NE
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Ime procjenitelja	MARIO ČUTURA, dipl. inž.
Suradnik	DOMAGOJ ŠPOLJARIĆ

Tržišna vrijednost suvlasničkog udjela u vlasništvu Niva Inženjering d.o.o. u stečaju u 6/9 dijelova iznosi 5.960,00 €.

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	9
2.1. Adresa nekretnine	9
2.2. Vrsta nekretnine	9
2.3. Predmet procjene	9
2.4. Dokumentacija	9
2.5. Identifikacija i komentar legaliteta	9
2.6. Opis lokacije	9
2.7. Kartografski prikaz	10
2.8 Prostorna identifikacija	13
2.9. Očevid	14
2.10. Opis nekretnina i utvrđivanje kakvoće procjenjivanih nekretnina	15
2.11. Identifikacija i usklađenost	16
2.12. Prostorno uređenje	16
3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	19
3.1. Odabir metode i obrazloženje	19
3.2. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	20
3.2.1. Prikaz kretanja kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta u Zagrebačkoj županiji (Grad Jastrebarsko)	28
3.3. Procjena vrijednosti poljoprivrednog zemljišta u Zagrebačkoj županiji, Grad Jastrebarsko	36
3.4. Rekapitulacija procijenjene tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta	42
4. MIŠLJENJE	43
5. IZJAVA VJEŠTAKA	44
6. PRILOZI	45

1. UVOD

1.1. ZADATAK

Na zahtjev stečajnog upravitelja Marka Marića ovlaštene osobe iz pravne osobe NIVA Inženjering d.d. u stečaju postavljen sam za sudskog vještaka za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine upisane u z.k.ul. br. 1893 k.o. Jastrebarsko, označene kao z.k.č. br. 3824 k.o. Jastrebarsko površine 7.580 m² (odgovara istoimenoj katastarskoj čestici u k.o. Jastrebarsko) koja u naravi predstavlja zemljište izvan građevinskog područja naselja Jastrebarsko namjene P3, kategorije 4.1. površine 7.580 m².

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 20. 03. 2025., na lokaciji 10450 Jastrebarsko, Čabdin, sjeverozapadno od Gospodarske zone Jalšovec, 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 predloženi.
6. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
8. Suradnik u ovoj procjeni bio je sudski vještak i procjenitelj nekretnina Domagoj Špoljarić.

1.5. Datum vrednovanja: 20. 03. 2025.

Datum kakvoće: dio 20. 03. 2025.

1.6. Primjenjena valuta: €

1.7. Metode procjene – usporedna metoda

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

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

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

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

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

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 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
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/927

URBROJ: 514-03-04/02-25-04

Zagreb, 13. ožujka 2025.

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

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



514|UPI710032401927|4

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

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



514|UPI710032401927|4

2. NALAZ

2.1. ADRESA NEKRETNINE: 10450 JASTREBARSKO, Čabdin, sjevero-zapadno od Gospodarske zone Jalšovec

2.2. VRSTA NEKRETNINE – zemljište izvan građevinskog područja namjene P3

2.3. PREDMET PROCJENE

Predmet procjene je nekretnina upisana u z.k.ul. br. 1893 k.o. Jastrebarsko opisane kao Livada Hrvojka površine 7.580 m² (odgovara istoimenoj katastarskoj čestici u k.o. Jastrebarsko) u naravi zemljište površine 7.580 m² izvan građevinskog područja naselja namjene P3, na lokaciji Jastrebarsko, Čabdin, sjeverozapadno od Gospodarske zone Jalšovec.

2.4. DOKUMENTACIJA

Dana 20. 03. 2025. vještaku su predočeni sljedeći dokumenti:

2.4.1. Z.k.ul. br. 1893 k.o. Jastrebarsko

2.4.2. Posjedovni list broj 3753 k.o. Jastrebarsko

2.4.3. Kopija katastarskog plana

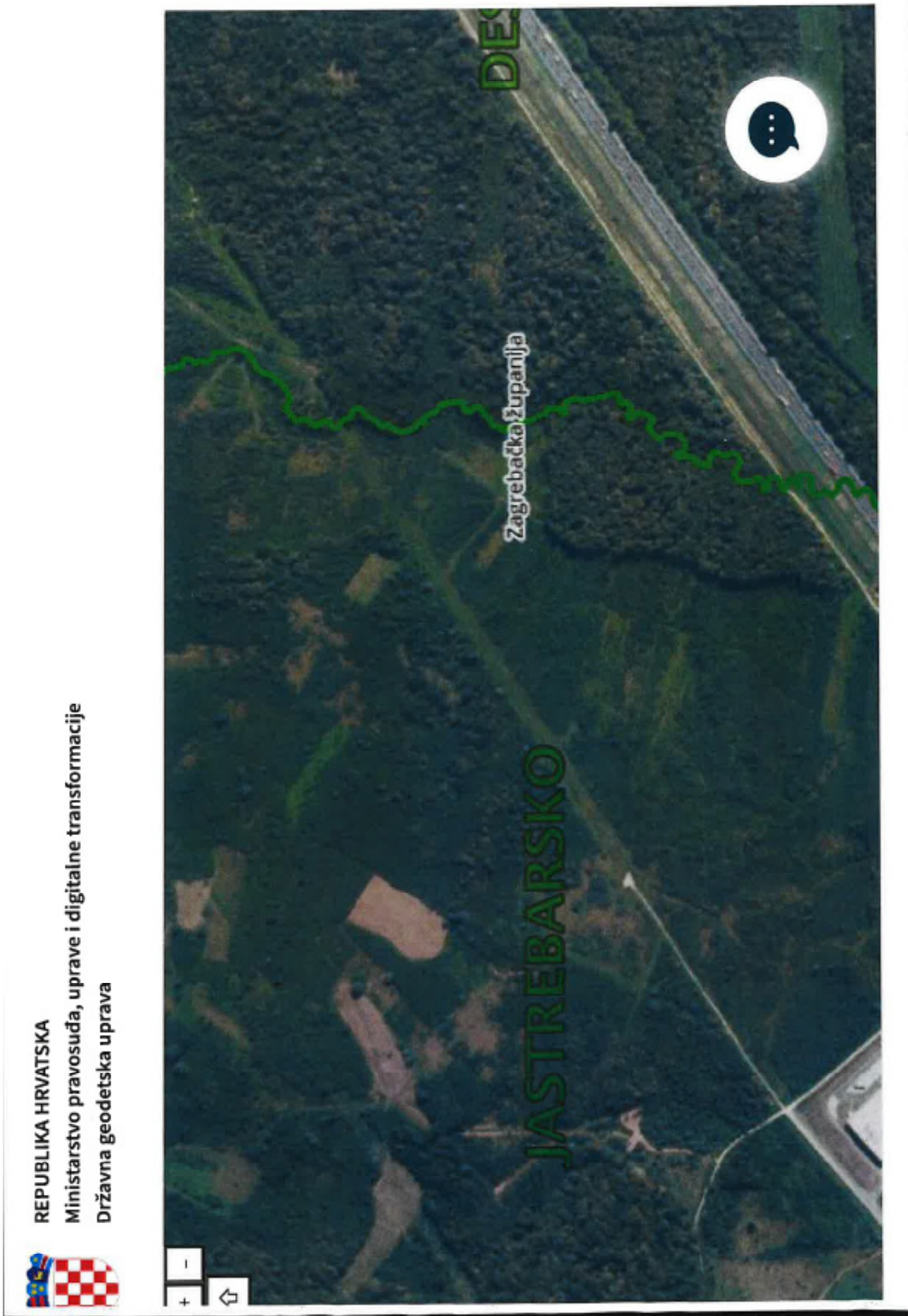
2.5. IDENTIFIKACIJA I KOMENTAR LEGALITETA

Z.k.č. br. 3824 k.o. Jastrebarsko površine 7.580 m² odgovara (i po oznaci i po opisu i po površini) istoimenoj katastarskoj čestici u k.o. Jastrebarsko.

2.6. OPIS LOKACIJE

Predmetna nekretnina u naravi predstavlja poljoprivredno zemljište izvan građevinskog područja naselja Jastrebarsko, namjene P3 na lokaciji Jastrebarsko, Čabdin, sjeverozapadno od Gospodarske zone Jalšovec.

2.7. KARTOGRAFSKI PRIKAZ

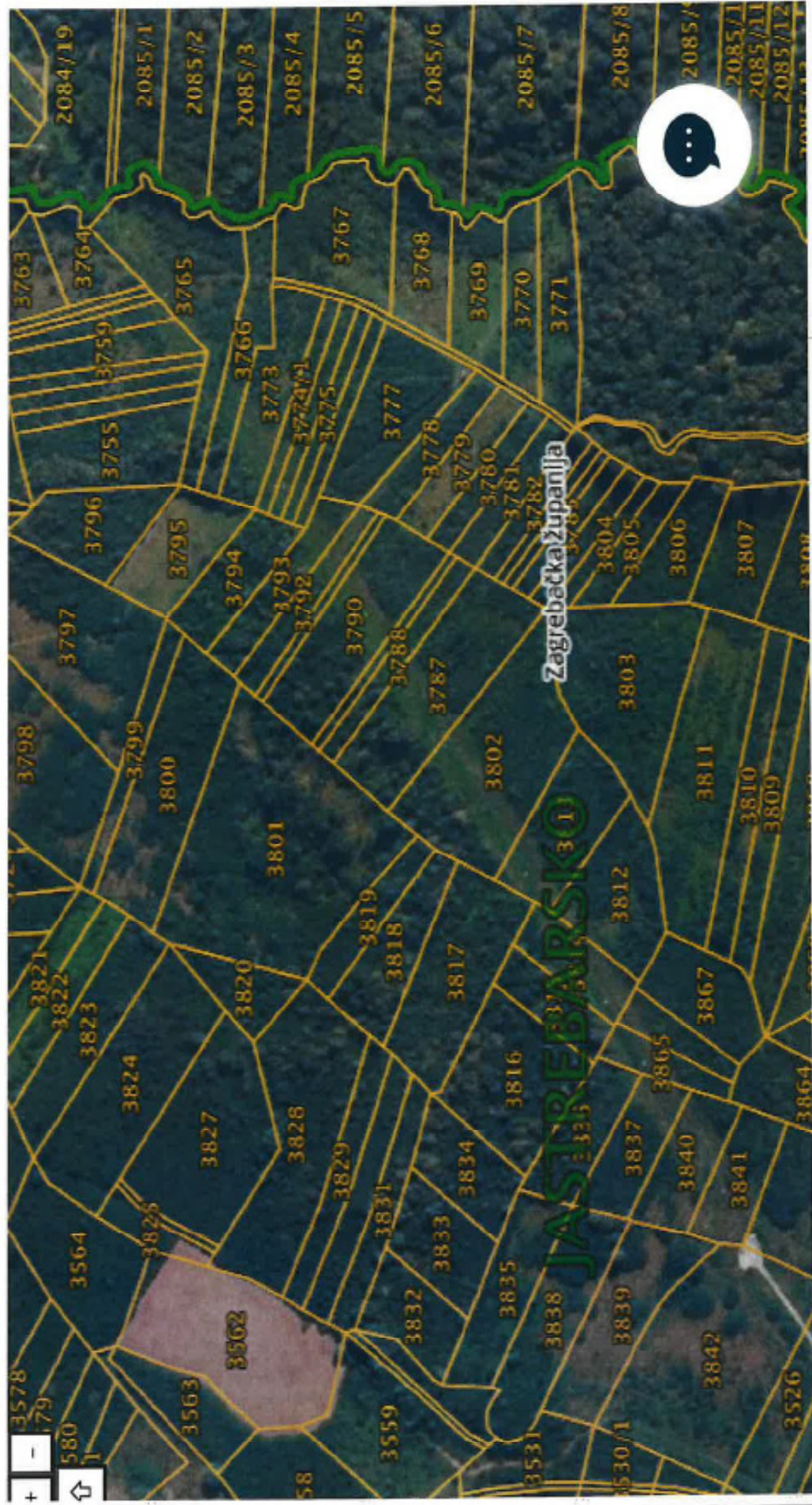




REPUBLIKA HRVATSKA

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije

Državna geodetska uprava





REPUBLIKA HRVATSKA

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije

Državna geodetska uprava



2.8. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

– Izvod iz katastarskog plana



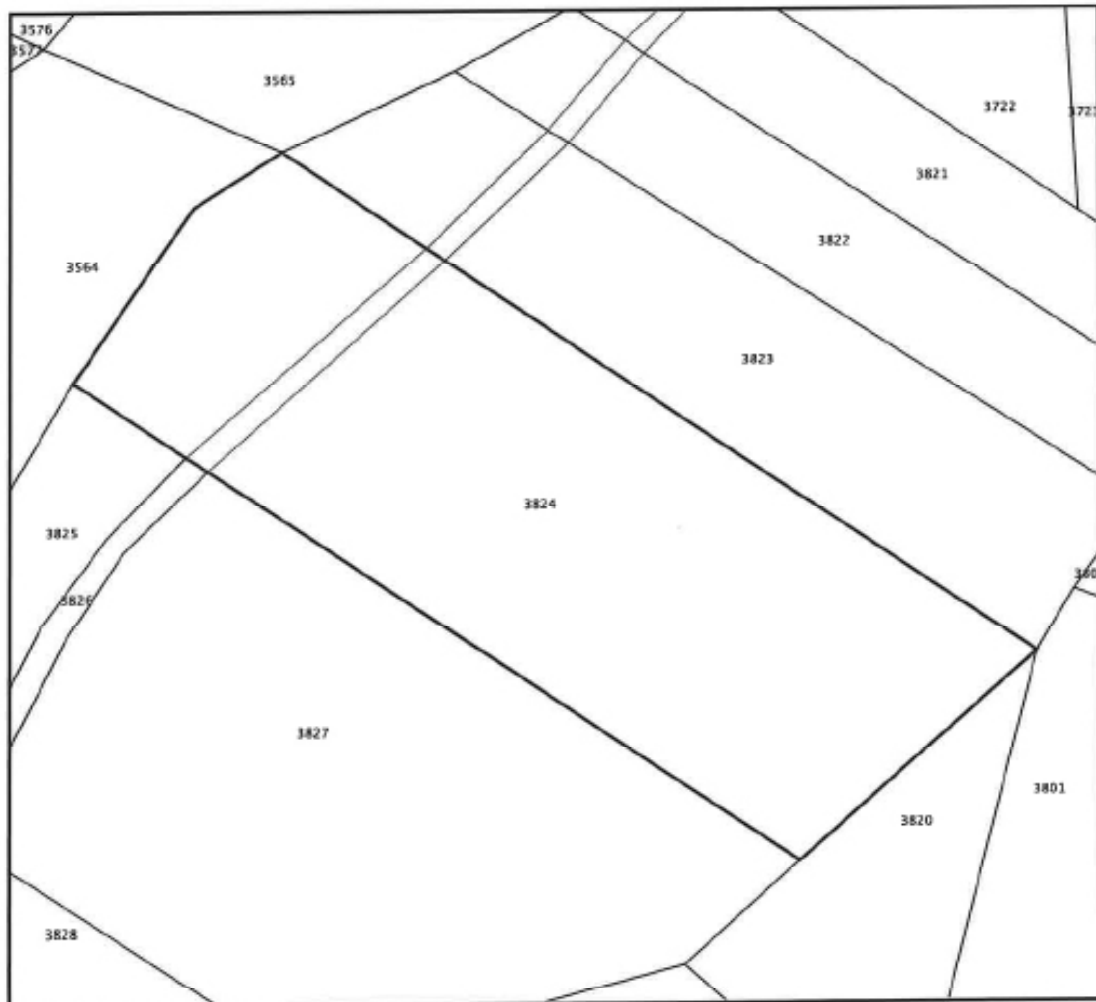
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA JASTREBARSKO

NESLUŽBENA KOPLJA
K.o. JASTREBARSKO
k.č.br.: 3824

Stanje na dan: 19.02.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000



2.9. OČEVID

Očevid predmetne nekretnine izvršen je 20. 03. 2025.

FOTODOKUMENTACIJA



2.10. OPIS NEKRETNINA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

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

2.10.1. Građevinsko zemljište

Nekretnina koja je predmet ove procjene je zemljište upisano u z.k.ul. br. 1893 k.o. Jastrebarsko označeno kao z.k.č. br. 3824 k.o. Jastrebarsko opisano kao Livada Hrvojka površine 7.580 m² (odgovara istoimenoj katastarskoj čestici u k.o. Jastrebarsko).

Vrsta nekretnine – zemljište izvan građevinskog područja

Status – poljoprivredno zemljište

Namjena – poljoprivredno zemljište namjene P3

Kategorija: 4.1

2.10.2. Priključci

Lokacija nije opskrbljena nikakvim sustavima individualne i zajedničke potrošnje.

2.11. IDENTIFIKACIJA I USKLAĐENOST

<i>K.o. Jastrebarsko</i>			<i>K.o. Jastrebarsko</i>		
<i>z.k.ul. br.</i>	<i>z.k.č. br.</i>	<i>P (m²)</i>	<i>PL br.</i>	<i>k.č. br.</i>	<i>P (m²)</i>
1893	3824	7.580	3753	3824	7.580
UKUPNO		7.580	UKUPNO		7.580

Uvidom u z.k.ul. i Posjedovni list utvrđena je usklađenost (identičnost i po opisu i po površini) stanja prema zemljišnoj knjizi u odnosu na stanje prema posjedovnom listu.

Očevidom je evidentirano da stanje prema zemljišnoj knjizi odnosno posjedovnom listu odgovara stanju na terenu (neizgrađeno poljoprivredno zemljište).

2.12. PROSTORNO UREĐENJE

Prema Uvjerenju o statusu čestice Klasa: 350-01/25-10/000018 od 06. 03. 2025. godine izdanog od Odsjeka za prostorno uređenje i gradnju Ispostava Jastrebarsko predmetna čestica se nalazi:

- izvan granica građevinskog područja naselja Jastrebarsko



REPUBLIKA HRVATSKA
Zagrebačka županija
Upravni odjel za prostorno uređenje,
gradnju i zaštitu okoliša
Odsjek za prostorno uređenje i gradnju
Ispostava Jastrebarsko

KLASA: 350-01/25-10/000018
 URBROJ: 238-18-05/3-25-0003
 Jastrebarsko, 06.03.2025.

Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju, Ispostava Jastrebarsko, OIB 07132269553, na temelju članka 160. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 47/09 i 110/21), rješavajući po zahtjevu koji je podnio MARIO ČUTURA, HR-10000 Zagreb, MIKULIĆI 112B, OIB 55156050836, izdaje

UVJERENJE O STATUSU ČESTICE

S danom 06.03.2025. godine, zemljište označeno kao:

- k.č.br. 3824 k.o. Jastrebarsko, nalazi se izvan granica građevinskog područja naselja Jastrebarsko.

Činjenice su utvrđene uvidom u sljedeću prostorno plansku dokumentaciju:

- Prostorni plan Zagrebačke županije (Glasnik Zagrebačke županije broj 3/02, 6/02-ispravak, 8/05, 8/07, 4/10, 10/11, 14/12-pročišćeni tekst, 27/15, 31/15-pročišćeni tekst, 43/20, 46/20-ispravak Odluke i 2/21-pročišćeni tekst)
- Prostorni plan uređenja Grada Jastrebarskog (Službeni vjesnik Grada Jastrebarsko broj 2/02, 3/04, 8/08, 2/11, 9/11, 8/12, 9/13, 9/14, 10/14-pročišćeni tekst, 1/16, 2/16-pročišćeni tekst, 1/19, 2/19-pročišćeni tekst, 9/23 i 10/23-pročišćeni tekst)

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/22) plaćena je u iznosu 2,65 eura.

VODITELJ PODODSJEKA ZA PROSTORNO
 UREĐENJE I GRADNJU
 Tomislav Preprotić, dipl.ing.arh.

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ispis elektroničke isprave putem pošte
 - MARIO ČUTURA
 HR-10000 Zagreb, MIKULIĆI 112B

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)



3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

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

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

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

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

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

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

Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije.

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

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

3.1. Odabir metode i obrazloženje

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

Poredbena metoda

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

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

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

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

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta).

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

3.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Država:	Hrvatska
Površina:	56.594 km 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)
Prometna povezanost:	odlična - cesta, autocesta, autobus, željenica
Grad:	Jastrebarsko
Županija:	Zagrebačka
Broj stanovnika:	17.000
Površina:	226,50 km ²

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 uzeo maha

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

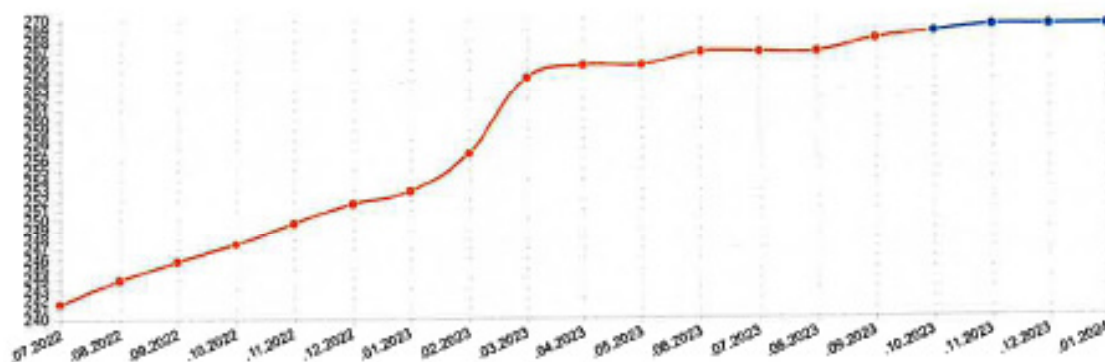
Prema Burzi nekretnina i u drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani ja pao za 13%. To je posljedica usporavanja 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 očito 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 nekretnine na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih ojena 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 <small>CROATIAN BUREAU OF STATISTICS</small>		Indeksi (Q 2015 = 100) ¹⁾					
		Indices (Q 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,96	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	166,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69

Izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, Zagreb, 10. siječnja 2024., BROJ: CLJ-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.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a						
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno
2002.		62,1	...	...	66,8	52,5	70,1	...
2003.		72,7	...	...	79,3	64,1	78,6	...
2004.		83,5	...	...	92,0	74,1	85,2	...
2005.		94,3	...	...	103,3	84,6	95,6	...
2006.		107,8	...	...	116,3	98,5	108,6	...
2007.		122,7	...	...	133,4	113,7	118,0	...
2008.		124,1	123,1	125,9	132,7	118,4	117,4	...
2009.		117,9	120,5	117,3	123,5	114,4	113,6	...
2010.		110,5	111,1	111,2	112,5	109,4	109,1	...
2011.		110,7	113,1	110,1	112,1	110,7	108,6	...
2012.		108,9	112,8	107,3	109,9	108,7	108,0	...
2013.		104,6	108,9	102,7	103,5	105,5	103,6	...
2014.		103,0	106,6	101,4	102,2	103,4	102,8	...
2015.		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	...
2016.		100,9	96,6	101,8	100,7	101,3	99,2	...
2017.		104,8	96,5	106,5	105,1	105,7	99,7	...
2018.		111,1	100,0	113,4	116,4	111,4	100,3	...
2019.		121,1	108,3	123,7	131,8	119,1	104,1	...
2020.		130,4	109,6	134,3	142,5	126,6	114,5	...
2021.		139,9	119,4	143,9	152,7	137,0	121,2	...
2022.		160,7	140,2	164,8	180,0	153,9	139,7	...
2023.		179,9	152,8	185,2	201,0	171,3	162,5	...
2002.	1. tr.	60,8	....	....	67,0	51,9	69,0	....
	2. tr.	60,1	....	....	66,3	50,9	68,9	-1,2
	3. tr.	63,5	....	....	71,1	53,4	70,2	5,7
	4. tr.	63,9	....	....	71,0	53,7	72,5	0,6
2003.	1. tr.	69,6	....	....	76,0	60,0	78,8	8,9
	2. tr.	71,6	....	....	77,7	63,8	76,8	2,9
	3. tr.	72,3	....	....	78,3	64,8	76,9	1,0
	4. tr.	77,3	....	....	85,1	67,7	81,6	6,8
2004.	1. tr.	78,8	....	....	87,0	69,3	81,4	1,9
	2. tr.	81,4	....	....	89,7	72,8	81,0	3,3
	3. tr.	84,3	....	....	93,2	74,2	86,6	3,5
	4. tr.	89,5	....	....	97,9	79,9	91,9	6,2
2005.	1. tr.	89,5	....	....	98,0	81,0	88,9	0,0
	2. tr.	93,3	....	....	102,3	83,9	93,4	4,2
	3. tr.	94,8	....	....	105,6	83,4	96,8	1,7
	4. tr.	99,7	....	....	107,4	90,0	103,2	5,1
2006.	1. tr.	103,6	....	....	114,9	92,5	102,8	4,0
	2. tr.	105,1	....	....	111,4	97,1	107,9	1,4
	3. tr.	107,6	....	....	114,2	99,5	110,3	2,4
	4. tr.	114,9	....	....	124,9	105,1	113,3	6,7
2007.	1. tr.	118,3	....	....	129,5	107,9	115,5	3,0
	2. tr.	123,0	....	....	134,7	113,9	116,4	4,0

	3. tr.	125,1	....	....	135,1	116,8	120,1	1,7
	4. tr.	124,5	123,0	126,5	134,4	116,2	119,9	-0,5
2008.	1. tr.	123,2	121,7	125,2	133,4	115,0	117,5	-1,0
	2. tr.	124,0	123,5	125,5	133,7	117,3	116,4	0,7
	3. tr.	126,3	126,0	127,7	134,2	122,0	118,2	1,9
	4. tr.	123,0	121,3	125,2	129,4	119,0	117,7	-2,6
2009.	1. tr.	122,6	123,6	123,0	129,3	117,3	119,1	-0,4
	2. tr.	118,5	122,2	117,2	124,1	114,7	114,6	-3,3
	3. tr.	116,4	120,8	114,6	120,4	114,1	112,9	-1,8
	4. tr.	114,3	115,5	114,5	120,1	111,4	107,9	-1,8
2010.	1. tr.	112,1	113,9	111,8	115,6	109,6	109,9	-1,9
	2. tr.	110,5	110,2	111,9	111,1	110,7	109,9	-1,4
	3. tr.	109,5	109,6	110,6	112,1	107,6	108,5	-0,9
	4. tr.	109,8	110,6	110,4	111,3	109,7	108,0	0,3
2011.	1. tr.	108,8	109,3	109,6	110,2	108,4	107,8	-0,9
	2. tr.	110,5	113,0	109,9	111,6	111,2	108,0	1,6
	3. tr.	111,3	113,9	110,6	113,0	111,3	108,7	0,7
	4. tr.	112,0	116,0	110,3	113,7	111,8	109,8	0,6
2012.	1. tr.	111,4	115,4	109,6	112,5	111,3	109,9	-0,6
	2. tr.	109,9	114,2	108,0	110,4	110,0	109,0	-1,3
	3. tr.	109,1	112,8	107,5	109,4	109,2	108,7	-0,7
	4. tr.	105,4	108,6	104,1	107,3	104,4	104,6	-3,4
2013.	1. tr.	105,3	110,7	102,7	105,3	105,7	103,6	-0,1
	2. tr.	104,6	108,1	103,2	103,2	105,2	105,0	-0,6
	3. tr.	105,0	109,2	103,1	103,2	107,0	101,8	0,3
	4. tr.	103,6	107,4	102,0	102,4	104,1	104,0	-1,3
2014.	1. tr.	102,9	105,3	102,0	102,0	103,3	103,2	-0,7
	2. tr.	103,8	108,2	102,8	102,2	104,7	103,5	0,9
	3. tr.	103,0	107,8	100,9	102,3	102,7	105,0	-0,8
	4. tr.	102,1	108,9	100,1	102,2	102,8	99,4	-0,8
2015.	1. tr.	101,1	100,9	101,1	101,6	101,0	100,2	-1,1
	2. tr.	99,1	98,7	99,3	99,8	98,5	100,5	-1,9
	3. tr.	99,9	101,0	99,4	99,9	100,0	99,1	0,7
	4. tr.	100,0	99,5	100,2	98,6	100,5	100,2	0,1
2016.	1. tr.	101,2	99,1	101,7	100,4	101,8	100,2	1,3
	2. tr.	100,3	95,8	101,2	99,9	100,3	100,5	-0,9
	3. tr.	101,3	96,7	102,3	102,0	101,8	97,7	1,0
	4. tr.	100,8	94,6	102,0	100,6	101,4	98,3	-0,6
2017.	1. tr.	100,9	92,9	102,5	100,7	102,3	95,5	0,1
	2. tr.	104,6	96,7	106,2	102,7	106,6	100,9	3,7
	3. tr.	105,1	97,8	106,7	106,5	105,5	100,2	0,6
	4. tr.	108,5	98,7	110,5	110,5	108,7	102,3	3,2
2018.	1. tr.	109,4	99,0	111,6	112,2	110,5	99,6	0,9
	2. tr.	109,3	98,5	111,5	114,5	109,3	98,9	-0,2
	3. tr.	112,3	100,8	114,7	119,0	112,2	100,5	2,8
	4. tr.	113,5	101,5	116,0	119,8	113,5	102,0	1,1
2019.	1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6	3,5
	2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2	2,6
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0	0,6
	4. tr.	124,9	108,5	126,1	137,4	120,4	109,6	2,9
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3	2,7

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

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

^b Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga
Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produjena tr
Izvor: Državni zavod za statistiku

Sukladno članku 6. Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koristimo sljedeće baze indeksa za međuvremensko izjednačenje vrijednosti nekretnina.

Za procjenu tržišne vrijednosti poljoprivredno zemljišta korišteni su Godišnji indeksni nizovi Zagrebačke županije za poljoprivredno zemljište:

Bazni indeks za 2025. iznosi	396,67
------------------------------	--------

Bazni indeks za 2024. iznosi	396,67
------------------------------	--------

3.2.1. Prikaz kretanja kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta u Zagrebačkoj županiji

Iz Izvješća o tržištu nekretnina za 2023. godinu za područje Zagrebačke županije vidljivo je da je tijekom 2023. godine (od 01. 01. 2023. do 31. 12. 2023. godine) na području Zagrebačke županije bilo ukupno 1863 kupoprodaje poljoprivrednih zemljišta prosječne jedinične cijene od 2,01 €/m² što je za 29,08% manje u odnosu na proteklu godinu.

Od toga 122 kupoprodaje poljoprivrednih zemljišta površine od 600,00 do 8.000,00 m² prosječne površine 6.301,35 m² prosječne jedinične cijene od 2,12 €/m².

Na području grada Jastrebarskog tijekom 2023. godine bile su 162 kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta prosječne površine 2.166,83 m² prosječne jedinične cijene od 1,93 €/m².

REPUBLIKA HRVATSKA
IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2023. GODINU ZA PODRUČJE - ZAGREBAČKA ŽUPANIJA

1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA

NAZIV	STR.
1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA	1
2. UVOD	4
3. ANALIZA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELEBEGA GRADA	4
4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELEBEGA GRADA OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	5
4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELEBEGA GRADA OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	5
5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA	6
5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	6
5.2. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTAMA NEKRETNINA, POKRŠENI ETAŽI I GRADOVOPČINAMA/NASELJIMA OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	7
5.2.1. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA	7
5.2.2. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO POKRŠENI NEKRETNINE	7
5.2.3. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJIM SE NEKRETNINA NALAZI	8
5.2.4. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPČINAMA/NASELJIMA	9
5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA	12
5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POKRŠENI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE	12
5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPČINAMA/NASELJIMA	13
5.2.8. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA	14
5.2.9. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO POKRŠENI NEKRETNINE	15
5.2.10. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJIM SE NEKRETNINA NALAZI	16
5.2.11. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPČINAMA/NASELJIMA	17
5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	20
5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POKRŠENI NEKRETNINE	20
5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPČINAMA/NASELJIMA	21
5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	21
5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POKRŠENI NEKRETNINE	23
5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPČINAMA/NASELJIMA	23
5.2.18. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA	25
5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POKRŠENI NEKRETNINE	25
5.2.20. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPČINAMA/NASELJIMA	25
5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POVRŠNIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	27
5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVA/APARTMANA	27
5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)	27
5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA	28
5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	28
5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	29
5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA	29
5.4. INDEKSI NIVOA KUPOPRODAJNIH CIJENA	31
6. NAAM NEKRETNINA	32

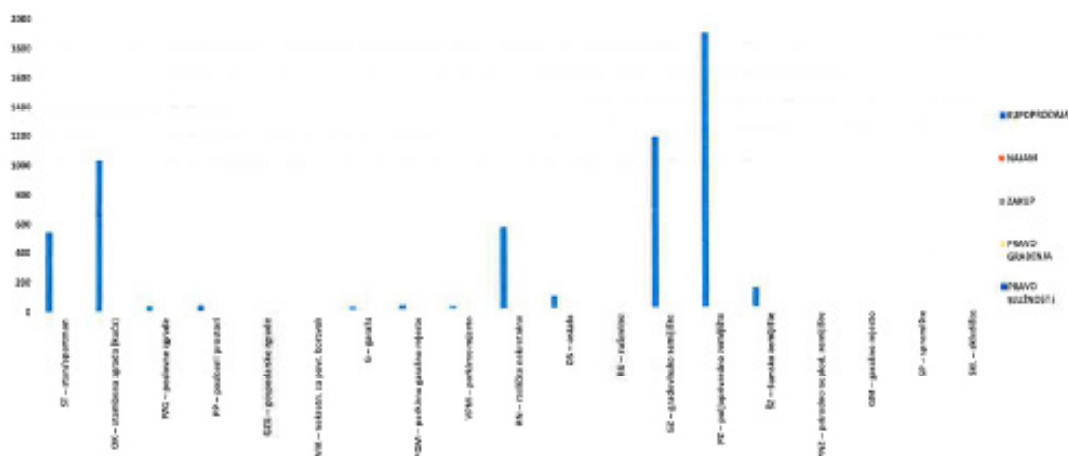
6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE	32
6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADIVO/OPĆINI/NASELJU	32
6.2.1. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM	32
6.2.1. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE	32
6.2.1. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO ETAŽI NA KOJOJ SE NEKRETNINA NALAZI	33
6.2.4. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	34
6.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (ORITELJSKA KUĆA) – NAJAM	35
6.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (ORITELJSKA KUĆA) – NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE IZNAJMLJUJE	36
6.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (ORITELJSKA KUĆA) – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	36
6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	36
6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA	36
6.3.1. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (ORITELJSKIH KUĆA)	37
7. ZAKUP NEKRETNINA	38
7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE	38
7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU OD 01.01. 2023. DO 31.12.2023.	39
7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP	39
7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	39
7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	39
7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE – ZAKUP	41
7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	41
7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	42
7.2.7. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLIŠTE – ZAKUP	42
7.2.7. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	43
7.2.7. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	43
7.2.10. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLIŠTE – ZAKUP	44
7.2.10. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	44
7.2.12. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	44
7.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA ZAKUPA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	46
7.3.1. CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA	46
7.3.2. CIJENE ZAKUPA GRAĐEVINSKOG ZEMLIŠTA	46
7.3.3. CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLIŠTA	47
7.3.4. CIJENE ZAKUPA ŠUMSKOG ZEMLIŠTA	47
8. ANI I ZA ZAPRIMLJENIH I PROCJENJENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI NA SEDMICA MA PROCJENITELJSKOG POVIJERENSTVA ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELENOGA GRADA	48
8.1. UKUPAN BROJ PROCJENJENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI OD 01.01. 2023. DO 31.12.2023.	48
8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PRIMA VRSTI NEKRETNINE OD 01.01. 2023. DO 31.12.2023.	48
8.3. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJI SU VRAĆENI NA ISPRAVKU I/ILU DOPUNU I/ILU BAZIKA U PROCJENITELJSKIM VRIJEDNOSTIMA PUNE I/ILU NISON ISPRAVKA I/ILU DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD 01.01. 2023. DO 31.12.2023.	49
8.4. PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJENJENIH ELABORATA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	49
8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	49
8.4.2. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MŠLJENIE POVIJERENSTVA	50
8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VRAĆENIH NA ISPRAVKU I/ILU DOPUNU	50
8.4.4. UKUPAN BROJ ELABORATA POVALJENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA PRID POVIJERENSTVOM	50
8.5. PROMJENA UKUPNIH PROCJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVIJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	51
8.5.1. PROMJENA UKUPNIH PROCJENJENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVIJERENSTVA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	51
9. IZVADAK IZ ŽIBNE KUPOPRODAJNE CIJENA	51

4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA

4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA

VRIŠTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRADENJA	PRAVO SLUŽBENOSTI	U DOKUZU NA PRETHODNU GODINU (1%)
ST – stanje/kapetman	344	0	0	0	0	-31,70%
OK – stambena zgrade (kuća)	3030	0	0	0	0	-11,61%
PZG – poslovne zgrade	36	0	0	0	0	+5,88%
PP – poslovni prostori	49	0	2	0	0	-38,30%
GUG – gospodarske zgrade	0	0	0	0	0	+0,00%
VK – nakl. st. pov. borovik	0	0	0	0	0	+0,00%
G – garaža	19	0	0	0	0	-5,51%
PGM – parkirno garažno mjesto	31	0	0	0	0	-13,99%
VPM – parkirno mjesto	15	0	0	0	0	+15,38%
KN – različite nekretnine	251	0	0	0	0	-22,33%
OS – ostalo	83	0	0	0	0	-39,80%
RU – ruševine	0	0	0	0	0	+0,00%
GZ – građevinsko zemljište	2154	0	0	0	0	-16,80%
PZ – poljoprivredno zemljište	1064	0	0	1	0	-32,61%
ŠZ – šumsko zemljište	123	0	0	0	0	-54,52%
PNZ – prirodno nepok. 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	+0,00%
SE – stadija	0	0	0	0	0	-100,00%

4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA



5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA PVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLIŠTA (u ZLU,ja ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopis.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMITU (u m ²) - izračunjeni udio koji je u posetu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 1000 m ²	478	1.815.148,84 €	746.738,84 m ²	4,12 €/m ²
1000 - 2000 m ²	346	1.405.291,10 €	589.186,80 m ²	2,78 €/m ²
2000 - 4000 m ²	160	1.775.331,90 €	1.041.265,26 m ²	1,70 €/m ²
4000 - 6000 m ²	188	1.627.918,88 €	954.173,37 m ²	1,68 €/m ²
6000 - 8000 m ²	112	1.630.893,31 €	768.765,88 m ²	2,12 €/m ²
8000 - 10000 m ²	91	883.455,23 €	819.261,56 m ²	0,97 €/m ²
više od 10000 m ²	282	15.587.216,44 €	7.688.463,60 m ²	2,16 €/m ²

PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA PVRŠINI

18.000.000,00 €
16.000.000,00 €
14.000.000,00 €
12.000.000,00 €
10.000.000,00 €
8.000.000,00 €
6.000.000,00 €
4.000.000,00 €
2.000.000,00 €
0,00 €

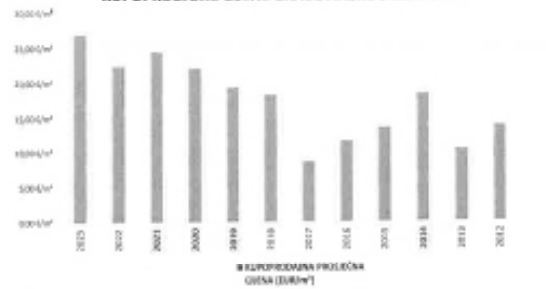


više od 10000 m²

5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopis.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BEČEVICA	28	330.662,00 €	80.834,00 m ²	1,31 €/m ²
BEŠTERA	88	458.136,80 €	148.495,57 m ²	3,09 €/m ²
BRODOVANI	110	758.032,83 €	680.934,81 m ²	1,11 €/m ²
BRODOVEC	44	344.938,45 €	212.961,89 m ²	1,15 €/m ²
DUBRAVAK	71	589.711,63 €	812.947,30 m ²	0,73 €/m ²
DUBRAVICA	24	90.073,00 €	148.827,00 m ²	0,61 €/m ²
DUBO SILO	184	5.840.881,34 €	447.325,32 m ²	13,06 €/m ²
FARVAŠEVAC	14	40.685,00 €	200.374,00 m ²	0,40 €/m ²
GRADIC	36	30.833,00 €	387.807,12 m ²	0,18 €/m ²
IVANČ-GRAD	181	1.575.274,89 €	2.836.981,00 m ²	0,56 €/m ²
JAKOVLE	51	745.471,00 €	225.585,38 m ²	3,29 €/m ²
JAGTICBARDO	162	677.458,04 €	951.023,78 m ²	1,33 €/m ²
KUMČA SELA	46	309.985,00 €	438.334,07 m ²	0,76 €/m ²
KUČIŠTAR IVANIĆ	30	318.941,10 €	204.786,00 m ²	1,85 €/m ²
KRAŠĆ	25	25.292,00 €	49.898,51 m ²	0,62 €/m ²
KVAVARO	1	7.089,00 €	6.363,00 m ²	1,10 €/m ²
KRŽ	61	294.007,18 €	425.883,00 m ²	0,88 €/m ²
LUKA	30	18.256,00 €	30.541,00 m ²	0,43 €/m ²
MARJA GORICA	37	333.559,95 €	201.427,00 m ²	1,81 €/m ²
ORLE	5	23.969,00 €	20.736,75 m ²	1,15 €/m ²
PIŠAROVINA	32	385.653,00 €	218.986,53 m ²	1,73 €/m ²
POKUPSKO	6	18.900,00 €	30.000,76 m ²	0,63 €/m ²
PREDOKA	48	49.880,00 €	205.373,86 m ²	0,10 €/m ²
PUŠĆA	25	60.261,00 €	87.381,00 m ²	0,89 €/m ²
RAKOVEC	27	28.251,75 €	143.914,51 m ²	0,10 €/m ²
RUČEVICA	83	9.271.587,57 €	1.067.404,80 m ²	8,69 €/m ²
SVETA NEDELJA	40	421.055,80 €	71.092,80 m ²	5,93 €/m ²
SVETI IVAN ŽELINA	838	831.913,55 €	1.499.337,02 m ²	0,56 €/m ²
VELIKA GORICA	1	2.300,00 €	0.649,00 m ²	0,30 €/m ²
VIRČINEC	87	367.013,72 €	448.296,00 m ²	0,82 €/m ²
ZAMPREŠĆ	12	588.843,44 €	218.287,56 m ²	2,89 €/m ²
ŽUMBIAK	13	120.200,00 €	98.333,67 m ²	1,22 €/m ²

2016	15,51 €/m ²	-9,42%
2015	13,46 €/m ²	-31,15%
2014	19,72 €/m ²	+76,89%
2013	10,59 €/m ²	-15,79%
2012	13,72 €/m ²	+0,00%

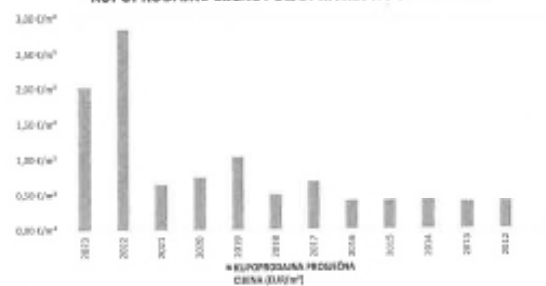
KUPOPRODAJNE CIJENE GRADEVINSKOG ZEMLJIŠTA



5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

Godina	Kupoprodajna prosječna cijena (€/m ²)	Promjena u odnosu na prethodnu godinu (%)
2019	3,01 €/m ²	-29,68%
2018	2,84 €/m ²	+337,82%
2017	0,85 €/m ²	-32,51%
2016	0,74 €/m ²	-28,37%
2015	1,03 €/m ²	+325,15%
2014	0,31 €/m ²	-25,81%
2013	0,69 €/m ²	+76,89%
2012	0,39 €/m ²	-2,47%
2011	0,40 €/m ²	-1,27%
2010	0,40 €/m ²	+8,53%
2009	0,37 €/m ²	-1,84%
2008	0,38 €/m ²	+0,00%

KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA



5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA

5.4. INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA

INDEKSNI NIZOVI ZAGREBAČKA ŽUPANIJA									
VRSTA NEKRETNINE	GODINA								
	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.
GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE	100,00	182,90	239,24	254,81	291,45	310,69	330,08	308,70	354,66
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	100,00	100,00	236,67	283,33	233,33	340,00	373,00	436,67	396,67
STANOVİ	100,00	130,84	140,73	140,02	146,11	162,77	180,22	187,81	202,94

3.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

Za potrebe ove procjene tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta 4.1 Kategorije oznake z.k.č. br. 3824 k.o. Jastrebarsko podnešen je Zahtjev za izdavanje Izvatka iz Zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta oznaka Zahtjeva ID 80021 uz zadane parametre zemljište 4.1 Kategorije, površine 7.580 m².

Zahtjev je rezultirao izdavanje Izvatka iz Zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja oznake ID 59242 od Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Zagrebačke županije u kojem su dostavljeni podatci o 5 usporednih nekretnina (sva zemljišta namjene P3, po spremnosti za gradnju zemljište 4.1 kategorije).

Sve usporedne nekretnine čija je kupoprodaja realizirana od 27. 02. 2024. do 19. 07. 2024. godine nalaze se u k.o. Cvetković i sve su iz cjenovnog bloka Domagović - ostalo obradivo tlo.

Prosječna površina svih usporednih nekretnina iznosi 874,04 m² (u rasponu od 553,89 m² do 1.004,00 m²). Prosječna (međuvremenski izjednačena) jedinična cijena svih 5 usporednih nekretnina iznosi 1,18 €/m² (u intervalu od 1,15 €/m² do 2,00 €/m² od kojih su tri jedinične cijene 1,15 €/m² i po jedna jedinična cijena od 1,26 €/m² i 2,00 €/m²).

U postupku grubog čišćenja za daljnji postupak procjene izostavit će se usporedna nekretnina Rb 4 jedinične cijene od 2,00 €/m² (poradi ostupanja od +69,49% u odnosu na prosječnu jediničnu cijenu svih pet usporednih nekretnina).

ZAKLJUČAK: za daljnji postupak procjene izlučene su četiri usporedne nekretnine Rb 1, 2, 3 i 5.

REPUBLIKA HRVATSKA - ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA
ODSIJEK ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: MARIO ČUTURA (55156050836)



ID Izvarka: 5924Z

1	IBR, NEODREĐEN	1	2	3	4	5
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	CVETROVČ, JASTREBARSKI	CVETROVČ, JASTREBARSKI	CVETROVČ, JASTREBARSKI	CVETROVČ, JASTREBARSKI	CVETROVČ, JASTREBARSKI
4	VRSTA NEKRETNINE	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	462/7	548/7	678	948/2	548/2
6	K.O.	CVETROVČ	CVETROVČ, CVETROVČ	CVETROVČ	CVETROVČ	CVETROVČ
7	POVRŠINA IZ EKZEL (m ²)	611	1004	553,89	765,30	596
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	611	1004	553,89	765,30	596
9	SUHLASNICI U ODOZNA U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	462/7	548/7	678	948/2	548/2
11	K.O.	CVETROVČ	CVETROVČ	CVETROVČ	CVETROVČ	CVETROVČ
12	NAMJENA	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	OBIM I VRIJEDNOST	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	1,15	1,15	1,26	2,20	1,15
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE
17	URUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE
18	STATUS PODATKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA
19	STATUS PODATKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

B. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 400/7 k.o. CVETKOVIĆ	PREDMET KUPOPRODAJE SU K.Č.BR. 402/7, POVRŠINE 611 M ² , UPISAN U ZK UL. BR. 550, K.Č.BR. 548/2, POVRŠINE 996 M ² , UPISAN U ZK UL. BR. 566, K.Č. BR. 548/1, POVRŠINE 450 M ² , K.Č.BR. 548/7, POVRŠINE 554 M ² , UPISANE U ZK UL. BR. 5680, SVK K.O. CVETKOVIĆ. PLAĆENA JE IZDANSTVENA KUPOPRODAJNA CIJENA OD 3.106,00 EURA. PPUG JASTREBARSKO - SUDIBNI VESNIK GRADA JASTREBARSKO BROJ 2/02, 3/04, 4/06, 5/11, 6/12, 8/13, 9/14, 10/14 - PROČIŠĆENI TEKST, 1/16, 2/16 - PROČIŠĆENI TEKST, 1/19, 2/19 - PROČIŠĆENI TEKST, 3/23, 10/23 - PROČIŠĆENI TEKST
2	k.č. 548/7 k.o. CVETKOVIĆ	PREDMET KUPOPRODAJE SU K.Č.BR. 402/7, POVRŠINE 611 M ² , UPISAN U ZK UL. BR. 550, K.Č.BR. 548/2, POVRŠINE 996 M ² , UPISAN U ZK UL. BR. 566, K.Č. BR. 548/1, POVRŠINE 450 M ² , K.Č. BR. 548/7, POVRŠINE 554 M ² , UPISANE U ZK UL. BR. 5680, SVK K.O. CVETKOVIĆ. PLAĆENA JE IZDANSTVENA KUPOPRODAJNA CIJENA OD 3.106,00 EURA. PPUG JASTREBARSKO - SUDIBNI VESNIK GRADA JASTREBARSKO BROJ 2/02, 3/04, 4/06, 5/11, 6/12, 8/13, 9/14, 10/14 - PROČIŠĆENI TEKST, 1/16, 2/16 - PROČIŠĆENI TEKST, 1/19, 2/19 - PROČIŠĆENI TEKST, 3/23, 10/23 - PROČIŠĆENI TEKST
3	k.č. 678 k.o. CVETKOVIĆ	PPUG JASTREBARSKO - SUDIBNI VESNIK GRADA JASTREBARSKO BROJ 1/02, 3/04, 4/06, 5/11, 6/12, 8/13, 9/14, 10/14 - PROČIŠĆENI TEKST, 1/16, 2/16 - PROČIŠĆENI TEKST, 1/19, 2/19 - PROČIŠĆENI TEKST, 3/23, 10/23 - PROČIŠĆENI TEKST
4	k.č. 340/2 k.o. CVETKOVIĆ	PPUG JASTREBARSKO - SUDIBNI VESNIK GRADA JASTREBARSKO BROJ 2/02, 3/04, 4/06, 5/11, 6/12, 8/13, 9/14, 10/14 - PROČIŠĆENI TEKST, 1/16, 2/16 - PROČIŠĆENI TEKST, 1/19, 2/19 - PROČIŠĆENI TEKST, 3/23, 10/23 - PROČIŠĆENI TEKST
5	k.č. 548/2 k.o. CVETKOVIĆ	PREDMET KUPOPRODAJE SU K.Č. BR. 402/7, POVRŠINE 611 M ² , UPISAN U ZK UL. BR. 550, K.Č.BR. 548/2, POVRŠINE 996 M ² , UPISAN U ZK UL. BR. 566, K.Č. BR. 548/1, POVRŠINE 450 M ² , K.Č. BR. 548/7, POVRŠINE 554 M ² , UPISANE U ZK UL. BR. 5680, SVK K.O. CVETKOVIĆ. PLAĆENA JE IZDANSTVENA KUPOPRODAJNA CIJENA OD 3.106,00 EURA. PPUG JASTREBARSKO - SUDIBNI VESNIK GRADA JASTREBARSKO BROJ 2/02, 3/04, 4/06, 5/11, 6/12, 8/13, 9/14, 10/14 - PROČIŠĆENI TEKST, 1/16, 2/16 - PROČIŠĆENI TEKST, 1/19, 2/19 - PROČIŠĆENI TEKST, 3/23, 10/23 - PROČIŠĆENI TEKST

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , JASTREBARSKO odnosno na k.č. 382/4 k.o. JASTREBARSKO, JASTREBARSKO. 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: 364-01/25-03/130

URBROJ: 238-18-11-25-2

ZAGREB, 11.4.2025.

IZRADIO/IZRADILA:

DANIEL OČIĆ



ODOBRILO/ODOBRILO:




POJAŠNJENIA 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, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko parkirno mjesto, GK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – vile/stambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različitak nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP - IZDRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZDRAĐENO - građevinsko područje - netgrađeni dio, I - gospodarska namjena, II - gospodarska namjena - prešadno industrijska, IZ - gospodarska namjena - pretežito zanatstva, E - površine za iskoristavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko gođe), E1 - površine za iskoristavanje mineralnih sirovina - energetska, E2 - površine za iskoristavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskoristavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine usklađene s jelovnicima, K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisa, T - agosteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljska turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - gof igralište (PPZ, PPGZ, PPPZ, PPUZ/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ, PPGZ, PPPZ, PPUZ/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimski športove (PPZ, PPGZ, PPPZ, PPUZ/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ, PPGZ, PPPZ, PPUZ/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPZ, PPGZ, PPPZ, PPUZ/G), P - poljoprivredno ili iskjučivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma lukajužno osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna kuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šuma i šumsko namijenje, V - vodne površine (vodotoči, jezera, akumulacije, rebrnja, namljaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, O - javna i društvena namjena, O1 - javna i društvena namjena - upravna, O2 - javna i društvena namjena - socijalna, O3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, O4 - javna i društvena namjena - vjerska, O5 - javna i društvena namjena - školska, O6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, O7 - javna i društvena namjena - kultura, O8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - kuća posebne namjene, L1 - turistička - kuća posebne namjene - privlačna, L2 - turistička - kuća posebne namjene - turistička kuća, L3 - turistička - kuća posebne namjene - marina, L4 - turistička - kuća posebne namjene - naučni 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 - admortisa, vrh, 1 - (ZG) privlačna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z1 - (ZS) gradske parkirne luke (GUP, UPU, DPU), Z1 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javna gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), G8 - (ZG) groblje

3.3.1. Grubo čišćenje izvotka sukladno namjeni zemljišta, kategoriji zemljišta, površini te mikrolokaciji (sukladno navedenom u točki 3.3.) izabrane su 4 usporedne nekretnine koje sa nekretninom koja je predmet procjene ima dostatna zajednička obilježja (članak 4. Pravilnika)

R. br.	k.č. br.	k.o.	Vrsta nekretnine	Ukupna površina (m ²)	Površina koja se prodaje (m ²)	Kupo-prodajna cijena (€/m ²)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (Ki)	Kategorija zemljišta
1	402/7	Cvetković	ZE	611	611	1,15	19.07.2024.	P3	–	4.1
2	548/7	Cvetković	ZE	1004	1004	1,15	19.07.2024.	P3	–	4.1
3	678	Cvetković	ZE	553,89	553,89	1,15	27.02.2024.	P3	–	4.1
5	548/2	Cvetković	ZE	996	996	1,15	19.07.2024.	P3	–	4.1

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice (prema načelu prethodnog učinka)	
Površina (m ²)	7.580,00
Vrsta	ZE, P3
Mjera	–
Kategorija	4.1
Lokacija	Jastrebarsko, Čabdin sjeverozapadno od Gospodarske zone Jalšovec
Datum vrednovanja	20. 03. 2025.

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

R.br.	k.o.	k.č. br.	Površina koja se prodaje (m ²)	Kupo-prodajna cijena (€/m ²)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni index na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni index na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (B/A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
1	Cvetković	402/7	611	1,15	19.07.2024.	396,67	396,67	1,00	1,15
2	Cvetković	548/7	1004	1,15	19.07.2024.	396,67	396,67	1,00	1,15
3	Cvetković	678	553,89	1,26	27.02.2024.	396,67	396,67	1,00	1,26
5	Cvetković	548/2	996	1,15	19.07.2024.	396,67	396,67	1,00	1,15

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m ²)	7.580,00
Vrsta	ZE, P3
Mjera	–
Kategorija	4.1
Lokacija	Jastrebarsko, Čabdin sjeverozapadno od Gospodarske zone Jalšovec
Datum vrednovanja	20. 03. 2025.

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

Rb. transakcije	K.O.	z.k.č. br.	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	Kategorija zemljišta (usporedna nekretnina)	Kategorija zemljišta (procjenjivane nekretnine)	Kategorija zemljišta (Prilog 4)	Mjera građevinskog korištenja (usporedne nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)	Koeficijent za preračun (Prilog 11)	Utjecaj služnosti puta			Utjecaj arondacijske površine		Koef. korekcije (Prilog 12)	Ukupni koef. za preračun	Međuvremenski interkvalitativna izjednačena cijena €/m ²
										Usporedne nekretnine	Procjenjena nekretnina	Koeficijent (Prilog 2)	Usporedna nekretnina	Procjenjivana nekretnina			
1	Cvetković	402/7	1,15	4.1	4.1	1,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,87	31,84
2	Cvetković	548/7	1,15	4.1	4.1	1,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,87	44,21
3	Cvetković	678	1,26	4.1	4.1	1,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,87	33,50
5	Cvetković	548/2	1,15	4.1	4.1	1,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m ²)	7.580,00
Vrsta	ZE, P3
Mjera	-
Kategorija	4.1
Lokacija	Jastrebarsko, Čabdin sjeverozapadno od Gospodarske zone Jalšovec
Datum vrednovanja	20. 03. 2025.

3.3.4. KONTROLA – STATISTIČKA OBRADA

Predmetna nekretnina je arondacijska površina na kojoj je osnovano pravo služnosti

<i>Redni broj</i>	<i>Konačno izjednačena cijena (€/m²)</i>	<i>Kupoprodajna cijena</i>	<i>Prosječna konačno međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena €/m²</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	1,15	1,15	1,18	-2,5	0,00
2	1,15	1,15	1,18	-2,5	0,00
3	1,26	1,26	1,18	+7,5	0,00
5	1,15	1,15	1,18	-2,5	0,00

JEDINIČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNOG ZEMLJIŠTA IZNOSI:

1,18 €

3.4. REKAPITULACIJA PROCIJENJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA PO Z.K.Č.

<i>Z.k.č. br.</i>	<i>k.o. Jastrebarsko broj z.k.ul.</i>	<i>Površina (m²)</i>	<i>Jedinična tržišna vrijednost €/m²</i>	<i>Procijenjena tržišna vrijednost (€)</i>	<i>Zaokružena tržišna vrijednost (sukladno uputi o načinu zaokruživanja) (€)</i>
3824	1893	7.580	1,18	8.944,40	8.940,00
UKUPNO				8.944,40	8.940,00

4. MIŠLJENJE

Nakon obavljenog očevida nekretnina na terenu, analize dostavljene dokumentacije i izvršenog izračuna sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina procijenjena tržišna vrijednost nekretnine upisane u z.k.ul. br. 1893 k.o. Jastrebarsko označene kao z.k.č. br. 3824 k.o. Jastrebarsko (odgovara istoimenoj k.č. u k.o. Jastrebarsko) površine 7.580 m² koji se u naravi sastoji od poljoprivrednog zemljišta izvan građevinskog područja naselja Jastrebarsko namjene P3 na lokaciji 10450 Jastrebarsko, Čabdin, sjeverozapadno od Gospodarske zone Jalšovec.

iznosi 8.940,00 €

Tržišna vrijednost suvlasničkih udjela u vlasništvu društva Niva Inženjering d.o.o. u stečaju u 6/9 dijela iznosi 5.959,99 €, odnosno zaokružena vrijednost iznosi 5.960,00 €.

(zaokružena vrijednost, sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH)

Porezi se plaćaju sukladno posebnim Zakonima. Porez na nekretnine plaća se prema Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18).

PDV se plaća prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 121/19, 138/20 i 39/22).

SURADNIK

IZRADIO

DOMAGOJ ŠPOLJARIĆ
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

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

5. IZJAVA VJEŠTAKA

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

mr. Mario Čutura, dipl. inž. grad.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

6. PRILOZI

- Z. k. ul. br. 1893 k.o. Jastrebarsko**
- Posjedovni list broj 3753 k.o. Jastrebarsko**
- Kopija katastarskog plana**
- Zahtjev za izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL JASTREBARSKO
Stanje na dan: 19.02.2025. 09:44

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312606, JASTREBARSKO

Broj ZK uložka: 1893

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7285/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3824	LIVADA HRVOJKA			7580	
		UKUPNO:			7580	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/9 HRVOJ PAULINA ROĐ. BALIJA, ZAGREB	
2.	Suvlasnički dio: 1/9 HRVOJ VERA, NJEMAČKA	
3.	Suvlasnički dio: 1/9 ČORIĆ BOŽO, ZAGREB, TRG SENJSKIH USKOKA 8	
5.	Suvlasnički dio: 6/9 NIVA INŽENJERING D.O.O. U STEČAJU, OIB: 78742307417, ULICA JURJA DALMATINCA 7, 10000 ZAGREB	
5.1	Zaprimljeno 01.06.2017.g. pod brojem Z-14615/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU ST-6578/16. 23.05.2017	na 5 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 5 (6/9)		
1.1	Primljeno: 18. svibnja 2007. broj Z-1450/07 Temeljem Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj: 011-17/2007 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 10. svibnja 2007., solemniziranog po javnom bilježniku Ilinki Lisonek u Zagrebu pod br. OV-9896/2007 dana 16. 05. 2007., uknjižuje se založno pravo na nekretnine u A za iznos od 3.700.000,00 EUR uvećano za kamatu obračunatu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama, te naknadu i prateće troškove u skladu s Odlukom o visini naknade za usluge koje Banka primjenjuje u svom poslovanju, nastale temeljem zaključenih pojedinačnih ugovora i sve ostale troškove, za korist:	3.700.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 312606, JASTREBARSKO

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1893C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2	Zaprimljeno 17.11.2016.g. pod brojem Z-25101/2016 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU SREDSTAVA OSIGURANJA 12.05.2016, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BROJ TT-16/22619-2 11.07.2016, PUNOMOĆ GR-431-2016 03.11.2016 H-ABDUKO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		na 1.1
2. Na suvlasnički dio: 5 (6/9)			
2.1	Primljeno: 18. svibnja 2010. broj Z-1116/10 Temeljem rješenja od 13.veljače 2008. i ispravka rješenja od 05. svibnja 2010. Općinskog suda u Zaprešiću broj Z-620/08, zabilježuje se da je za založno pravo pod Z-1450/07 z.k.ul.broj 1382 k.o. Jastrebarsko određen kao glavni uložak.		
3. Na suvlasnički dio: 5 (6/9)			
3.1	Zaprimljeno 23.04.2013. broj Z-1196/13 SPOREDNI ULOŽAK Temeljem javnobilježničke isprave - Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 12. travnja 2013. solemniziranog u uredu javnog bilježnika Ilinke Lisonek iz Zagreba pod posl. brojem OV-4418/2013. od 18. travnja 2013., uknjižuje se založno pravo za iznos od 80.000,00 EUR (slovima: osamdesettisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti obračunato prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d., za iznos od 1.051.000,00 EUR (slovima: jedanmilijunpedesetjednatisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti obračunato prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d., za iznos od 700.000,00 EUR (slovima: sedamstotisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti obračunato prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. i za iznos od 300.000,00 EUR (slovima: tristotisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti obračunato prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d., sve uvećano za pripadajuće kamate, naknade i sve ostale troškove, sve prema važećim općim aktima Vjerovnika, te troškove ovjera i postupka uknjižbe, za korist:		
3.2	Zaprimljeno 17.11.2016.g. pod brojem Z-25101/2016 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU SREDSTAVA OSIGURANJA 12.05.2016, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BROJ TT-16/22619-2 11.07.2016, PUNOMOĆ GR-431-2016 03.11.2016 H-ABDUKO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		na 3.1
4. Na suvlasnički dio: 5 (6/9)			
4.1	Zaprimljeno 23.04.2013. broj Z-1196/13 Temeljem javnobilježničke isprave - Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 12. travnja 2013. solemniziranog u uredu javnog bilježnika Ilinke Lisonek iz Zagreba pod posl. brojem OV-4418/2013. od 18. travnja 2013., zabilježuje se obveza brisanja hipoteka upisanih radi osiguranja tražbina Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. pod Z-1450/07 kao i hipoteke upisane pod Z-1196/13 kojom se prema trećim čini vidljivim da se je založni dužnik prema Banci i založnom vjerovniku obvezao ishoditi brisanje predmetnih hipoteka kad prestanu tražbine koje su tim hipotekama osigurane, te da zbog toga ne može, nakon prestanka hipotekarnih tražbina raspolagati neizbrisanim hipotekama, odnosno mjestom u prvenstvenom redu koje imaju te hipoteke, sukladno odredbi članka 347. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.	ZABILJEŽBA	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.02.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA
JASTREBARSKO

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 19.02.2025. 09:46

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: JASTREBARSKO (Mbr. 312606)

Posjedovni list: 3753

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/9	HRVOJ PAULINA, STJEPAN, ROĐ.BALIJA, TRNSKO 26, ZAGREB (VLASNIK)	
1/9	HRVOJ VERA, NJEMAČKA (VLASNIK)	
1/9	ČORJĆ BOŽO, TRG SENJSKIH USKOKA 8, 10000 ZAGREB (VLASNIK)	
6/9	NIVA INŽENJERING D. D., VLAŠKA 83, 10000 ZAGREB (VLASNIK)	78742307417

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3824	HRVOJKA	7580	17		
			LIVADA	7580			
Ukupna površina katastarskih čestica				7580			

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



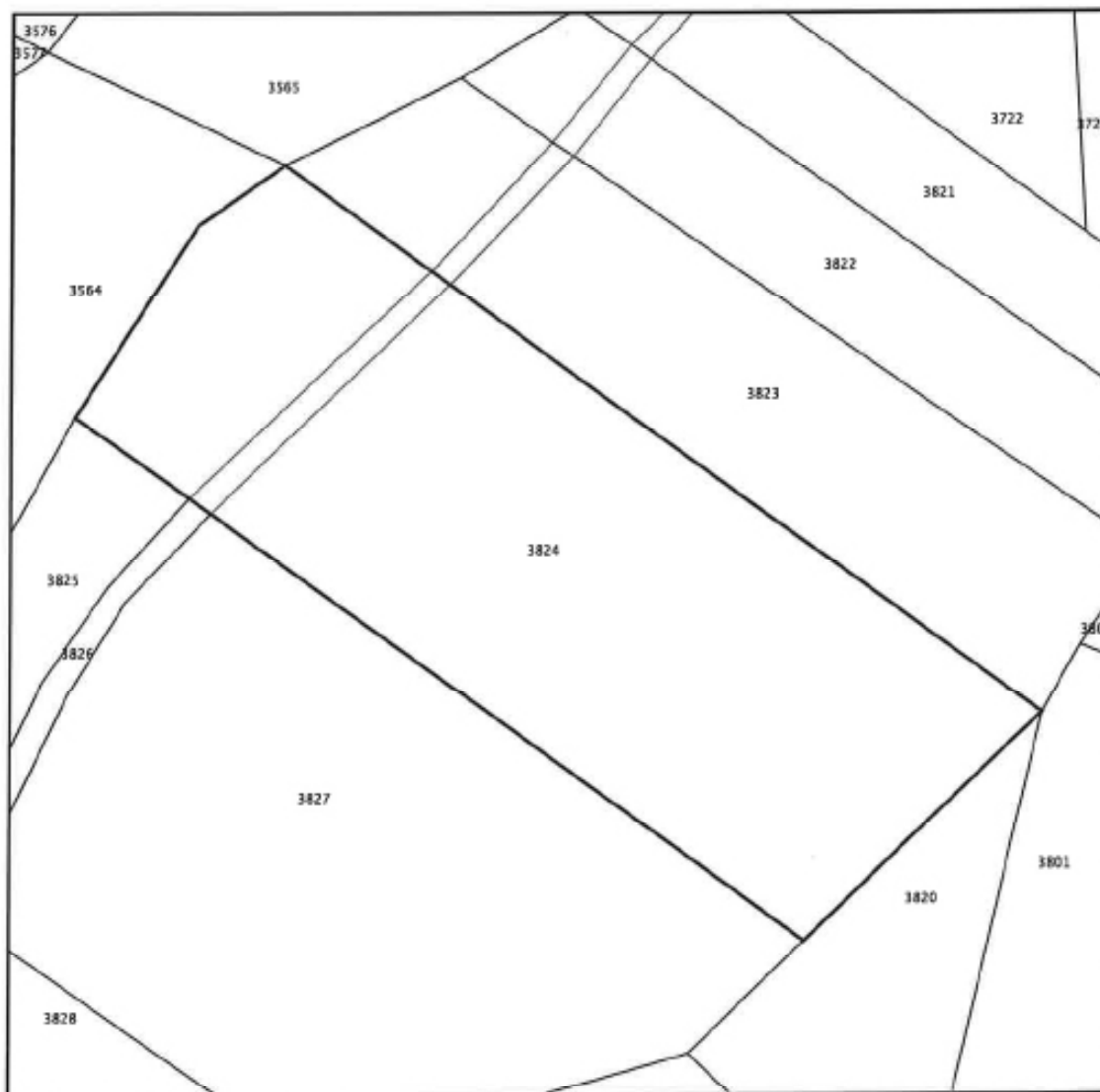
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA JASTREBARSKO

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. JASTREBARSKO
k.č.br.: 3824

Stanje na dan: 19.02.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000



REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

ID Zahtjeva: 80021	
Datum podnošenja zahtjeva: 24.3.2025.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)</small>	
ŽUPANIJA/GRAD:	ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	JASTREBARSKO, JASTREBARSKO 3824
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	JASTREBARSKO 3824
Grad/Općina:	JASTREBARSKO
Naselje:	JASTREBARSKO
Ulica/Trg:	
Kućni broj:	
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	20.3.2025.
Dan kakvoće:	20.3.2025.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	KUPOPRODAJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	
Površina (m2):	7580
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):	4.1 KATEGORIJA
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	IZVAN GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Stranica 1 od 2

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	0
Površina:	7580
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:	
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	MARIO
Prezime:	ČUTURA
Adresa:	MIKULIĆI 112B
Telefon:	098/277175
e-mail:	M.CUTURA22@GMAIL.COM