

PROČJENA

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnina: građevinsko zemljište namjene M1 na lokaciji Jastrebarsko, Čabdin, Čabdin kod kućnog br. 56 (z.k.č. br. 2030/3, 2030/4 i 2030/9 sve k.o. Cvetković odgovaraju k.č. br. 2030/3, 2030/4 i 2030/9 sve k.o. Cvetković)



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, Čabdin, Čabdin kod kućnog broja 47
Tip nekretnine	građevinsko zemljište
z.k.ul.	2219 k.o. Cvetković
Poduložak broj	–
z.k.č. br.	2030/3, 2030/4 i 2030/9
k.o.	Cvetković
k.č. br.	2030/3, 2030/4 i 2030/9
k.o.	Cvetković
zemljište površine (m ²)	883 m²
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	32.260,00 €
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Ime procjenitelja	MARIO ČUTURA, dipl. inž.
Suradnik	DOMAGOJ ŠPOLJARIĆ

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	11
2.9. Očevid	12
2.10. Opis nekretnina i utvrđivanje kakvoće procjenjivanih nekretnina	13
2.11. Identifikacija i usklađenost	14
2.12. Prostorno uređenje	14
3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	22
3.1. Odabir metode i obrazloženje	22
3.2. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	23
3.2.1. Prikaz kretanja kupoprodaja građevinskog zemljišta u Zagrebačkoj županiji (Grad Jastrebarsko)	31
3.3. Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta	40
3.4. Rekapitulacija procijenjene tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta	46
4. MIŠLJENJE	47
5. IZJAVA VJEŠTAKA	48
6. PRILOZI	49

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 nekretnina upisanih u z.k.ul. br. 2219 k.o. Cvetković, označene kao z.k.č. br. 2030/3, 2030/4 i 2030/9 sve k.o. Cvetković ukupne površine 883 m² (odgovaraju istoimenim katastarskim česticama u k.o. Cvetković) koje u naravi predstavljaju građevinsko zemljište površine 883 m², mjere korištenja 0,60 po namjeni mješovite namjene oznake M1.

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, Čabdin kod kućnog broja 56, 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, Čabdin kod kućnog broja 56

2.2. VRSTA NEKRETNINE – građevinsko zemljište namjene M1

2.3. PREDMET PROCJENE

Predmet procjene su nekretnine upisane u z.k.ul. br. 2219 k.o. Cvetković opisane kao Livada Čabdin ukupne površine 883 m² (odgovaraju istoimenim katastarskim česticama u k.o. Cvetković) u naravi građevinsko zemljište površine 883 m² na lokaciji Jastrebarsko, Čabdin, Čabdin kod kućnog broja 56.

2.4. DOKUMENTACIJA

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

2.4.1. Z.k.ul. br. 2219 k.o. Cvetković

2.4.2. Posjedovni list broj 722 k.o. Cvetković

2.4.3. Kopija katastarskog plana

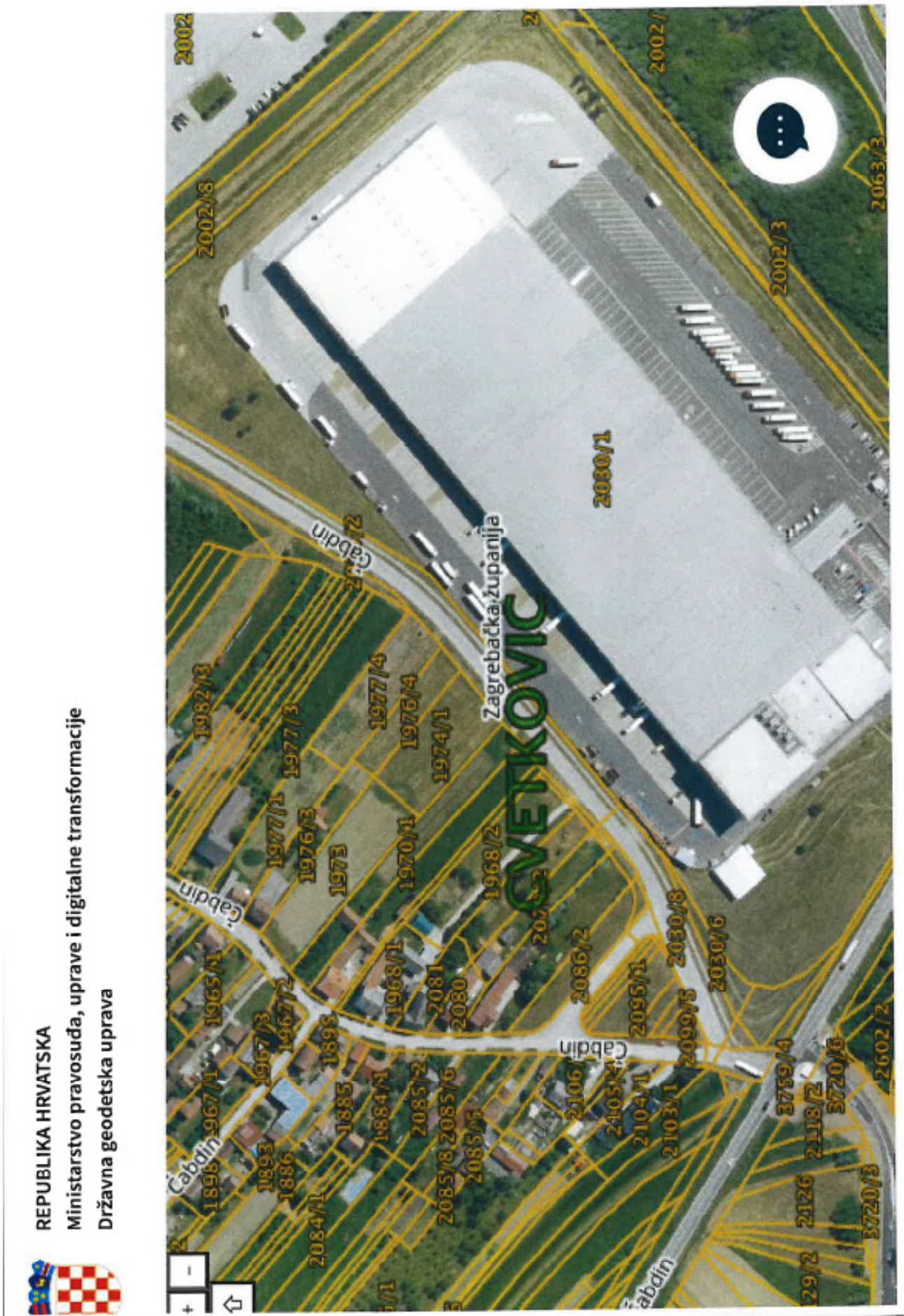
2.5. IDENTIFIKACIJA I KOMENTAR LEGALITETA

Z.k.č. br. 2030/3, 2030/4 i 2030/9 sve k.o. Cvetković ukupne površine 883 m² odgovaraju (i po oznaci i po opisu i po površinama) istoimenim katastarskim česticama u k.o. Cvetković.

2.6. OPIS LOKACIJE

Predmetne nekretnine u naravi predstavljaju građevinsko zemljište namjene M1 izravno uz JPP, na lokaciji Gospodarske zone Jalšovec u Jasrebarskom.

2.7. KARTOGRAFSKI PRIKAZ





REPUBLIKA HRVATSKA

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije

Državna geodetska uprava



2.8. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

– Izvod iz katastarskog plana



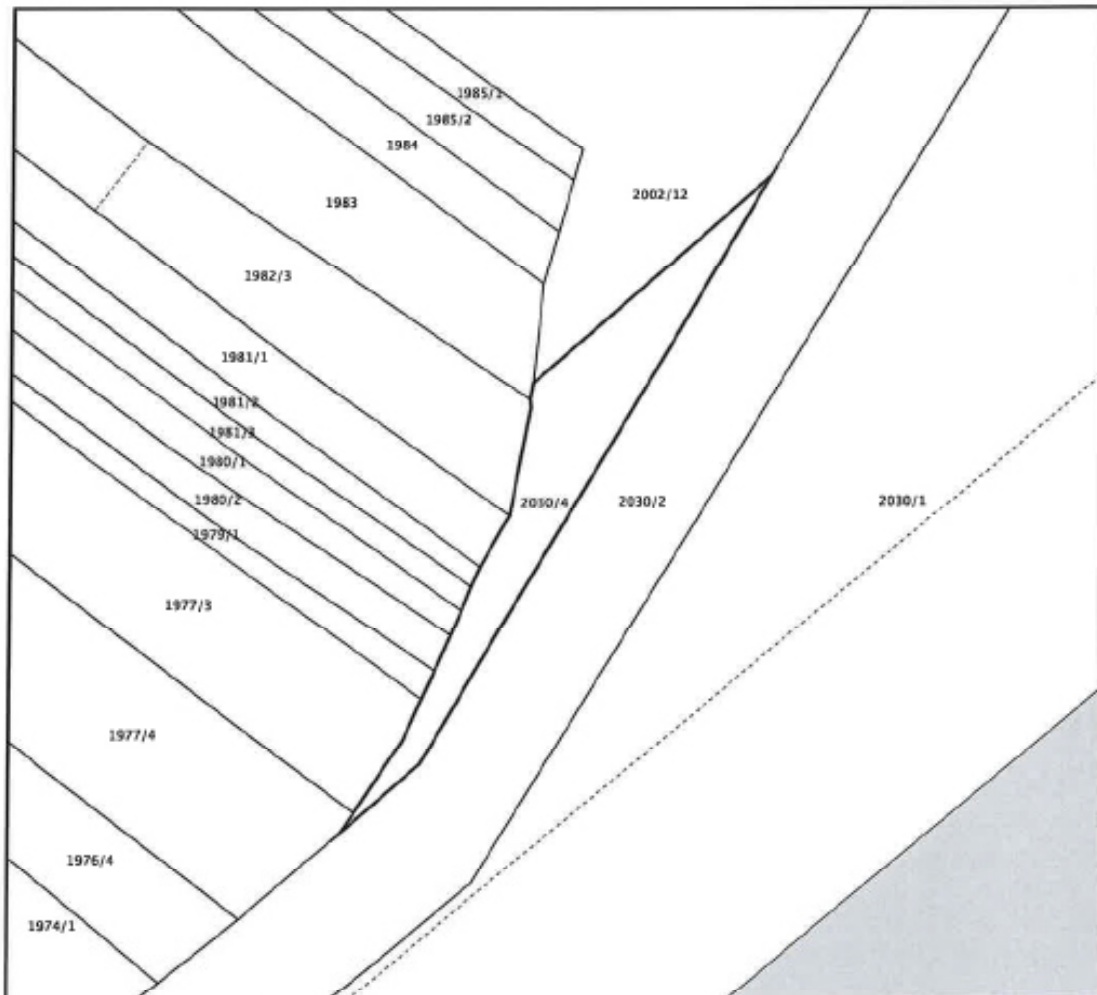
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA JASTREBARSKO

Stanje na dan: 18.02.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. CVETKOVIĆ
k.č.br.: 2030/4

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





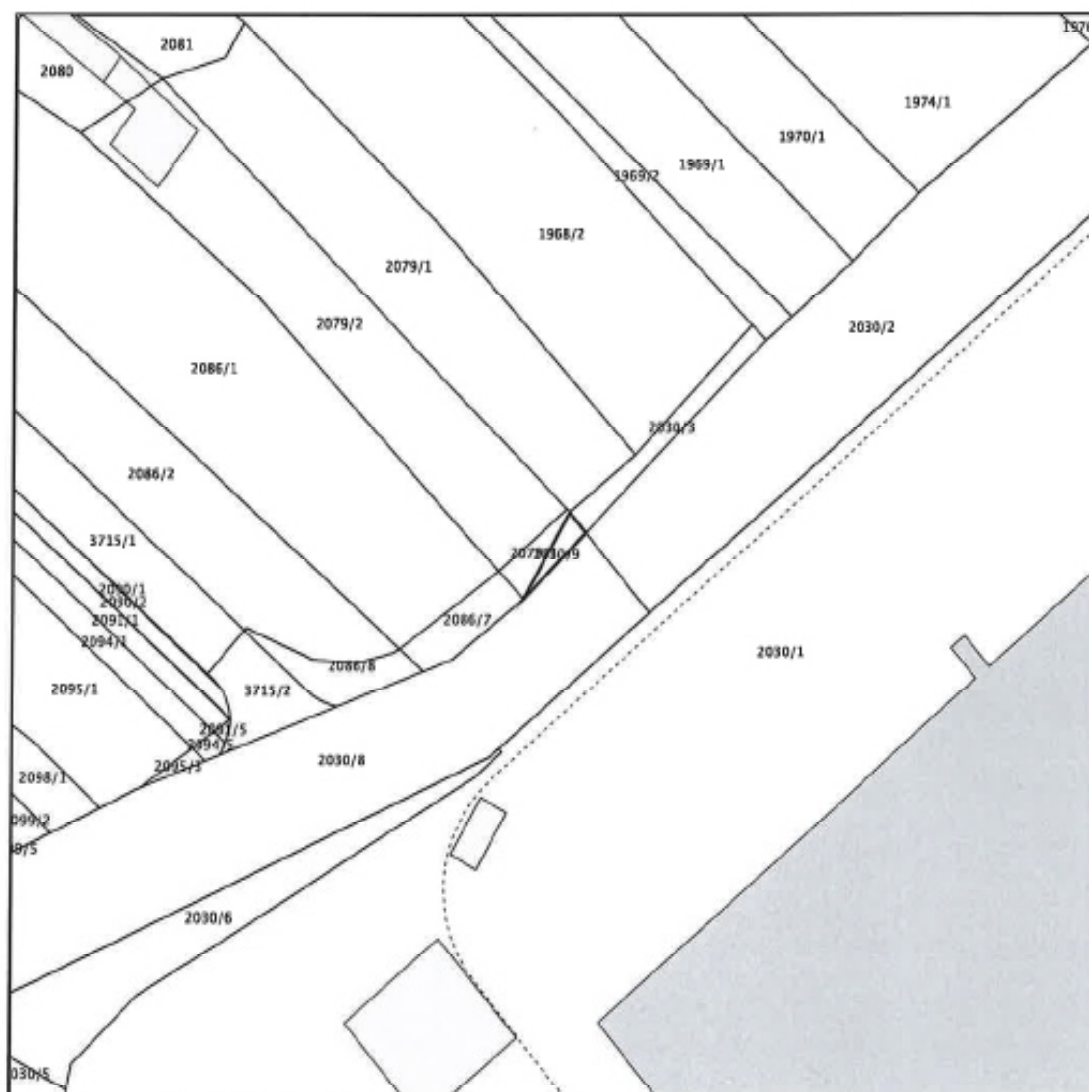
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA JASTREBARSKO

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. CVETKOVIĆ
k.č.br.: 2030/9

Stanje na dan: 18.02.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1



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

Nekretnine koje su predmet ove procjene je građevinsko zemljište koje je upisano u z.k.ul. br. 2219 k.o. Cvetković označena kao z.k.č. br. 2030/3, 2030/4 i 2030/9 sve k.o. Cvetković opisane kao Livada Čabdin ukupne površine 883 m² (odgovaraju istoimenim katastarskim česticama u k.o. Cvetković).

Vrsta nekretnine – građevinsko zemljište

Status – neizgrađeno građevinsko zemljište

Namjena – unutar građevinskog područja, mješovite pretežito stambene oznake M1

Mjera korištenja: 0,60

Kategorija – unatoč činjenici da niti jedna od predmetne tri nekretnine samostalno a niti zajedno po spremnosti za gradnju ne predstavlja zemljište I. kategorije prema čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, ali poradi činjenice da u zajednici sa susjednim zemljišnim česticama čine građevinski upotrebljive parcele za potrebe ove procjene tretirat će se kao zemljište I. kategorije.

2.10.2. Priključci

Lokacija je opskrbljena sljedećim sustavima individualne i zajedničke potrošnje::

- javna prometnica
- javna rasvjeta
- električna energija
- vodovod
- odvodnja
- plin

2.11. IDENTIFIKACIJA I USKLAĐENOST

<i>K.o. Cvetković</i>			<i>K.o. Cvetković</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>
2219	2030/3	125	722	2030/3	125
	2030/4	728 (202 čhv)		2030/4	728
	2030/9	30		2030/9	30
UKUPNO		883	UKUPNO		883

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.

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

2.12. PROSTORNO UREĐENJE

Prema Uvjerenju o statusu čestice Klasa: 350-01/25-10/000016 od 06. 03. 2025. godine izdanog od Odsjeka za prostorno uređenje i gradnju Ispostava Jastrebarsko predmetne čestice se nalaze:

- unutar građevinskog područja mješovite namjene pretežito stambene oznake M1
- bruto izgrađenost parcele (Kig) 17% - 30%
- prema mjeri korištenja max Kis = 0,60
(sukladno člancima 25. i 40. UPU-a Gospodarske zone Jalšovec u Jastrebarskom)

NAPOMENA: U z.k.ul. br. 2219 k.o. Cvetković navedeno je u vlastovnici zabilježba postupka potpunog izvlaštenja z.k.č. br. 2030/9 k.o. Cvetković površine 30 m² radi izgradnje raskrižja na državnoj cesti D310 i priključka na Industrijsku cestu i naselje Čabdin. Navedena zabilježba poradi načela prethodnog učinka ne utječe na procjenu predmetnog zemljišta.



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

KLASA: 350-01/25-10/000016
 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. 2030/3, 2030/4, 2030/9 k.o. Cvetković, nalazi se unutar granica građevinskog područja mješovite namjene pretežito stambene (oznaka M1);
- Bruto izgrađenost parcele 17% – 30%.
- Činjenice su utvrđene uvidom u sljedeću prostorno plansku dokumentaciju:
- Prostorni plan Zagrebačke županije (Glasnik Zagrebačke županije broj 3/02, 6/02-isppravak, 8/05, 8/07, 4/10, 10/11, 14/12-pročišćeni tekst, 27/15, 31/15-pročišćeni tekst, 43/20, 46/20-isppravak 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)
- Urbanistički plan uređenja gospodarske zone "Jalševac" (Službeni vjesnik Grada Jastrebarsko broj 4/07, 4/10, 2/13, 6/14, 11/14-pročišćeni tekst, 1/16, 2/16-pročišćeni tekst, 1/19 i 2/19-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>),
- MARIO ČUTURA
 HR-10000 Zagreb, MIKULIĆI 112B

KLASA: 350-01/25-10/000016, URBROJ: 238-18-05/3-25-0003
 Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

1/1





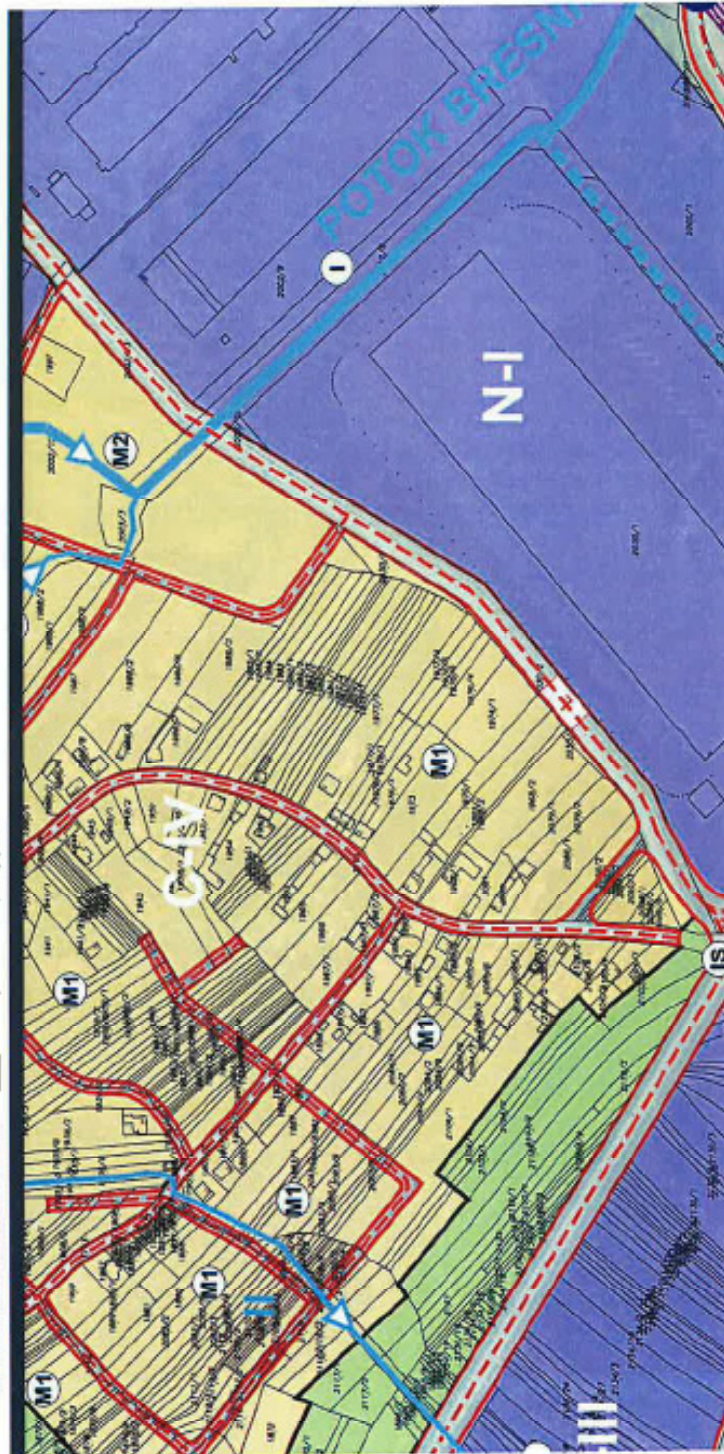
Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sudjel će Vas prusmjerni na stranicu izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, valjana je i isto vjerna potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.

TOMISLAV PREPROTIĆ
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
Potpisano: 06.03.2025.





210.

(Brisana)

211.

(Brisana)

212.

(Brisana)

KLASA: 021-06/19-01/07
URBROJ: 238/12-01-19-3

Jastrebarsko, 11. ožujka 2019.

Predsjednik
Odbora za Statut, Poslovnik i propise
Leon Bastašić, v.r.

Na temelju članka 30. stavka 2. slinje 6. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Jastrebarskog („Službeni vjesnik Grada Jastrebarskog“, broj 1/18), a u svezi članka 113. stavka 3. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17 i 114/18), Odbor za Statut, Poslovnik i propise Gradskog vijeća Grada Jastrebarskog, na 15. sjednici održanoj dana 11. ožujka 2019. godine utvrdio je pročišćeni tekst odredbi za provođenje i grafičkog dijela Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone Jalševac u Jastrebarskom.

Pročišćeni tekst odredbi za provođenje i grafičkog dijela Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone Jalševac u Jastrebarskom obuhvaća:

- Odluku o donošenju Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone Jalševac u Jastrebarskom („Službeni vjesnik Grada Jastrebarskog“, broj 4/07),
- Odluku o donošenju Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone Jalševac u Jastrebarskom („Službeni vjesnik Grada Jastrebarskog“, broj 4/10),
- Odluku o donošenju II. ciljanih izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone Jalševac u Jastrebarskom („Službeni vjesnik Grada Jastrebarskog“, broj 2/13),
- Odluku o donošenju III. ciljanih izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone Jalševac u Jastrebarskom („Službeni vjesnik Grada Jastrebarskog“, broj 6/14),
- Pročišćeni tekst odredbi za provođenje Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone Jalševac u Jastrebarskom („Službeni vjesnik Grada Jastrebarskog“, broj 11/14) i
- Odluku o donošenju IV. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone Jalševac u Jastrebarskom („Službeni vjesnik Grada Jastrebarskog“, broj 1/16),
- Pročišćeni tekst odredbi za provođenje Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone Jalševac u Jastrebarskom („Službeni vjesnik Grada Jastrebarskog“, broj 2/16) i
- Odluku o donošenju V. izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone Jalševac u Jastrebarskom („Službeni vjesnik Grada Jastrebarskog“, broj 1/19).

Pročišćeni tekst odredbi za provođenje i grafičkog dijela Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone Jalševac u Jastrebarskom sadržan je u „Elaboratu pročišćenog teksta odredbi za provođenje i grafičkog dijela Plana nakon V. izmjena i dopuna“ koji je izradila tvrtka URBING d.o.o. u veljači 2019. godine.

Pročišćeni tekst odredbi za provođenje Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone Jalševac u Jastrebarskom objavit će se u „Službenom vjesniku Grada Jastrebarskog“.

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GOSPODARSKE ZONE JALŠEVAC U JASTREBARSKOM

(„Službeni vjesnik Grada Jastrebarskog“, broj 4/07, 4/10, 2/13, 6/14, 11/14 - pročišćeni tekst, 1/16, 2/16 - pročišćeni tekst, 1/19)

ODREDBE ZA PROVOĐENJE (pročišćeni tekst)

Pojmovnik

1.

- (1) U smislu ovih odredbi za provedbu, izrazi i pojmovi koji se koriste imaju sljedeće značenje:
- **regulacijski pravac** je crta povučena granicom koja razgraničuje javne površine od površina građevnih čestica,
 - **dužina građevne čestice** jest udaljenost od regulacijskog pravca do najbližeg dijela suprotne građe građevne čestice,
 - **širina građevne čestice** jest udaljenost između granica građevne čestice u smjeru pretežito paralelnim s regulacijskim pravcem, a mjeri se na polovici dužine čestice,
 - **najveća visina građevine (V)** označuje najveću dozvoljenu visinu građevine u metrima mjerenu od najniže kote konačno zaravnatog okolnog zemljišta do krovnog vijenca,
 - **visina građevine (H)** označuje pravu visinu građevine u metrima mjerenu od najviše kote konačno zaravnatog okolnog zemljišta do vijenca ravnog krova, odnosno kod kosog krova do vijenca ili stjemens ovisno s koje strane građevine se mjeri,
 - **koeffcijent izgrađenosti (K_{ρ})** - odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom (vertikalna projekcija na građevnu česticu svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona) i ukupne površine građevne čestice,
 - **koeffcijent iskoristivosti (K_{ρ})** - odnos građevinske površine građevine (bruto površina po standardu HRN U.C2.100) i površine građevne čestice,
 - **rekonstrukcija** je izvođenje radova kojima se utječe na ispunjavanje bitnih zahtjeva za uporabljivu građevinu i kojima se mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena (dograđivanje, nadograđivanje, uklanjanje vanjskog dijela građevine, izvođenje radova radi promjene namjene građevine ili tehnološkog procesa i sl.),
 - **zakon** je važeći zakonski propis iz područja prostornog uređenja i planiranja,
 - **posebni propis** je važeći zakonski ili podzakonski propis kojim se reguliraju područje pojedine struke iz konteksta odredbi.

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

2.

- (1) Razmjera, veličina te razgraničenje površina javnih i drugih namjena detaljno je prikazano na kartografskom prikazu br. 1. "Korištenje i namjena površina". Površine javnih i drugih namjena razvrstane su prema sljedećim kategorijama:
- Gospodarska namjena - planski znak "T"
- Mješovita namjena - planski znak "M1" - pretežito stambena,
- planski znak "M2" - pretežito gospodarska

Površine infrastrukturnih sustava	- planski znak "IS"
Zaštitne zelene površine	- planski znak "Z"

3.

- (1) Površine gospodarske namjene ("I") i mješovite pretežito gospodarske namjene ("M2") podijeljene su na osnovne funkcionalne jedinice – kazete. Pojedine kazete su definirane granicama površina drugih namjena i označene slovno-brojčanim oznakama kako je prikazano na kartografskim prikazima bc.1. "Korištenje i namjena površina" i br.3. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i način i uvjeti gradnje“.

1.1. Uvjeti određivanja površina javnih i drugih namjena

4.

- (1) Dijelove površina određenih namjena osim za smještaj građevina osnovne namjene moguće je koristiti i urediti za potrebe smještaja površina i objekata infrastrukture, te javnih površina i sadržaja.
- (2) Linijske infrastrukturne i prateće objekte (prometnice, telekomunikacijske i elektroenergetske vodove i objekte, plinopokrbusne i vodoopskrbne cjevovode i objekte, kanale odvodnje otpadnih i oborinskih voda i sl.) moguće je smjestiti osim na površinama infrastrukturnih sustava ("IS") i unutar površina ostalih namjena.
- (3) Površinske infrastrukturne objekte (javna parkirališta i garaže, bazne stanice mobilne telefonije, regulacijske stanice, trafostanice i sl.) moguće je smjestiti osim na površinama infrastrukturnih sustava ("IS") i unutar površina ostalih namjena, izuzev zaštićenih zelenih površina ("Z").
- (4) Športsko-rekreativne površine i igrališta, dječja igrališta, odmorišta i javno parkirane površine moguće je smjestiti unutar površina svih namjena.
- (5) Benzinske postaje moguće je smjestiti osim na površinama infrastrukturnih sustava ("IS") i uz prometnice unutar površina namjena označenih planskim znakovima "I" i "M2".
- (6) Montažno-demontažne (presteljive) građevine – kioske, najveće površine do 12,0 m² i prizemne visine, te oglasne stupove, oglasne reklamne ormariće, reklamne panoe površine do 6,0 m², gradske satove, fontane, skulpture i sl. moguće je smjestiti unutar površina svih namjena. Kioske je moguće postaviti kao samostojeće, dvojne ili skupno. Uvjeti smještaja i oblikovanja ovih objekata odredit će upravni odjel Grada nadležan za stambeno-komunalne djelatnosti i uređenje prostora u suglasnosti s nadležnim uredom državne uprave Zagrebačke županije.
- (7) Izvan građevinskog područja, na poljoprivrednom zemljištu kao i unutar infrastrukturnih koridora, moguće je smjestiti reklamne panoe i stupove u skladu s posebnim propisima i uvjetima iz ovog Plana.

1.1.1. Površine gospodarske namjene

5.

- (1) Na površinama gospodarske namjene ("I") moguća je gradnja građevina gospodarske namjene i pomoćnih građevina.
- (2) Pod građevinama gospodarske namjene odnosno gospodarskih djelatnosti podrazumijevaju se sve proizvode, preradivačke, poslovne, ugostiteljsko-turističke građevine, komunalno-servisne i prateće namjene, te skladišne namjene.

1.1.2. Površine mješovite namjene

6.

- (1) Površine predviđene za mješovitu namjenu podijeljene su u dvije podnamjene; pretežito stambenu namjenu ("M1") na području naselja Čablin i pretežito gospodarsku namjenu ("M2") na području naselja Cvrtković i Čablin.
- (2) Pod površinama mješovite pretežito stambene namjene (oznaka "M1") podrazumijevaju se površine unutar kojih je moguće na jednoj građevnoj čestici smjestiti:
- stambenu, odnosno stambeno-poslovnu građevinu s pomoćnim građevinama uz koju je moguće smjestiti poljoprivredne gospodarske građevine ili
 - predškolsku ustanovu (dječji vrtić, jaslice) ili
 - poslovnu trgovačku građevinu - prodavnicu.
- (3) Pod površinama mješovite pretežito gospodarske namjene (oznaka "M2") podrazumijevaju se površine unutar kojih je moguće na jednoj građevnoj čestici smjestiti:
- proizvodnu, poslovnu ili ugostiteljsko-turističku građevinu s pomoćnim građevinama ili
 - stambenu, odnosno stambeno-poslovnu građevinu s pomoćnim građevinama uz koju je moguće smjestiti građevine gospodarske namjene savodne u prethodnoj alineji i/ili poljoprivredne gospodarske građevine ili
 - građevina javne i društvene namjene ili
 - športako-rekreativne građevine.
 - površine infrastrukturnih sustava

7.

- (1) Površine infrastrukturnih sustava namijenjene su smještaju linijskih i površinskih objekata prometnog, telekomunikacijskog, energetskog i vodnogospodarskog sustava.
- (2) Površina infrastrukturnih sustava uz jugoistočnu granicu obuhvata, paralelno s autocestom, namijenjena je smještaju zajedničkog koridora autoceste A1, alternativne trase magistralne glavne željezničke pruge (koridor u istraživanju), te sabirnog kanala uz autocestu. Na toj površini smještena je i prometni čvor – priključak državne ceste na autocestu – s naplatnim kućicama.
- (3) Površina infrastrukturnih sustava uz sjeverozapadnu granicu obuhvata, paralelno s postojećom trasom magistralne glavne željezničke pruge, od ceste D 310 prema sjeveroistoku, namijenjena je smještaju koridorom sabirne ceste i koridora željezničkoželjezničkog kolosijeka-matišnjaka s odvojevima industrijskih kolosijeka za potrebe korisnika gospodarske zone.
- (4) Površina infrastrukturnih sustava uz sjeverozapadnu granicu obuhvata, paralelno s postojećom trasom magistralne glavne željezničke pruge, od ceste D 310 prema jugozapadu, namijenjena je smještaju pomoćnih sadržaja željezničkog kolodvora u Jastrebarskom.
- (5) Površina infrastrukturnih sustava ispod 110 kV dalekovoda na raskrižju cesta s planskim oznakama s3 i t8 namijenjena je smještaju 110/20 kV trafostanice.
- (6) Unutar površina iz stavaka 2.-5. ove odredbe moguće je smještaj drugih infrastrukturnih građevina, te nužna rekonstrukcija ostalih građevina sukladno propisima i uvjetima nadležnih tijela.
- (7) Unutar cestovnog/uličnog koridora omogućen je uz osnovnu građevinu (prometnica sa prometnim trakama, pješačkim i biciklističkim stazama i zelenim pojaseom) smještaj autobusnih stajališta, benzinskih postaja, naplatnih kućica autoceste, javnih parkirališnih površina i prometnih pomoćnih objekata i uređaja sukladno posebnim propisima, te smještaj linijskih građevina komunalne infrastrukture (telekomunikacijski i

15.

- (1) Posebni uvjeti za kazete "L-I", "L-II", "L-III", "L-IV", "D-I", "D-II" i "N-I":
– čestice na ovim kazetama ne mogu se priključivati na državnu cestu D 310, osim prema posebnim uvjetima i suglasnosti Hrvatskih cesta.

16.

- (1) Posebni uvjeti za kazete "L-II", "L-V" i "D-II":
– objekti u zaštitnom koridoru 110 kV dalekovoda moraju se graditi sukladno uvjetima operatera prijenosnog elektroenergetskog sustava. Zaštitni koridor 110 kV dalekovoda širok je 40 m (po 20 m sa svake strane osi dalekovoda), a prikazani je na grafičkom prikazu br. 3. "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i način i uvjeti gradnje".

3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

17.

- (1) Pod društvenim djelatnostima na području obuhvata Plana podrazumijevaju se građevine za:
– odgoj i obrazovanje,
– kulturno i društvene organizacije,
– javne i prateće sadržaje (banka, pošta i sl.),
– šport i rekreaciju i
– sakralne građevine.

18.

- (1) Maksimalna bruto izgrađenost parcela za izgradnju građevina namijenjenih društvenim djelatnostima, osim za odgoj i obrazovanje:
– za slobodnostojeći način gradnje ne može biti veća od 40%,
– za ugrađeni način gradnje ne može biti veća od 70 %.

19.

- (1) Maksimalna bruto izgrađenost parcela za izgradnju građevina društvenih djelatnosti:
– za slobodnostojeći način gradnje ne može biti veća od 40%,
– za ugrađeni način gradnje ne može biti veća od 70 %.

20.

- (1) Visina građevina namijenjenih društvenim djelatnostima ne može biti viša od prizemlja + 2 kata (P+2), odnosno 10,0 m do vijenca građevine za sportske, kulturne, sakralne i slične namjene.
(2) Iznimno, visine dijelova građevina (zvornici, dimnjaci kotlovnica) mogu biti veće od onih propisanih u prethodnom stavku ovog članka.

21.

- (1) Udaljenost građevina društvenih djelatnosti mora iznositi najmanje 5,0 m od susjedne međe.
(2) Međusobna udaljenost građevina iz st. 1. ovog članka ne može biti manja od visine veće građevine, osim kod interpolacija i zamjene postojeće građevine.
(3) Ako se djelci vrtić, jaslice ili osnovna škola grade sjeverno od postojeće građevine, njihova udaljenost od te građevine mora iznositi najmanje tri njegove visine (zbog osiguranja potrebnog osunčanja), odnosno ako se ispred navedenih javnih sadržaja gradi nova građevina, njena udaljenost prema jugu od navedenih javnih sadržaja ne može biti manja od tri visine.

22.

- (1) Ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim česticama najveće visine do 2,0 m.

- (2) Ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati na unutrašnju stranu prema građevnoj čestici, tako da ne ugrožavaju promet na javnoj površini.
(3) Ukoliko se s druge strane međe unutar cestovnog zemljišta ili susjedne građevne čestice nalazi vodotok – otvoreni kanal za odvodnju oberinskih voda, ograda se mora povući s međe toliko da se osigura prohodnim koridor od 5,0 m od gornjeg ruba kanala.

23.

- (1) Uvjeti za izgradnju građevina namijenjenih društvenim djelatnostima utvrdit će se na temelju idejnog urbanističko-arhitektonskog rješenja uz dobivene suglasnosti i pozitivna mišljenja nadležnih institucija.

24.

- (1) Uvjeti priključenja na prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastruktura mreža definirani su u poglavlju Uvjeti uređenja, odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama.

4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

25.

- (1) Minimalne veličine građevinskih parcela obiteljskih stambenih zgrada određuju se za:

Tablica 2

Način izgradnje	Minimalna širina parcele	Minimalna dubina parcele	Minimalna površina parcele	Bruto izgrađenost parcele (maksim. minim.)
a) za izgradnju građevina na slobodnostojeći način:				
- prizemni	16 m	22 m	352 m ²	30-17%
- višetažni	18 m	25 m	450 m ²	30-17%
b) za izgradnju građevina na poluotvoreni način:				
- prizemni	12 m	22 m	264 m ²	40-19%
- višetažni	14 m	25 m	350 m ²	40-19%

- (2) Kod izgradnje građevina na parcelama većim od minimalnih određenim ovim Planom, dozvoljeno je povećanje bruto izgrađenosti parcela za 15 % u odnosu na vrijednosti iz st.1 ovog članka, a kod izgradnje poslovnih prostora i građevina za 20 %.
(3) Kod izgradnje građevina u petetažito dovršenom području naselja Čabdin, prikazanom na kartografskom prikazu br. 3. "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i način i uvjeti gradnje", dozvoljeno je smanjenje min. širine čestice za 10 % u odnosu na vrijednosti iz st. 1 ovog članka.

26.

- (1) Građevine koje se izgrađuju na slobodnostojeći način ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne međe, ako na tu stranu imaju orijentirane otvore.
(2) Udaljenost građevine od susjedne međe može biti i manja u slučaju da smještaj građevine za susjednoj građevnoj čestici omogućava postizanje propisanog razmaka između građevina od 4,0 m.
(3) Udaljenost ostalih dijelova građevine koji se smatraju dijelom građevine (balkoni, terase i otvorena stabišta) od granica građevne čestice ne može biti manja od 3,0 m.

- da konstrukcija građevine ima povećani stupanj otpornosti na rušenje od elementarnih nepogoda,
 - da u slučaju potresa ili ratnih razaranja rušenje građevine neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi, niti izazvati oštećenje na drugim građevinama.
- 37.
- (1) Udaljenost pomoćne građevine od stambene zgrade na istoj građevinskoj parceli ne može biti manja od 4,0 m kada se gradi kao posebna dvorišna građevina.
- 38.
- (1) Udaljenost gospodarskih građevina s potencijalnim izvorom zagađenja od stambenih i poslovnih građevina ne može biti manja od 12,0 m, a u postojećim dvorištima gdje se to ne može postići dopušta se minimalna udaljenost od 8,0 m.
 - (2) Udaljenost gnojista, gnojnih i zahodskih jama od stambenih i manjih poslovnih građevina ne može biti manja od 15,0 m, a od građevina za snabdijevanje vodom (bunari, izvori, cisterne i sl.) i ulične ograde ne manja od 20,0 m.
 - (3) Udaljenost pčelinjaka od stambenih, poslovnih i gospodarskih građevina u kojima boravi stoka ne može biti manja od 10,0 m.
- 39.
- (1) Udaljenost bučnih poslovnih prostora i građevina od stambenih zgrada ne može biti manja od 40,0 m, a od stana vlasnika ne manja od 20,0 m.
- 40.
- (1) Dozvoljava se izgradnja obiteljskih stambenih i stambeno poslovnih građevina maksimalne visine (H):
 - na površinama (M1): prizemlje + 1 kat i potkrovlje (P+1+Pk) ili najveće visine vijenca (V) od 6,60 m,
 - na površinama (M2): prizemlje + 2 kata (P+2) ili najveće visine vijenca (V) od 10,0 m,
 - a za gospodarsko pomoćne građevine ne veća od prizemlja i potkrovlja (P+Pk).
- 41.
- (1) Potkrovljem se smatra dio građevine ispod krovne konstrukcije, a iznad vijenca posljednje etaže građevine. Krovna konstrukcija može biti ravna ili kosa.
 - (2) Potkrovljem se smatra uređeni tavanjski prostor, odnosno tavanjski prostor koji je moguće uređiti za korištenje u stambeno, poslovne i gospodarske svrhe, a čiji nadograd iznad stropne konstrukcije nije viši od 120 cm i čiji su prozori izvedeni u zabačnom zidu, odnosno kao kosi prozori ili okomiti u ravninama krovne plohe.
 - (3) Potkrovlje ili mansarda uređeni za stanovanje i poslovnu namjenu kojima je visina nadzida veća od 120 cm smatraju se etažom.
 - (4) Kosa krovništa izvode se ne većeg nagiba od 40°, osim kada se najviša etaža radi kao uređeno potkrovlje. U tom slučaju dio krova koji pokriva vanjske obočne zidove može imati i strmiji nagib.
 - (5) Na uličnoj strani krovništa moraju imati žlijeb i odvod krovne vode u sustav odvodnje oborinskih voda.
- 42.
- (1) Potkrovlje se može izvoditi na građevinama čija visina do vijenca ne prelazi visinu od 5,80 m od konačno zaravnatog terena a sljeme krova ne prelazi visinu od 7,0 metara od konačno zaravnatog terena.
- 43.
- (1) Ispod građevina mogu se graditi podrumi. Podrumom se smatra najniža etaža ako je razlika između podglasa stropa i najviše točke kosog terena neposredno uz građevinu manja od 1,0 m.
- 44.
- (1) Visina vijenca građevine određuje se u odnosu na kotu uređenog terena građevne čestice a one strane građevine koja je orijentirana na javnu površinu.
 - (2) Visina vijenca poslovnih građevina koje se grade na istoj parceli sa stambenom građevinom ne smije biti viša od visine stambene građevine.
- 45.
- (1) Postojeći tavanjski prostori mogu se prenamijeniti u stambene ili druge namjene i u slučajevima kada ukupna izgrađena površina ne prelazi maksimalnu bruto razvijenu površinu građevine, ukoliko se prenamjena može izvršiti u postojećim gabaritima.
 - (2) Izvedena ravna krovništa, koja zbog loše izvedbe ne odgovaraju svrsi, mogu se preurediti u kosa. Rekonstrukcija će se izvršiti poštujući autostvo i stilске karakteristike građevina, a u skladu s uvjetima za izgradnju i regulacijskim uvjetima (visina nadzida, nagib krova, sljeme).
- 46.
- (1) Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama, krajolikom i tradicijskim načinom izgradnje.
 - (2) Građevine koje se izgrađuju na poluotvoreni način ili u nizu moraju s građevinom na koju su pristonjene činiti arhitektonsku cjelinu.
- 47.
- (1) Ulična ograda podiže se iza regulacijskog pravca u odnosu na javnu prometnu površinu. Kada se javna cesta koja prolazi kroz građevinsko područje uređuje kao ulica, udaljenost regulacijskog pravca od osi ceste mora iznositi najmanje 7,5 metara.
 - (2) Udaljenost vanjskog ruba ulične ograde od osi ostalih ulica/cesta ne može biti manja od 4,0 m.
- 48.
- (1) Ograda se može podizati prema nlici i na medji prema susjednim česticama najveće visine do 3,0 m.
 - (2) Ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati na unutarnju stranu prema građevnoj čestici, tako da ne ugrožavaju promet na javnoj površini.
 - (3) Ukoliko se s druge strane medje usutar cestovnog zemljišta ili susjedne građevne čestice nalazi vodotok – otvoreni kanal za odvodnju oborinskih voda, ograda se mora povući a medje toliko da se osigura prohodnim koridor od 5,0 m od gornjeg ruba kanala.
- 49.
- (1) Dio seoske građevne čestice organizirane kao gospodarsko dvorište na kojem slobodno borave domaće životinje mora se ograditi ogradom koja onemogućava njihov izlaz van čestice.
 - (2) Susjedski dio ograde iz stavka 1. ovog članka izgrađuje vlasnik, odnosno korisnik građevne čestice u cijelosti, ako takva ograda nije izgrađena ranije, odnosno ako se ne gradi istovremeno sa susjedom.

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

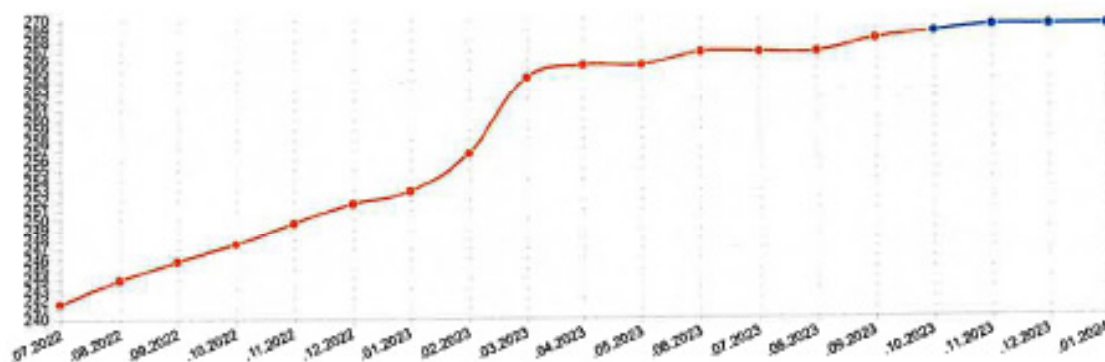
Prema Burzi nekretnina i u drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani ja pao za 13%. To je posljedica usporavanja 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 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 <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	144,98	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	108,6	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 građevinskog zemljišta korišteni su Godišnji indeksni nizovi Zagrebačke županije za građevinsko zemljište:

Bazni indeks za 2025. iznosi	354,66
Bazni indeks za 2024. iznosi	354,66
Bazni indeks za 2023. iznosi	354,66

3.2.1. Prikaz kretanja kupoprodaja građevinskih 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 1153 kupoprodaje građevinskog zemljišta prosječne površine 3.180,29 m² i prosječne jedinične cijene od 26,80 €/m², što je povećanje od 20,14% u odnosu na prošlu godinu.

Od toga bilo je 246 kupoprodaja građevinskih zemljišta površina u rasponu od 500 do 800 m².

Na području grada Jastrebarskog tijekom 2023. godine bilo je 50 kupoprodaja građevinskih zemljišta prosječne površine 10.013,48 m² prosječne jedinične cijene od 25,64 €/m².

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

1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA

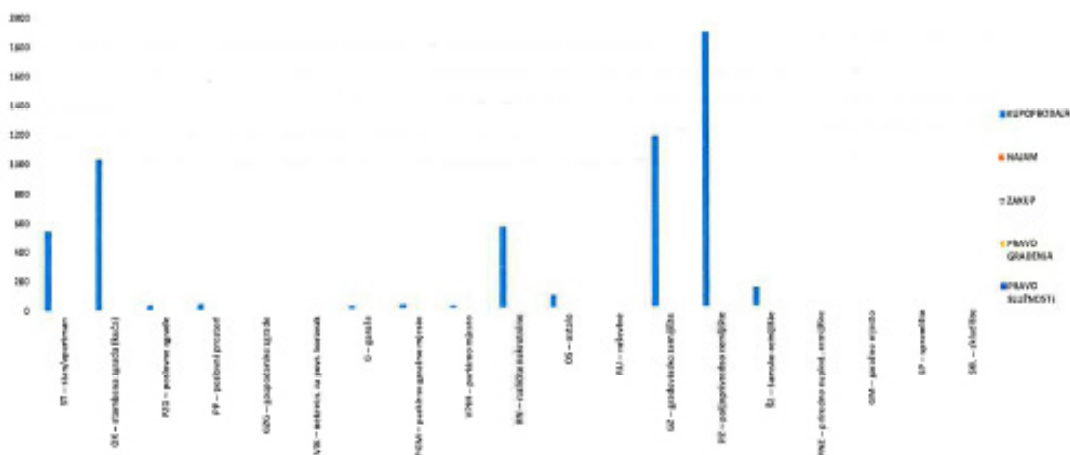
NAZIV	STR.
<u>1. SADRŽAJ IZVJEŠĆA</u>	1
<u>2. UVOD</u>	4
<u>3. ANKETA PROMETA NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELEKOGA GRADA</u>	4
<u>4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELEKOGA GRADA OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.</u>	5
<u>4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / GRADA ZAGREBA / VELEKOGA GRADA OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.</u>	5
<u>5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA</u>	6
<u>5.1. FIKTIVNA KUPOPRODAJA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.</u>	6
<u>5.2. FIKTIVNA KUPOPRODAJA PO VRSTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.</u>	7
<u>5.2.1. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA</u>	7
<u>5.2.2. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE</u>	7
<u>5.2.3. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJIM SE NEKRETNINA NALAZI</u>	8
<u>5.2.4. ST – STAN/APARTMAN – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA</u>	9
<u>5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (DIREKTSKA KLUČA) – KUPOPRODAJA</u>	12
<u>5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (DIREKTSKA KLUČA) – KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE</u>	12
<u>5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (DIREKTSKA KLUČA) – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA</u>	13
<u>5.2.8. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA</u>	14
<u>5.2.9. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE</u>	15
<u>5.2.10. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA PO ETAŽI NA KOJIM SE NEKRETNINA NALAZI</u>	16
<u>5.2.11. PP – POSLOVNI PROSTOR – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA</u>	17
<u>5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA</u>	20
<u>5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE</u>	20
<u>5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA</u>	21
<u>5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA</u>	21
<u>5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE</u>	23
<u>5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA</u>	23
<u>5.2.18. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA</u>	25
<u>5.2.19. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE</u>	25
<u>5.2.20. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA</u>	25
<u>5.3. PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE</u>	27
<u>5.3.1. KUPOPRODAJNE CIJENE STANOVIA/APARTMANA</u>	27
<u>5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (DIREKTSKIH KLUČA)</u>	27
<u>5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA</u>	28
<u>5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA</u>	28
<u>5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA</u>	29
<u>5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA</u>	29
<u>5.4. INDEKSI NIZOM KUPOPRODAJNIH CIJENA</u>	31
<u>6. NAJAM NEKRETNINA</u>	32

6.1. REKAPITULACIJA NAJMA PO VRSTI NEKRETNINE	32
6.2. REKAPITULACIJA NAJMA PO VISTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI, ETAŽI I GRADU/OPĆINI/NASELJU	32
6.2.1. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM	32
6.2.2. ST – STAN/APARTMAN – NAJAM PO POVRŠINI NEKRETNINE	32
6.2.3. 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 (DIREKTIJSKA KUĆA) – NAJAM	35
6.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (DIREKTIJSKA KUĆA) – NAJAM PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE IZNAJMLJUJE	36
6.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (DIREKTIJSKA KUĆA) – NAJAM U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	36
6.3. PROMJENA PROSJEČNIH CIJENA NAJMA POJEDINIH NEKRETNINA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU	36
6.3.1. CIJENE NAJMA STANOVA/APARTMANA	36
6.3.2. CIJENE NAJMA STAMBENIH ZGRADA (DIREKTIJSKIH KUĆA)	37
7. ZAKUP NEKRETNINA	38
7.1. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE	38
7.2. REKAPITULACIJA ZAKUPA PO VISTAMA NEKRETNINA, POVRŠINI I GRADU/OPĆINI/NASELJU OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	39
7.2.1. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP	39
7.2.2. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	39
7.2.3. PP – POSLOVNI PROSTOR – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	39
7.2.4. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	41
7.2.5. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	41
7.2.6. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	42
7.2.7. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	42
7.2.8. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	43
7.2.9. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE – ZAKUP U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA	43
7.2.10. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP	44
7.2.11. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – ZAKUP PO POVRŠINI NEKRETNINE	44
7.2.12. SZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE – 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 ZEMLJIŠTA	46
7.3.3. CIJENE ZAKUPA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	47
7.3.4. CIJENE ZAKUPA ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA	47
8. ANALIZA ZAPRIMLJENIH PROCJENIENIH ELABORATA KOJE SU RAZMATRANI NA SEDNICAMA PROCJENITELJSKOG POVIJERLIVOSTA ŽUPANIJE I GRADA ZAGREBA I VELEKOGA GRADA	48
8.1. UKUPAN BROJ PROCJENIENIH ELABORATA KOJI SU RAZMATRANI OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	48
8.2. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA PREMA VRSTI NEKRETNINE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	48
8.3. BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA KOJE SU VRAĆENE NA ISPRAVKU Ili DOPUNU I RAZLIKA U PROCJENIENIM VRIJEDNOSTIMA CILJE I NAKON ISPRAVKA Ili DOPUNE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.	49
8.4. PROMJENA BROJA ZAPRIMLJENIH I RAZMATRANIH PROCJENIENIH ELABORATA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU	49
8.4.1. UKUPAN BROJ ZAPRIMLJENIH ELABORATA	49
8.4.2. UKUPAN BROJ ELABORATA NA KOJE JE DANO POZITIVNO MLOJENJE POVJERLIVOSTI	50
8.4.3. UKUPAN BROJ ELABORATA VSAČENIH NA ISPRAVKU Ili DOPUNU	50
8.4.4. UKUPAN BROJ ELABORATA POVUČENIH IZ PROCEDURE RAZMATRANJA PRED POVJERLIVOSTIM	50
8.5. PROMJENA UKUPNIH PROCJENIENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERLIVOSTI U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	51
8.5.1. PROMJENA UKUPNIH PROCJENIENIH VRIJEDNOSTI IZ ELABORATA POTVRĐENIH OD STRANE PROCJENITELJSKOG POVJERLIVOSTI U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE	51
9. OVAJAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	51

4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA

4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA						
VISTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRABENJA	PRAVO SLUŽBNOSTI	U ODNOJU NA PRETHODNU GODINU (1%)
ST – stari/spartinam	344	0	0	0	0	-34,76%
OK – stambena zgrada (kuća)	3330	0	0	0	0	-21,51%
PZE – poslovne zgrade	36	0	0	0	0	+5,88%
PP – poslovni prostori	45	0	2	0	0	-38,30%
GZO – gospodarske zgrade	0	0	0	0	0	+0,00%
VK – nekretn. iz javn. korist.	0	0	0	0	0	+0,00%
G – garaže	29	0	0	0	0	-5,51%
PGM – parkirna garaža/mjesto	31	0	0	0	0	-13,89%
VFM – parkirna mjesta	25	0	0	0	0	+13,30%
NR – razlika nekretnine	303	0	0	0	0	-22,89%
OS – ostalo	85	0	0	0	0	-39,60%
RI – ruzičine	0	0	0	0	0	+0,00%
GI – građevinske zemljište	1736	0	0	0	0	-36,40%
PZ – poljoprivredna zemljišta	1864	0	0	1	0	-32,62%
ŠZ – šumska zemljišta	130	0	0	0	0	-54,55%
PNE – posebna nepod. zemljišta	0	0	0	0	0	-100,00%
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
SP – spomenike	0	0	0	0	0	+0,00%
SKL – skladišta	0	0	0	0	0	-100,00%

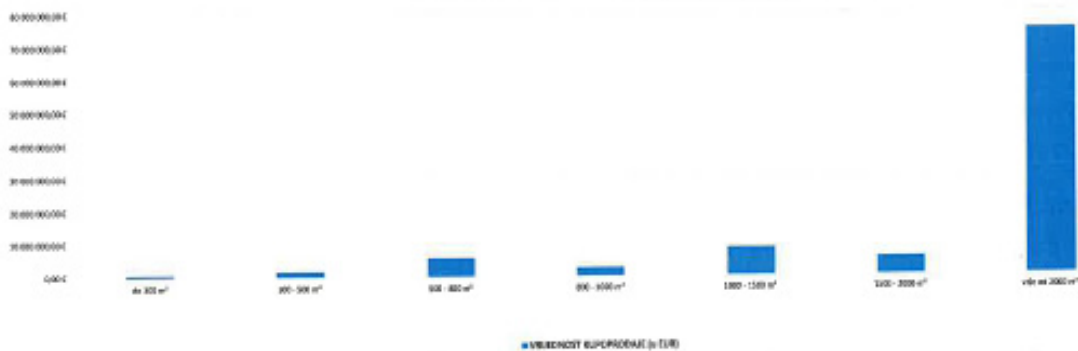
4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA



5.2.13. GZ – GRADEVINSKO ZEMLIŠTE - KUPOPRODAJA			
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VREDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
1153	26.215.694,52 €	2.066.801,42 m ²	26,90 €/m ²

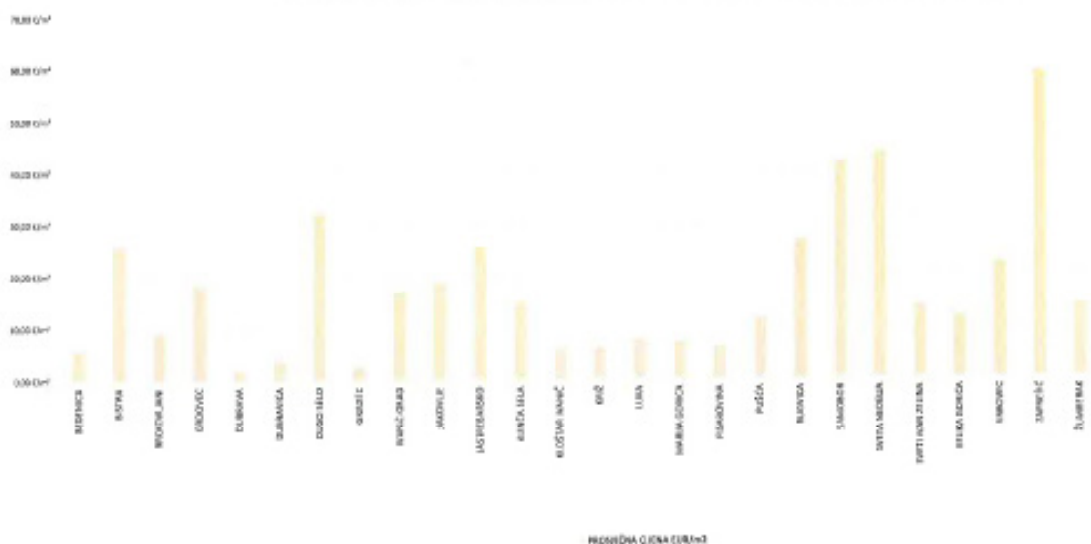
5.2.13. GZ – GRADEVINSKO ZEMLIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE				
POVRŠINA GRADEVINSKOG ZEMLIŠTA (u UKUP.) (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupova)	VREDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA u PROMETU (u m ²) - uključujući veće lotove iz u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 100 m ²	151	482.313,83 €	38.298,83 m ²	26,90 €/m ²
100 - 500 m ²	83	1.492.292,11 €	33.964,85 m ²	43,91 €/m ²
500 - 800 m ²	246	5.035.521,93 €	79.828,79 m ²	35,82 €/m ²
800 - 1000 m ²	88	2.295.711,97 €	38.808,38 m ²	29,10 €/m ²
1000 - 1500 m ²	202	8.299.679,19 €	230.488,53 m ²	36,01 €/m ²
1500 - 2000 m ²	121	5.976.606,82 €	209.776,67 m ²	35,43 €/m ²
više od 2000 m ²	273	74.676.168,97 €	2.997.392,99 m ²	25,42 €/m ²

GZ – GRADEVINSKO ZEMLIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI



5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE - KUIPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUIPRODAJA (broj kućoproc.)	VRIJEDNOST KUIPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROJECIJA CIJENA EUR/m ²
BEOVICA	2	1.097,58 €	338,00 m ²	3,21 €/m ²
BOSTA	104	2.702.316,33 €	106.627,42 m ²	25,37 €/m ²
BRODOVARIM	29	1.137.589,78 €	128.518,30 m ²	8,85 €/m ²
BRODOVEC	85	2.245.328,84 €	124.485,32 m ²	18,04 €/m ²
DUBRAVA	2	1.400,30 €	725,75 m ²	1,93 €/m ²
DUBRAVICA	9	14.800,00 €	14.974,00 m ²	0,99 €/m ²
DUŽI MILO	142	30.571.029,99 €	328.112,26 m ²	92,87 €/m ²
GRADICE	1	908,80 €	222,00 m ²	4,09 €/m ²
IVANIČ-GRAD	41	1.254.868,94 €	74.025,30 m ²	16,94 €/m ²
JAKOVIĆ	82	1.028.674,88 €	84.244,50 m ²	12,21 €/m ²
JASTREBANSKO	90	12.817.556,91 €	506.674,07 m ²	25,30 €/m ²
KIČIČA SELA	15	398.168,50 €	22.827,25 m ²	17,44 €/m ²
KLOŠTAR IVANIČ	28	180.557,56 €	27.764,80 m ²	6,50 €/m ²
KRIŽ	12	186.854,49 €	31.412,00 m ²	5,94 €/m ²
LURA	20	287.258,88 €	27.018,45 m ²	10,63 €/m ²
MARJA GORICA	11	183.806,80 €	18.806,00 m ²	9,77 €/m ²
PIŠAROVINA	9	164.082,38 €	25.353,95 m ²	6,47 €/m ²
PUŠČA	19	216.545,80 €	18.856,94 m ²	11,48 €/m ²
RUŠKVA	126	48.485.350,77 €	1.414.500,20 m ²	34,30 €/m ²
SAMOBOR	2	19.345,20 €	798,00 m ²	24,23 €/m ²
SVETA NEDELJA	179	11.322.842,00 €	295.129,74 m ²	38,38 €/m ²
SVETI IVAN ŽELJNA	98	2.072.874,78 €	193.427,83 m ²	10,72 €/m ²
VILKA GORICA	2	5.695,46 €	477,00 m ²	11,92 €/m ²
VROVAC	18	264.442,80 €	34.441,70 m ²	7,68 €/m ²
ZAPREŠIĆ	110	9.929.204,44 €	168.798,72 m ²	58,89 €/m ²
ŽUVANČAK	4	94.891,30 €	3.595,94 m ²	26,39 €/m ²
UKUPNO OBRADENO:	1253			
GRUPNO U ŽKO:	1196			

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE - KUIPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA



5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLIŠTE - KUIPRODAJA

KUPOPRODAJNE CIJENE ZEMLJIŠTA I ZGRADA (POSLOVNI PROSTOR KUĆA)

40000 €/m²
35000 €/m²
30000 €/m²
25000 €/m²
20000 €/m²
15000 €/m²
10000 €/m²
5000 €/m²
0 €/m²



5.3.3. KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA

Godina	KUPOPRODAJNA PROSIJEDNA CIJENA (€/m ²)	PROBINA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (%)
2022	235,09 €/m ²	+151,35%
2021	89,35 €/m ²	-34,75%
2020	355,20 €/m ²	+12,09%
2019	227,76 €/m ²	+883,94%
2018	27,30 €/m ²	-55,92%
2017	73,13 €/m ²	-19,49%
2016	276,20 €/m ²	+32,40%
2015	225,40 €/m ²	-60,48%
2014	586,93 €/m ²	-10,12%
2013	737,59 €/m ²	+711,38%
2012	89,66 €/m ²	-87,92%
2011	276,59 €/m ²	+0,00%

KUPOPRODAJNE CIJENE POSLOVNIH PROSTORA

800,00 €/m²
700,00 €/m²
600,00 €/m²
500,00 €/m²
400,00 €/m²
300,00 €/m²
200,00 €/m²
100,00 €/m²
0,00 €/m²

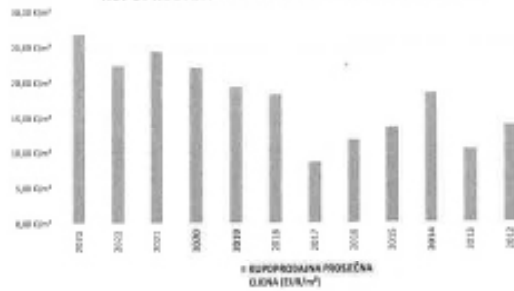


5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRADEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Godina	KUPOPRODAJNA PROSIJEDNA CIJENA (€/m ²)	PROBINA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (%)
2022	26,80 €/m ²	+20,14%
2021	22,21 €/m ²	-8,14%
2020	34,29 €/m ²	+10,66%
2019	22,01 €/m ²	+5,18%
2018	18,21 €/m ²	+112,32%
2017	8,98 €/m ²	-25,67%

2016	21,52 €/m ²	-14,42%
2015	25,48 €/m ²	-26,15%
2014	34,72 €/m ²	+28,80%
2013	33,19 €/m ²	-25,74%
2012	34,72 €/m ²	+0,00%

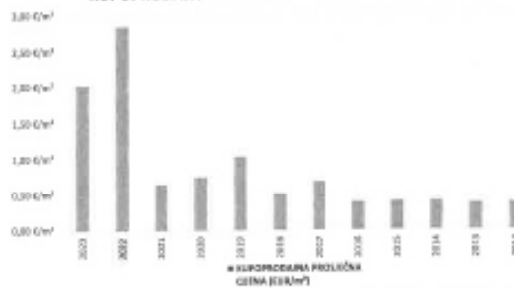
KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA



5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSEČNA CIJENA (€/m ²)	PROMJENA U GODINU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2013	2,05 €/m ²	-29,08%
2012	2,94 €/m ²	+317,88%
2021	0,88 €/m ²	-12,51%
2020	0,74 €/m ²	-28,37%
2019	1,03 €/m ²	+323,15%
2018	0,31 €/m ²	-25,82%
2017	0,69 €/m ²	+76,80%
2016	0,59 €/m ²	-2,43%
2015	0,40 €/m ²	-1,73%
2014	0,40 €/m ²	+8,19%
2013	0,37 €/m ²	-1,84%
2012	0,38 €/m ²	+0,00%

KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA



5.3.6. KUPOPRODAJNE CIJENE ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA

5.4. INDEKSNİ NİZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA

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

3.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Za potrebe procjene tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta oznake 2030/4 k.o. Cvetković podnešen je Zahtjev za izdavanje Izvatka iz ZKC oznake ID 80328 sa zadanim parametrima građevinsko zemljište, mješovite - pretežito stambene namjene oznake M1, I. kategorije i mjere korištenja 0,6.

Zahtjev je rezultirao izdavanjem Izvatka iz Zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaju zemljišta oznaka Izvatka ID 59244 dostaljenog od Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Zagrebačke županije u kojem su dostavljeni podatci o 4 usporedne nekretnine.

Sve četiri usporedne nekretnina čija je kupoprodaja realizirana u razdoblju od 13. 03. 2023. do 23. 08. 2024. godine su građevinska zemljišta mješovite namjene pretežito stambene oznake M1, po spremnosti za gradnju zemljišta I. kategorije i mjere korištenja 0,8.

Također sve četiri usporedne nekretnine su u k.o. Jastrebarsko iz istog cjenovnog bloka Jastrebarsko - stambeno 4, a nalaze se na lokacijama Jastrebarsko (dvije u ulici V. Holjevca i po jedna u ulici Marije Jurić Zagorke i Petra Skoka).

Prosječna površina sve četiri usporedne nekretnine iznosi 621,75 m² (u intervalu od 515 m² do 813 m²).

Prosječna jedinična cijena (međuvremenski izjednačena) sve četiri usporedne nekretnine iznosi 47,11 €/m² (u rasponu od 36,60 €/m² do 62,50 €/m²). Usporedna nekretnina Rb 4 izostavit će se iz daljnjeg postupka procjene poradi znatno više jedinične cijene u odnosu na ostale usporedne nekretnine (poglavito u odnosu na usporedne nekretnine Rb1 i Rb3).

Zaključak: za daljnji postupak procjene izlučit će se usporedne nekretnine Rb 1, 2 i 3.

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA



Zetražio/la: MARIO ČUJURA (55156050836)

ID Izvatka: 55244

1	2	3	4	5	6
1	ŠIFRA NEKRETNINE	1	2	3	4
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	V. HOLJEVCA, JASTREBARSKO	IMRANE ALJKIĆ-ZAGORKE, JASTREBARSKO	V. HOLJEVCA, JASTREBARSKO	PETRA SEKIĆA, JASTREBARSKO
4	VISTA NEKRETNINE	02	02	02	02
5	K.Č.	3080/2	3079/3	3081/2	3080/3
6	K.O.	JASTREBARSKO	JASTREBARSKO	JASTREBARSKO	JASTREBARSKO
7	POVRŠINA IZ ZK.L. (m ²)	515	501	513	608
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	515	501	513	608
9	SUVLASNIČKI UDIJELI KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	3080/2	3079/3	3081/2	3080/3
11	K.O.	JASTREBARSKO	JASTREBARSKO	JASTREBARSKO	JASTREBARSKO
12	NAMJENA	5	5	5	5
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOMPLETNI ISKORISNLIVOSTI	Min max	0,0	0,0	0,0
15		Min max			
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	36,50	58,62	38,50	62,50
16	PODLIJEZNA NAPLATA PDV	NE	NE	NE	NE
16	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	16.05.2023	23.01.2024	23.02.2024	21.04.2024
18	OBNOVNI ROK	JASTREBARSKO - STAMBENO 4	JASTREBARSKO - STAMBENO 4	JASTREBARSKO - STAMBENO 4	JASTREBARSKO - STAMBENO 4
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

N. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	K.Č. 3000/2 k.o. JASTREBARSKO	OPU KUĆNA ZONA - JASTREBARSKO - SLUŽBENI LISTNIK GRADA JASTREBARSKOG BROJ 7/09, 4/09, 3/10, 3/13, 9/14 I 10/14 (PROŠĆENI TEKST)
2	K.Č. 3079/3 k.o. JASTREBARSKO	OPU "SLUŽNA ZONA - JASTREBARSKO" - SLUŽBENI LISTNIK GRADA JASTREBARSKOG BROJ 7/09, 4/09, 3/10, 3/13, 9/14 I 10/14 (PROŠĆENI TEKST)
3	K.Č. 3061/2 k.o. JASTREBARSKO	OPU "SLUŽNA ZONA - JASTREBARSKO" - SLUŽBENI LISTNIK GRADA JASTREBARSKOG BROJ 7/09, 4/09, 3/10, 3/13, 9/14 I 10/14 (PROŠĆENI TEKST)
4	K.Č. 3080/3 k.o. JASTREBARSKO	OPU "SLUŽNA ZONA - JASTREBARSKO" - SLUŽBENI LISTNIK GRADA JASTREBARSKOG BROJ 7/09, 4/09, 3/10, 3/13, 9/14 I 10/14 (PROŠĆENI TEKST)

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi , JASTREBARSKO odnosno na k.č. 2030/4 k.o. CVETKOVIĆ, JASTREBARSKO. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

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

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

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

KLASA: 364-01/25-03/136

URBROJ: 238-18-11-25-2

ZAGREB, 11.4.2025.

IZRADIO/IZRADILA:
DANIEL ČIČIĆ



ODOBRIO/ODOBRILA:



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 nepoklono 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, GOG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladnja, SP – spremište, RM – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMIJENA: GP_IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, II - gospodarska namjena - pretežito industrijska, IZ - gospodarska namjena - pretežito zanatlika, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - asfaltske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgoja/ribova (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito službena, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisa, T - ugostiteljska turistička namjena, T1 - ugostiteljska turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljska turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljska turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ, PPGZ, PPPFO, PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahači centar/hošodrom (PPZ, PPGZ, PPPFO, PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ, PPGZ, PPPFO, PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ, PPGZ, PPPFO, PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ, PPGZ, PPPFO, PPUO/G), P - poljoprivredno tlo (uključivo osnovne namjene, S1 - poljoprivredno tlo - ostalo vrjedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrjedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, S - šuma/isključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šuma i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoči, jezera, akumulacije, retencija, ribnjaci), N - posebna namjena, B - površine mineralnih sirovina, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeni stanovanje, MA - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, OI - javna i društvena namjena - upravna, O2 - javna i društvena namjena - socijalna, O3 - javna i društvena namjena - obrazovna, O4 - javna i društvena namjena - predškolska, O5 - javna i društvena namjena - školaska, O6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, O7 - javna i društvena namjena - kulturna, O8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privremite, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, K1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), K2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GLP, UPU, DPU), K3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitna zelena površina, Z1 - javna zelena površina - javni park, Z2 - javna zelena površina - igralište, Z3 - javna zelena površina - odmorila, vt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z1 - (ZG) gradsko parkirno tlo (GUP, UPU, DPU), Z3 - (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, urbanim pravilima, koeficijentu iskoristivosti površine te mikrolokaciji izabrane su 4 usporedne nekretnine koje sa nekretninom koja je predmet procjene imaju zajednička obilježja (članak 4. Pravilnika)

<i>R. br.</i>	<i>k.č. br.</i>	<i>k.o.</i>	<i>Vrsta nekretnine</i>	<i>Ukupna površina (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	3080/2	Jastrebarsko	ZE	515	515	36,60	18.05.2023.	M1	0,8	1
2	3079/3	Jastrebarsko	ZE	551	551	50,82	13.03.2023.	M1	0,8	1
3	3081/2	Jastrebarsko	ZE	813	813	38,50	21.02.2024.	M1	0,8	1

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice (prema načelu prethodnog učinka)	
Površina (m ²)	883,00
Vrsta	M1
Mjera	0,6
Kategorija	1
Lokacija	Jastrebarsko, Čabdin (kod kućnog broja 56)
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	Jastrebarsko	3080/2	515	36,60	18.05.2023.	354,66	354,66	1,00	36,60
2	Jastrebarsko	3079/3	551	50,82	13.03.2023.	354,66	354,66	1,00	50,82
3	Jastrebarsko	3081/2	813	38,50	21.02.2024.	354,66	354,66	1,00	38,50

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m ²)	883,00
Vrsta	M1
Mjera	0,6
Kategorija	1
Lokacija	Jastrebarsko, Čabdin (kod kućnog broja 56)
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)	Koeficijent za preračun (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 i interkvalitativna izjednačena cijena
										Usporedne nekretnine	Procjenjena nekretnina	Koeficijent (Prilog 2)	Usporedna nekretnina	Procjenjivana nekretnina			
1	Jastrebarsko	3050/2	36,60	1	1	1,00	0,8	0,6	0,87	1	1	1	1	1	1	0,87	31,84
2	Jastrebarsko	3079/3	50,82	1	1	1,00	0,8	0,6	0,87	1	1	1	1	1	1	0,87	44,21
3	Jastrebarsko	3081/2	38,50	1	1	1,00	0,8	0,6	0,87	1	1	1	1	1	1	0,87	33,50

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m ²)	883,00
Vrsta	M1
Mjera	0,6
Kategorija	1
Lokacija	Jastrebarsko, Čabdin (kod kućnog broja 56)
Datum vrednovanja	20. 03. 2025.

3.3.4. KONTROLA – STATISTIČKA OBRADA

Predmetna nekretnina je arondacijska površina na kojoj je osnovano pravo služnosti

Redni broj	Konačno izjednačena cijena (€/m ²)	Kupo-prodajna cijena	Prosječna konačno međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena €/m ²	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma (čl. 4. st. 2. Pravilnika)	Pojedinačno odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene (čl. 4. st. 1. Pravilnika)	Provedeno izjednačavanje (manje od 40%) (članak 19. Pravilnika)
1	31,84	36,60	36,50	4,64	21,62	zadovoljava	-12,76	-13
2	44,21	50,82	36,50	7,71	59,44	zadovoljava	+21,12	-13
3	33,50	38,50	36,50	3,00	9,00	zadovoljava	+8,22	-13

Prosječna vrijednost iznosi: 36,50 €/m²

Standardna devijacija (+/-) 5,48 €/m²

Dvostruka standardna devijacija 10,96 €/m²

**PROCIJENJENA JEDINIČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNOG ZEMLJIŠTA IZNOSI:
36,50 €**

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

Z.k.č. br.	k.o. Jastrebarsko broj z.k.ul.	Površina (m ²)	Procijenjena tržišna vrijednost (€) površina jedinična cijena	Zaokružena tržišna vrijednost sukladno Uputi o načinu zaokruživanja
2030/3	2219	125	4.562,50	4.500,00
2030/4		728	26.572,00	26.600,00
2030/9		30	1.095,00	1.100,00
UKUPNO		883	32.229,50	32.260,00

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 nekretnina upisanih u z.k.ul. br. 2219 k.o. Cvetković označene kao z.k.č. br. 2030/3, 2030/4 i 2030/9 sve k.o. Cvetković (odgovaraju istoimenoj k.č. u k.o. Cvetković) ukupne površine 883 m² koji se u naravi sastoji od građevinskog zemljišta površine 883,00 m² namjene M1, mjere korištenja 0,6, na lokaciji 10450 Jastrebarsko, Čabdin, Čabdin kod kućnog broja 56.

iznosi 32.260,00 €

(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. 2219 k.o. Cvetković**
- Posjedovni list broj 722 k.o. Cvetković**
- Kopija katastarskog plana**
- Zahtjev za izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL JASTREBARSKO
Stanje na dan: 18.02.2025. 08:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312541, CVETKOVIĆ

Broj ZK uložka: 2219

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3502/2025
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			Jutro	čhv	m2	
1.	2030/3	LIVADA U ČABDINU			125	
2.	2030/4	LIVADA U ČABDINU		202		
3.	2030/9	ČABDIN			30	
		LIVADA			30	
		UKUPNO:		202	155	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 NIVA INŽENJERING D.O.O. U STEČAJU, OIB: 78742307417, ULICA JURJA DALMATINCA 7, 10000 ZAGREB		
1.3	Zaprimljeno 23.03.2022.g. pod brojem Z-7870/2022 ZABILJEŽBA, DOPUNSKO RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR.ST-6578/16 18.03.2022, rješenja o otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom NIVA INŽENJERING d.o.o. u stečaju, Zagreb, Gradišćanska 34, OIB: 78742307417	na 1 (1.1)

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 31.01.2025.g. pod brojem Z-3502/2025 ZABILJEŽBA, POSTUPAK IZVLAŠTENJA, PRIJEDLOG ZA POTPUNO IZVLAŠTENJE GRADA JASTREBARSKOG, ZAPRIMLJENOG PRI UPRAVNOM ODJELU ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA, ODSJEK ZA IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE, ISPOSTAVA JASTREBARSKO, KLASA: UP/I-943-04/25-01/362, URBROJ: 238-18-12-01/1-25-5 31.01.2025, i čl. 34. st. 1. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19), zabilježuje pokretanje postupka potpunog izvlaštenja na kčbr. 2030/9, a radi izgradnje raskrižja na državnoj cesti D 310 i priključka na Industrijsku cestu i naselje Čabdin.	na 1 (1.1)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 312541, CVETKOVIĆ

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2219

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.			
6.1	Zaprimljeno 23.06.2015.g. pod brojem Z-16878/2015 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI 18.06.2015, za iznos kunske protuvrijednosti od EUR 4.000.000,00 uvećano za ugovorene kamate, zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D. D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA	4.000.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
6.2	Zaprimljeno 23.06.2015.g. pod brojem Z-16878/2015 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, ZK.UL.BR. 286 K.O. PLEŠIVICA		na 6.1
7.			
7.1	Zaprimljeno 23.06.2015.g. pod brojem Z-16884/2015 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI 18.06.2015, za iznos kunske protuvrijednosti od EUR 1.500.000,00 uvećano za ugovorene kamate, zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D. D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA	1.500.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
7.2	Zaprimljeno 23.06.2015.g. pod brojem Z-16884/2015 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, ZK.UL.BR. 286 K.O. PLEŠIVICA		na 7.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.02.2025.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 16.04.2025. 09:01

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CVETKOVIĆ (Mbr. 312541)

Posjedovni list: 722

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	NIVA INŽENJERING D.D.ZA, GRADITELJSTVO,NADZOR, I PROJEKTIRANJE, VLAŠKA 83/1, 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
		1650/1	JALŠEVEC	16517	2		
			ORANICA	16517			
		2030/3	ČABDIN	125	5		
			LIVADA	125			
		2030/4	ČABDIN	728	5		
			LIVADA	728			
		2030/9	ČABDIN	30	5		
			LIVADA	30			
		2098/1	ČABDIN	311			
			LIVADA	311			
		2099/2	ČABDIN	152			
			LIVADA	152			
		2099/5	ČABDIN	258			
			LIVADA	258			
Ukupna površina katastarskih čestica				18121			

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



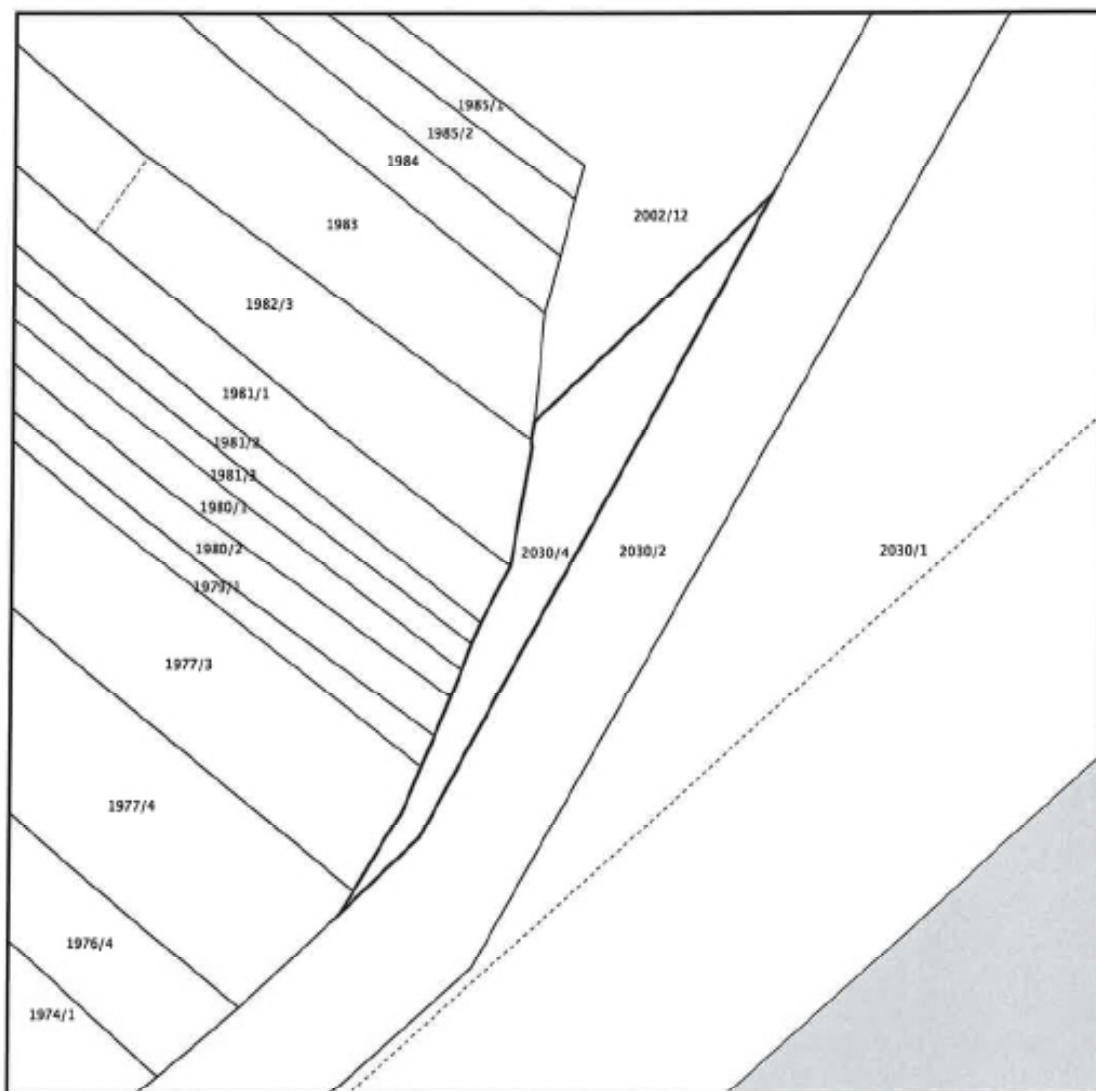
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA JASTREBARSKO

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. CVETKOVIĆ
k.č.br.: 2030/4

Stanje na dan: 18.02.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





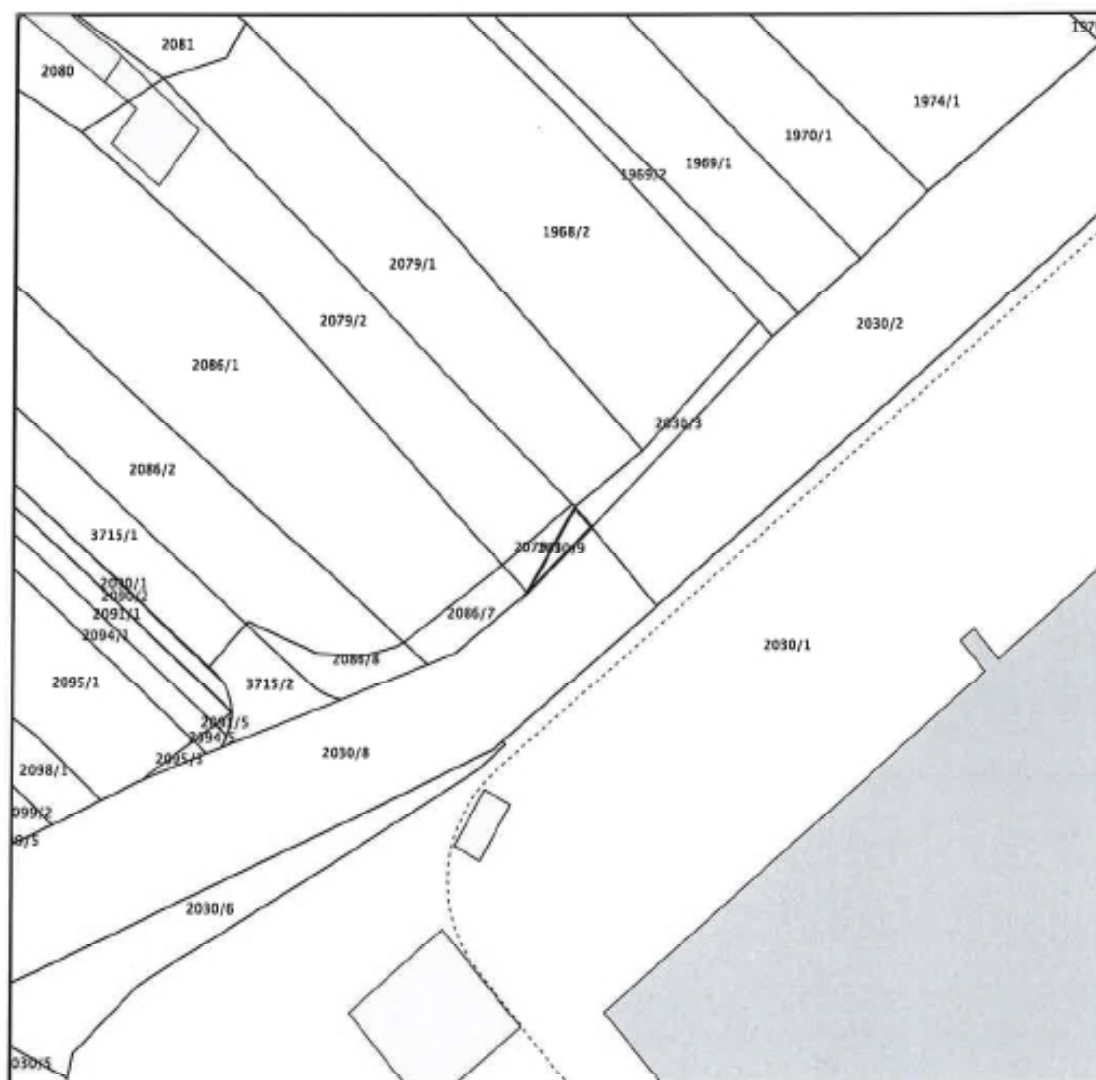
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA JASTREBARSKO

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. CVETKOVIĆ
k.č.br.: 2030/9

Stanje na dan: 18.02.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1



REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

ID Zahtjeva: 80328	
Datum podnošenja zahtjeva: 27.3.2025.	
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)	CVETKOVIĆ, JASTREBARSKO 2030/4
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	CVETKOVIĆ 2030/4
Grad/Općina:	JASTREBARSKO
Naselje:	ČABDIN
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):	726
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:	MJEŠOVITA NAMJENA PRETEŽNO STAMBENA,

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

	MI
Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	,6
Površina:	726
NAPOMENA	
ČESTICA JE DIO CJELINE.	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	19.3.2025. 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