

# PROCJENA

## TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

<b>Nekretnina:</b>	zemljište sveukupne površine 101.968 m <sup>2</sup> koje se dijelom nalazi izvan građevinskog područja naselja Čabdin, a dijelom izvan građevinskog područja naselja Čabdin u koridoru planirane infrastrukturne građevine, na lokaciji Jastrebarsko, sjeveroistočno od Gospodarske zone Jalšovec, izlaz s autoceste A1, Jastrebarsko u smjeru Karlovca (z.k.č. br. 3746, 3747, 3748, 3749, 3750, 3751, 3752, 3755, 3757, 3760, 3761, 3762, 3763, 3764, 3767, 3768, 3769, 3770, 3771, 3777, 3780, 3782, 3783, 3784, 3785, 3786, 6794, 6797, 3852, 3853, 3855, 3858, 3883, 3906 i 3907 sve k.o. Jastrebarsko)
--------------------	--



<b>Naručitelj procjene:</b>	<b>Stečajna upraviteljica</b> <b>odvjetnica RAJKA JAGMAREVIĆ</b>
-----------------------------	---

IZRADIO

Zagreb, rujan 2017.

---

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

## SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	<b>odvjetnica RAJKA JAGMAREVIĆ</b>
Adresa nekretnine	Jastrebarsko, sjeveroistočno od Gospodarska zona Jalšovec, izlaz s autoceste A1, Jastrebarsko u smjeru Karlovca
Tip nekretnine	zemljište unutar obuhvata Prostornog plana uređenja grada Jastrebarskog, dijelom izvan granica građevinskog područja naselja Čabdin, a dijelom izvan granica građevinskog područja naselja Čabdin, u koridoru planirane infrastrukturne građevine
z.k.ul.	2581
Poduložak broj	—
z.k.č. br.	3746, 3747, 3748, 3749, 3750, 3751, 3752, 3755, 3757, 3760, 3761, 3762, 3763, 3764, 3767, 3768, 3769, 3770, 3771, 3777, 3780, 3782, 3783, 3784, 3785, 3786, 6794, 6797, 3852, 3853, 3855, 3858, 3883, 3906 i 3907
k.o.	Jastrebarsko
zemljište površine (m <sup>2</sup> )	<b>101.968,00 m<sup>2</sup></b>
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	<b>1.737.600,00 kn</b>
Legalitet	DA
Neposredan pristup javnom putu	NE
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Ime procjenitelja	BILD PROMET d.o.o., MARIO ČUTURA, dipl. inž.

# SADRŽAJ

<b>1. UVOD</b>	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
<b>2. NALAZ</b>	8
2.1. Adresa nekretnine	8
2.2. Vrsta nekretnine	8
2.3. Predmet procjene	8
2.4. Dokumentacija	8
2.5. Identifikacija i komentar legaliteta	8
2.6. Opis lokacije	9
2.7. Kartografski prikaz	10
2.8 Prostorna identifikacija	11
2.9. Očevid	19
2.10. Opis nekretnina i utvrđivanje kakvoće procjenjivanih nekretnina	20
2.11. Identifikacija i usklađenost	21
2.12. Prostorno uređenje	22
<b>3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE</b>	26
3.1. Odabir metode i obrazloženje	26
3.2. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	27
3.3. Procjena vrijednosti zemljišta izvan granica građevinskog područja	31
3.4. Rekapitulacija procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina po z.k.č.	43
<b>4. MIŠLJENJE</b>	44
<b>5. PRILOZI</b>	45

# 1. UVOD

## 1.1. ZADATAK

Na zahtjev stečajne upraviteljice Rajke Jagmarević, postavljen sam za sudskog vještaka za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti nekretnina označenih kao z.k.č. br. 3746, 3747, 3748, 3749, 3750, 3751, 3752, 3755, 3757, 3760, 3761, 3762, 3763, 3764, 3767, 3768, 3769, 3770, 3771, 3777, 3780, 3782, 3783, 3784, 3785, 3786, 6794, 6797, 3852, 3853, 3855, 3858, 3883, 3906 i 3907 sve k.o. Jastrebarsko, koje se u naravi sastoji od zemljišta dijelom izvan granica građevinskog područja naselja Čabdin, a dijelom izvan gradnica građevinskog područja naselja Čabdin, u koridoru planirane infrastrukturne građevine, ukupne površine 101.968,00 m<sup>2</sup>, na lokaciji Jastrebarsko, Gospodarske zone Jalšovec, izlaz s autoceste A1, Jastrebarsko u smjeru Karlovca.

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 16. 09. 2017., na lokaciji 10450 Jastrebarsko, Gospodarska zona Jalšovec, te dajem svoj vještački NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

## 1.2. PRETPOSTAVKE

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

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

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

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

## 1.3. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

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

Zaključci o vrijednosti procjenjivane nekretnine nisu ovisni o naknadi za izradu elaborata.

Pretpostavljam da su podaci koji su mi predloženi 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. Isupnjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

## **1.5. Datum vrednovanja: 16. 09. 2017.**

**Datum kakvoće: 16. 09. 2017.**

## **1.6. Primjenjena valuta: kn**

## **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 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

### **Propisi o vlasništvu**

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

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

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

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

### **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

Odluka o komunalnom doprinosu Grada (Službeni glasnik Grada)

**Propisi iz zemalja članica EU** sukladno odredbama članka 42.

Bilten Standardne kalkulacije, izdavač IGH

Priručnik za pretvorbu društvenih poduzeća

Podaci iz vlastite arhive

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)



## 1.9. RJEŠENJE O POSTAVLJENJU



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

Broj: 4 Su-147/17  
Zagreb, 17. veljače 2017.

### RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Maria Čuture, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ( Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

**Mr. Mario Čutura, dipl.ing.grad.** iz Zagreba, Mikulić 112B, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

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

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Mario Čutura
2. Ministarstvo pravosuda
3. U spis

## **2. NALAZ**

### **2.1. ADRESA NEKRETNINE: 10450 Jastrebarsko, sjeverozapadno od Gospodarske zone Jalševac**

### **2.2. VRSTA NEKRETNINE – zemljište unutar obuhvata Prostornog plana uređenja grada Jastrebarskog dijelom izvan granica građevinskog područja naselja Čabdin, a dijelom izvan granica građevinskog područja naselja Čabdin u koridoru planirane infrastrukturne građevine**

### **2.3. PREDMET PROCJENE**

Predmet procjene su nekretnine upisane u z.k.ul. br. 2581 k.o. Jastrebarsko označene kao z.k.č. br. 3746, 3747, 3748, 3749, 3750, 3751, 3752, 3755, 3757, 3760, 3761, 3762, 3763, 3764, 3767, 3768, 3769, 3770, 3771, 3777, 3780, 3782, 3783, 3784, 3785, 3786, 6794, 6797, 3852, 3853, 3855, 3858, 3883, 3906 i 3907 sve k.o. Jastrebarsko, opisane kao livade Hrvojka, Velike sjenokoše, Čabdin, Bukovac, Gornji Bukovac, Grabovac, Frpetje, Kosovac i oranice Bukovac, odgovaraju k.č. br. 3746, 3747, 3748, 3749, 3750, 3751, 3752, 3755, 3757, 3760, 3761, 3762, 3763, 3764, 3767, 3768, 3769, 3770, 3771, 3777, 3780, 3782, 3783, 3784, 3785, 3786, 6794, 6797, 3852, 3853, 3855, 3858, 3883, 3906 i 3907 sve k.o. Jastrebarsko upisane u posjedovni list broj 3417 i 3570 oba k.o. Jastrebarsko, koje u naravi predstavljaju zemljište unutar obuhvata Prostornog plana uređenja grada Jastrebarskog dijelom izvan granica građevinskog područja naselja Čabdin, a dijelom izvan granica građevinskog područja naselja Čabdin, u koridoru planirane infrastrukturne građevine (k.č. br. 3883, 3852, 3853, 3855, 3906 i 3907 sve k.o. Jastrebarsko), na lokaciji 10450 Jastrebarsko, Čabdin, sjeveroistočno od Gospodarska zona Jalšovec uz izlaz Jastrebarsko (s autoceste A1 u smjeru Karlovca).

### **2.4. DOKUMENTACIJA**

Dana 16. 09. 2017. vještaku su predloženi sljedeći dokumenti:

#### **2.4.1. Z.k.ul. br. 2581 k.o. Jastrebarsko**

#### **2.4.2. Posjedovni list broj 3417 i 3570 obje k.o. Jastrebarsko**

#### **2.4.3. Kopija katastarskog plana**

#### **2.4.4. Izvod iz Prostornog plana uređenja grada Jastrebarskog**

### **2.5. IDENTIFIKACIJA I KOMENTAR LEGALITETA**

Nekretnine označene kao z.k.č. br. 3746, 3747, 3748, 3749, 3750, 3751, 3752, 3755, 3757, 3760, 3761, 3762, 3763, 3764, 3767, 3768, 3769, 3770, 3771, 3777, 3780, 3782, 3783, 3784, 3785, 3786, 6794, 6797, 3852, 3853, 3855, 3858, 3883, 3906 i 3907 sve k.o. Jastrebarsko upisane u z.k.ul. br. 2581 k.o. Jastrebarsko odgovaraju (identično po opisu i površini) k.č. br. 3746, 3747, 3748, 3749, 3750, 3751, 3752, 3755, 3757, 3760, 3761, 3762, 3763, 3764, 3767, 3768, 3769, 3770, 3771, 3777, 3780, 3782, 3783, 3784, 3785, 3786, 6794, 6797, 3852, 3853, 3855, 3858, 3883, 3906 i 3907 sve k.o. Jastrebarsko upisane u posjedovni list broj 3417 i 3570 k.o. Jastrebarsko.



U Vlastovnici z.k.ul. br. 2497 k.o. Jastrebarsko zabilježeno je otvaranje stečajnog postupka nad vlasnikom Niva Inženjering d.d. iz Zagreba, Vlaška 83 Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu ST-6578/16 od 23. 05. 2017.

## **2.6. OPIS LOKACIJE**

U naravi je riječ o zemljištu dijelom izvan granica građevinskog područja, a dijelom izvan granica građevinskog područja naselja Čabdin, u koridoru planirane infrastrukturne građevine – poljoprivredno zemljište, u Jastrebarskom, Čabdin, sjeveroistočno od Gospodarska zona Jalšovec, uz izlaz Jastrebarsko (izlaz s autoceste A1 u smjeru Karlovca).

Teren je ravan, neograđen, obrastao niskim grmljem i drvećem i nema izravan pristup na JPP.

Lokacija je okružena zemljištem izvan građevinskog područja nedaleko od poslovnih objekata – skladišnim prostorima (logistički centar).

## 2.7. KARTOGRAFSKI PRIKAZ

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/gwt/OSSViewerPrint.html>



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 10000



Datum ispisa: 04.05.2018

## 2.8. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

– Izvod iz katastarsko plana

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/gwt/OSSViewerPrint.html>

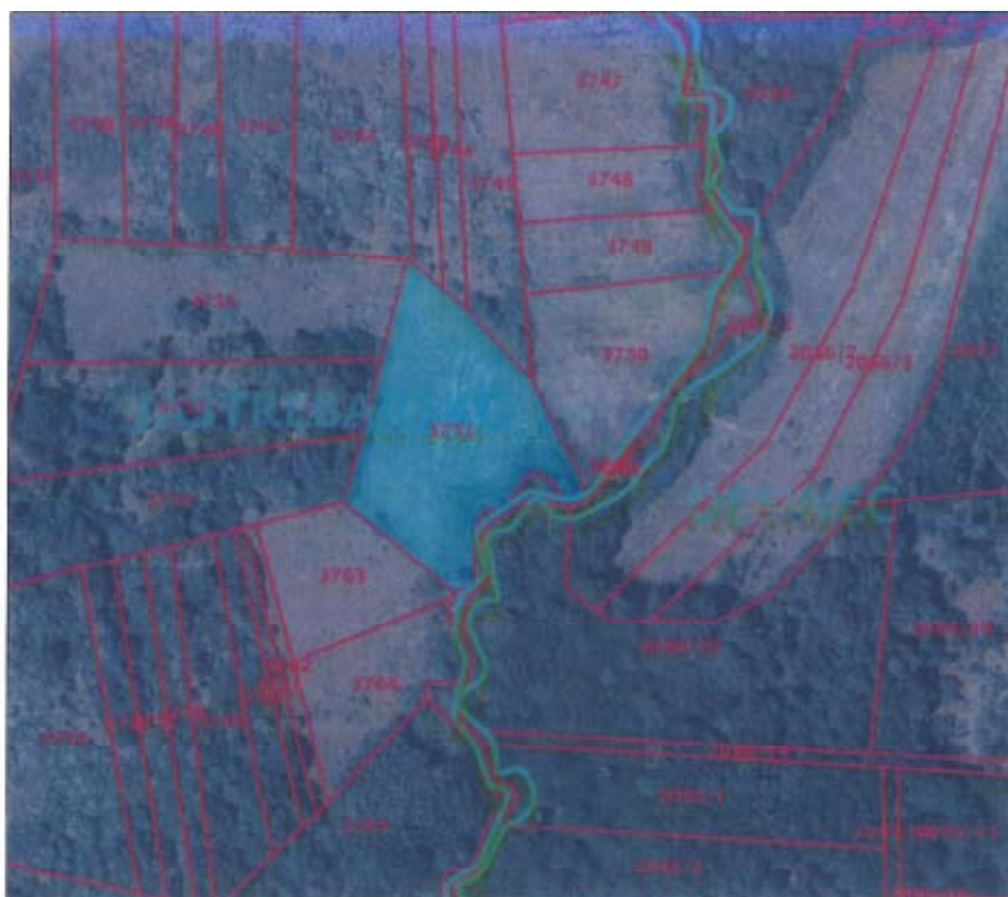


REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:2000



Datum ispisa: 04.05.2018



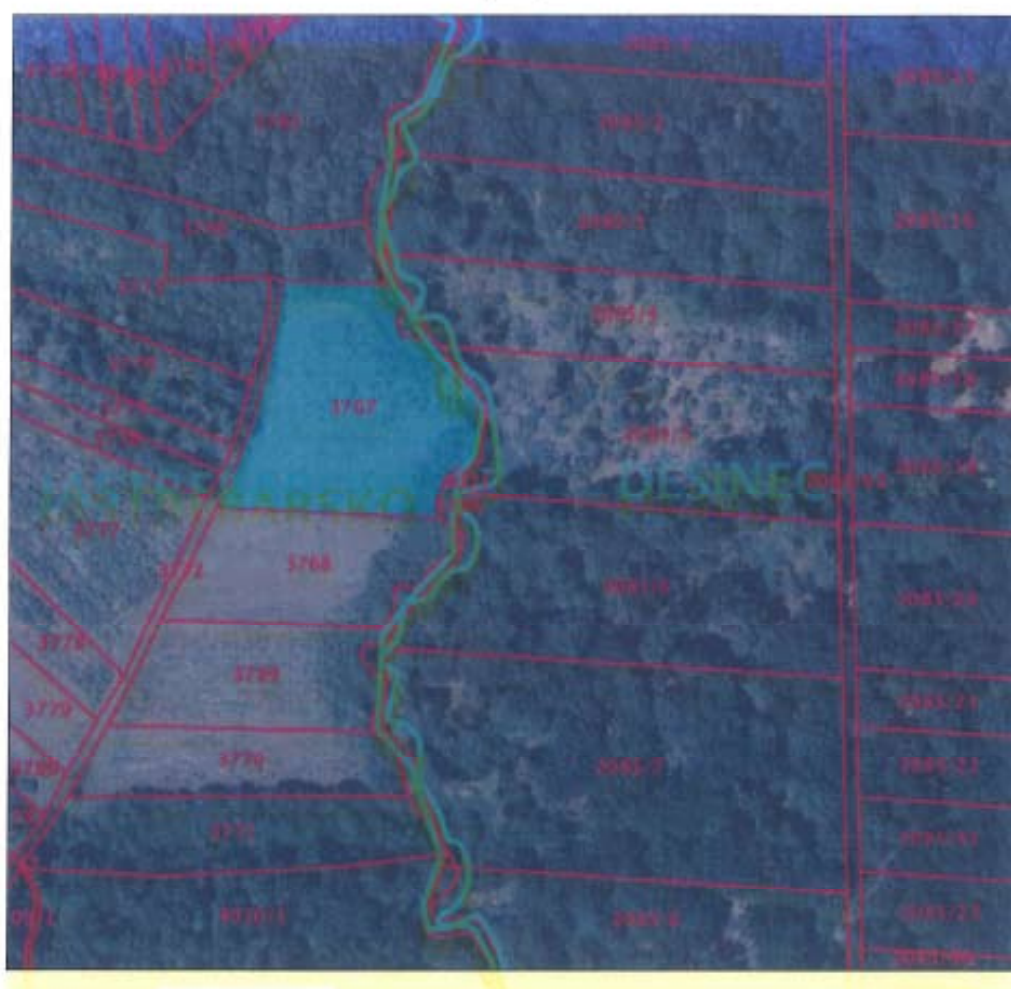
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI JASTREBARSKO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. JASTREBARSKO, 312606  
k.č. br.: 3767

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:2000  
Izvorno mjerilo plana 1:2000



Datum ispisa: 04.05.2018



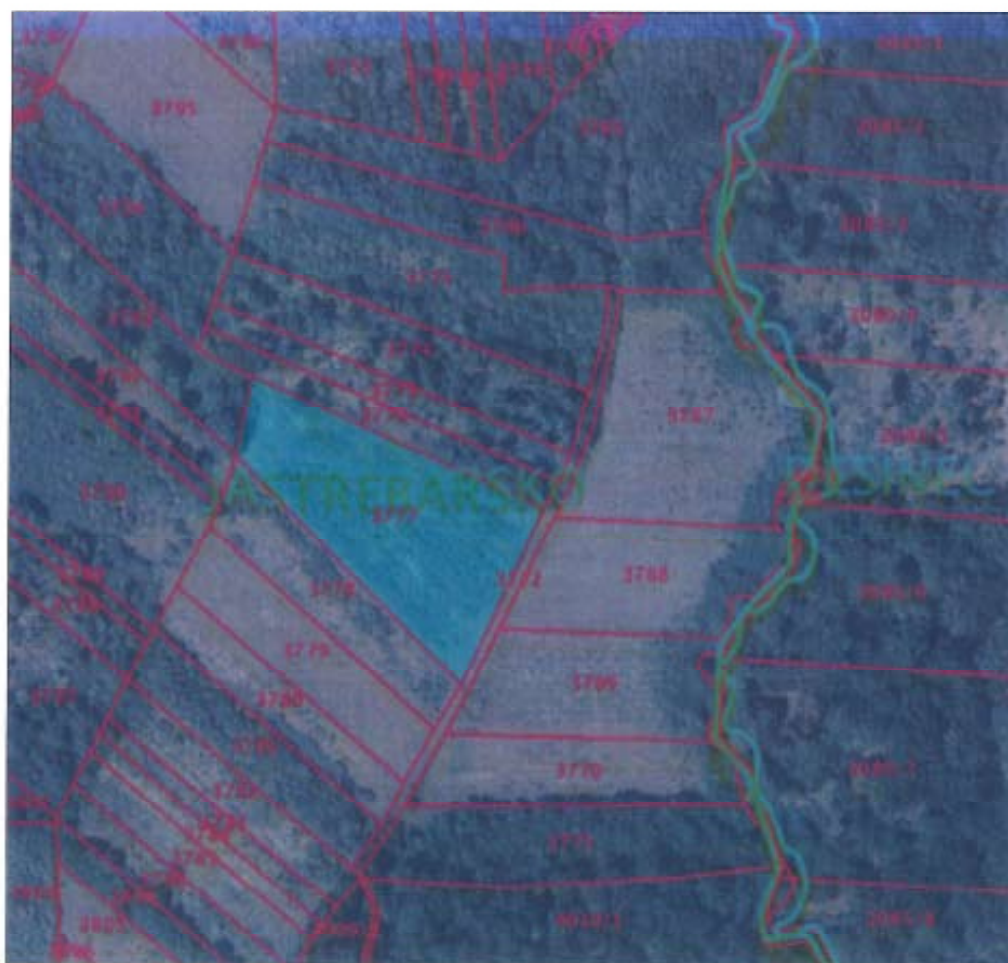


REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000



Datum ispisa: 04.05.2018

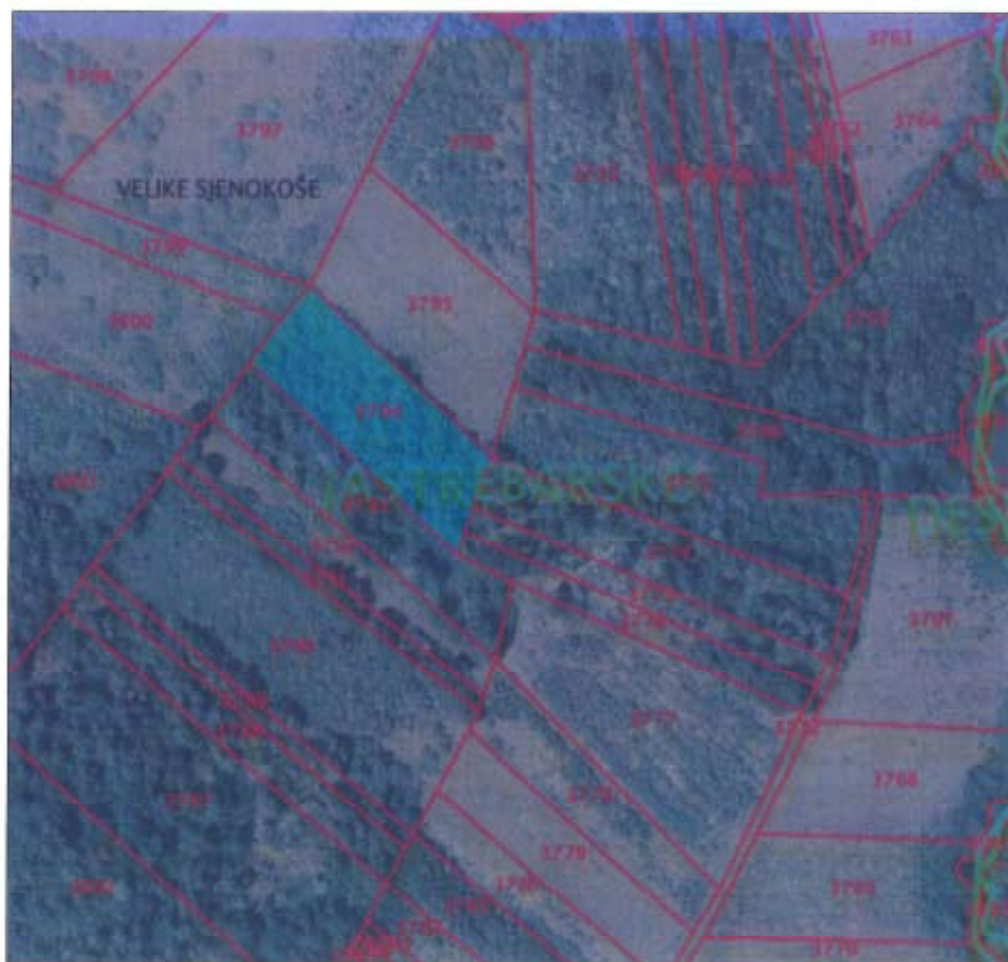


REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000



Datum ispisa: 04.05.2018





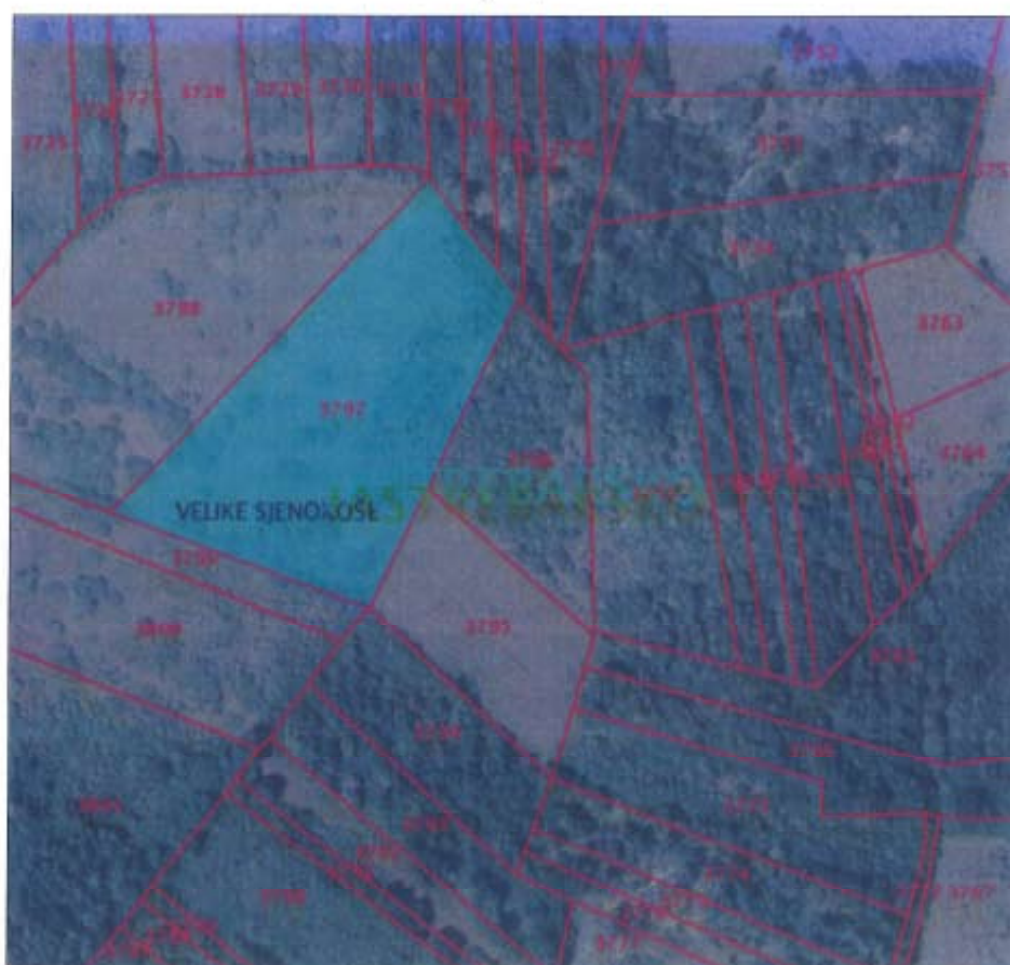
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI JASTREBARSKO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. JASTREBARSKO, 312606  
k.č. br.: 3797

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000  
Izorno mjerilo plana 1:2000



Datum ispisa: 04.05.2018

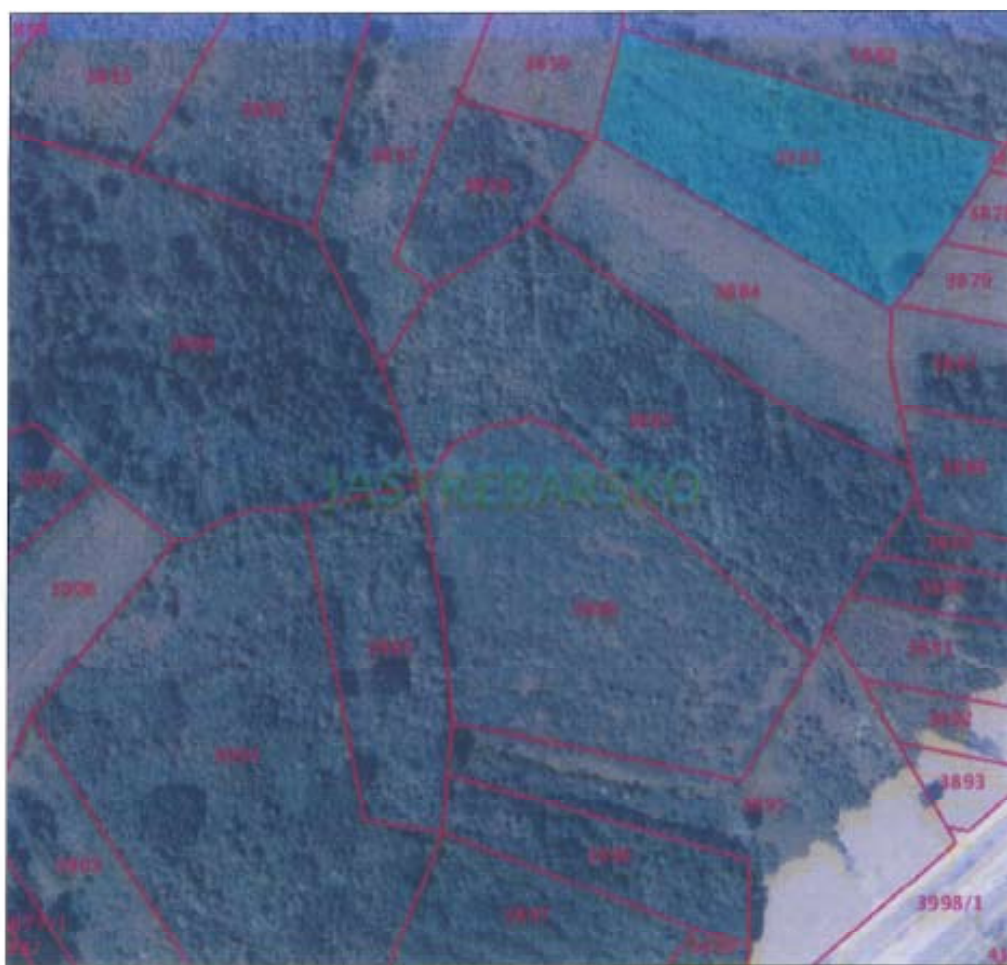


REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000



Datum ispisa: 04.05.2018

**NESLUŽBENA VERZIJA**

Približno mjerilo ispisa 1: 2000



Datum ispisa: 04.05.2018



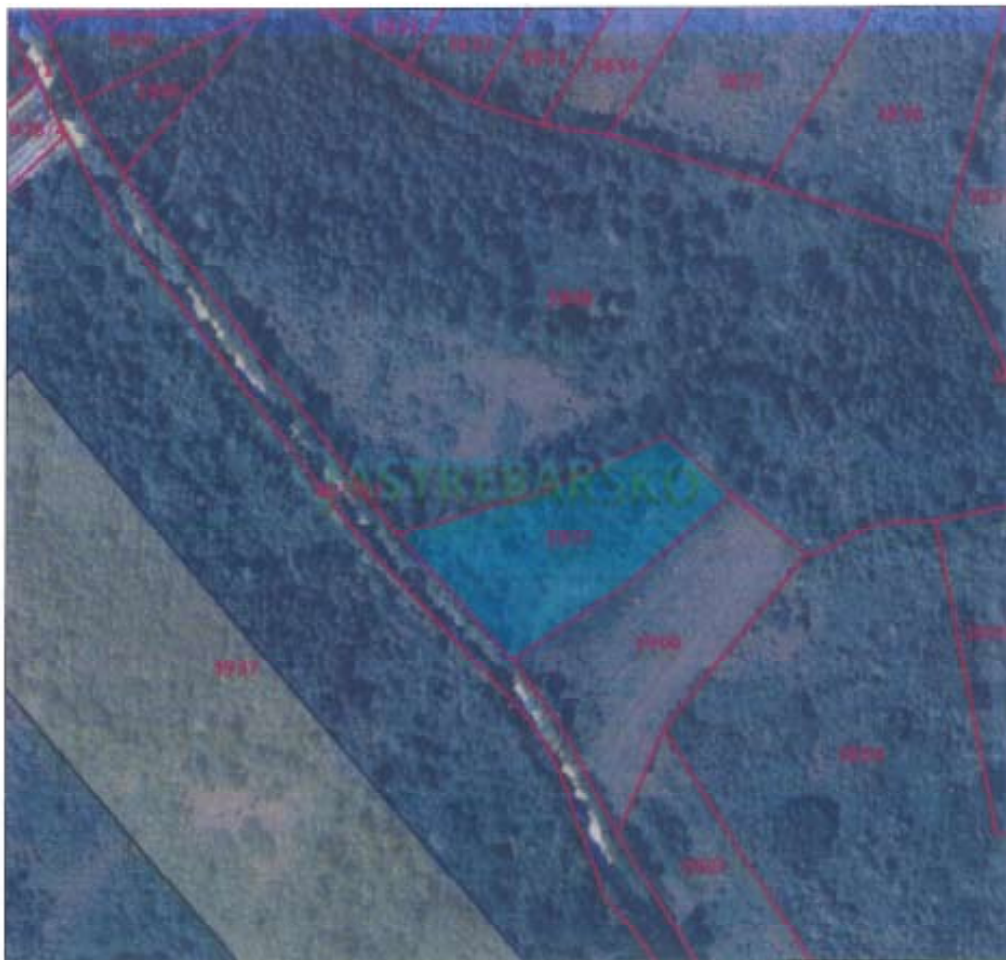


REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000



## 2.9. OČEVID

Očevide predmetne nekretnine izvršen je 16. 09. 2017.

## 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. Zemljište izvan građevinskog područja**

Zemljište dijelom izvan građevinskog područja, a dijelom izvan građevinskog područja naselja Čabdin, u koridoru planirane infrastrukturne građevine, koje je predmet ove procjene označeno je kao z.k.č. br. 3746, 3747, 3748, 3749, 3750, 3751, 3752, 3755, 3757, 3760, 3761, 3762, 3763, 3764, 3767, 3768, 3769, 3770, 3771, 3777, 3780, 3782, 3783, 3784, 3785, 3786, 6794, 6797, 3852, 3853, 3855, 3858, 3883, 3906 i 3907 sve k.o. Jastrebarsko upisano u z.k.ul. br. 2581 k.o. Jastrebarsko odgovara k.č. br. 3746, 3747, 3748, 3749, 3750, 3751, 3752, 3755, 3757, 3760, 3761, 3762, 3763, 3764, 3767, 3768, 3769, 3770, 3771, 3777, 3780, 3782, 3783, 3784, 3785, 3786, 6794, 6797, 3852, 3853, 3855, 3858, 3883, 3906 i 3907 sve k.o. Jastrebarsko upisano u posjedovni list broj 3417 i 3570 k.o. Jastrebarsko. Predmet procjene je zemljište izvan građevinskog područja naselja Čabdin, ukupne površine 101.968,00 m<sup>2</sup>.

Šira lokacija (lokacija obližnjeg logističkog centra u Gospodarskoj zoni Jalšovec) predmetnog zemljišta je dobro infrastrukturno opremljena.

Vrsta nekretnine – zemljište.

Status – zemljište unutar obuhvata Prostornog plana uređenja grada Jastrebarsko

Namjena i korištenje – zemljište izvan granica građevinskog područja naselja Čabdin – poljoprivredno zemljište oznake P3.

Kategorija – IV2. pogodna poljoprivredna zemljišta (obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja.

Značajke koje upućuju na pojedina poljoprivredna zemljišta su:

- a) blizina područja koja su već urbanistički uređena
- b) područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj

### **2.10.2. Priključci**

Šira lokacija (lokacija obližnjeg logističkog centra) je opskrbljena sljedećim sustavima individualne i kolektivne potrošnje:

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



## 2.11. IDENTIFIKACIJA I USKLAĐENOST

<i>Rb</i>	<i>k.o. Jastrebarsko broj z.k.ul.</i>	<i>z.k.č. br.</i>	<i>k.o. Jastrebar- sko broj PL</i>	<i>k.č. br.</i>	<i>Površina (m<sup>2</sup>) prema z.k. izvatku</i>	<i>Površina (m<sup>2</sup>) prema posje- dovnom listu</i>
1	2581	3746	3417	3746	2623	2623
2	2581	3747	3417	3747	2934	2934
3	2581	3748	3417	3748	1521	1521
4	2581	3749	3417	3749	1721	1721
5	2581	3750	3417	3750	3477	3477
6	2581	3751	3417	3751	4798	4798
7	2581	3752	3417	3752	4842	4842
8	2581	3755	3417	3755	4376	4376
9	2581	3757	3417	3757	1226	1226
10	2581	3760	3417	3760	1106	1106
11	2581	3761	3417	3761	487	487
12	2581	3762	3417	3762	495	495
13	2581	3763	3417	3763	2144	2144
14	2581	3764	3417	3764	2048	2048
15	2581	3767	3417	3767	4816	4816
16	2581	3768	3417	3768	2970	2970
17	2581	3769	3417	3769	2842	2842
18	2581	3770	3417	3770	2338	2338
19	2581	3771	3417	3771	3185	3185
20	2581	3777	3417	3777	4656	4656
21	2581	3780	3417	3780	1567	1567
22	2581	3782	3417	3782	1363	1363
23	2581	3783	3417	3783	699	699
24	2581	3784	3417	3784	623	623
25	2581	3785	3417	3785	1183	1183
26	2581	3786	3417	3786	1203	1203
27	2581	3794	3417	3794	2786	2786
28	2581	3797	3417	3797	9006	9006
29	2581	3852	3417	3852	3297	3297
30	2581	3852	3417	3852	3080	3080
31	2581	3755	3417	3755	5968	5968
32	2581	3758	3417	3758	2173	2173
33	2581	3883	3417	3883	6319	6319
34	2581	3906	3417	3906	4334	4334
35	2581	3907	3417	3907	3762	3762
<b>UKUPNO</b>					<b>101.968</b>	<b>101.968</b>

Uvidom u zemljišne knjige i katastar te usporedbom na terenu, izjavljujem da su nekretnine u skladu s upisom u zemljišne knjige i katastar.

## 2.12. PROSTORNO UREĐENJE

Prema Potvrdi Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Zagrebačke županije Ispostava Jastrebarsko, Klasa 350-02/17-02/79 od 12. 10. 2017. godine.

Predmetno zemljište se nalazi unutar obuhvata Prostornog plana uređenja grada Jastrebarsko (Službeni vjesnik grada Jastrebarsko br. 2/02, 3/04, 8/08, 2/11, 9/11, 9/13, 9/14, 10/14 – pročišćeni tekst, 1/16 i 2/16 – pročišćeni tekst).

Namjena prostora:

- k.č. br. 3746, 3747, 3748, 3749, 3750, 3751, 3752, 3755, 3757, 3760, 3761, 3762, 3763, 3764, 3767, 3768, 3769, 3770, 3771, 3777, 3780, 3782, 3783, 3784, 3785, 3786, 3794 i 3797 sve k.o. Jastrebarsko nalaze se izvan granica građevinskog područja, naselja Čabdin
- k.č. br. 3852, 3853, 3855, 3858, 3906 i 3907 sve k.o. Jastrebarsko, osim što se nalaze izvan granica građevinskog područja naselja Čabdin nalaze se u koridoru planirane infrastrukturne građevine
- a k.č. br. 3883 k.o. Jastrebarsko nalazi se izvan granica građevinskog područja naselja Čabdin, dijelom u koridoru planirane infrastrukturne građevine.



REPUBLIKA HRVATSKA  
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA  
Upravni odjel za prostorno uređenje,  
gradnju i zaštitu okoliša  
Ispostava Jastrebarsko

KLASA: 350-02/17-02/79  
UR. BROJ: 238/1-18-05/3-17-2  
Jastrebarsko, 12. 10. 2017.

Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Ispostava Jastrebarsko, temeljem članka 159. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine", br. 47/09), a na zahtjev stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina **MARIA ČUTURE** iz Zagreba, Mikulići 112b, izdaje

### POTVRDU

za k.č.br. 3746, 3747, 3748, 3749, 3750, 3751, 3752, 3755, 3757, 3760, 3761, 3762, 3763, 3764, 3767, 3768, 3769, 3770, 3771, 3777, 3780, 3782, 3783, 3784, 3785, 3786, 3794, 3797, 3852, 3853, 3855, 3858, 3883, 3906 i 3907 k.o. Jastrebarsko

Predmetno zemljište nalazi se unutar obuhvata Prostornog plana uređenja grada Jastrebarsko („Službeni vjesnik grada Jastrebarsko“, br. 2/02, 3/04, 8/08, 2/11, 9/11, 9/13, 9/14, 10/14 – pročišćeni tekst, 1/16 i 2/16 – pročišćeni tekst).

Namjena prostora:

- k.č.br. 3746, 3747, 3748, 3749, 3750, 3751, 3752, 3755, 3757, 3760, 3761, 3762, 3763, 3764, 3767, 3768, 3769, 3770, 3771, 3777, 3780, 3782, 3783, 3784, 3785, 3786, 3794, 3797, k.o. Jastrebarsko nalaze se izvan granica izgrađenog građevinskog područja naselja Čabdin,

- k.č.br. 3883 k.o. Jastrebarsko nalazi se izvan granica izgrađenog građevinskog područja naselja Čabdin, **dijelom u koridoru** planirane infrastrukturne građevine;

- k.č.br. 3852, 3853, 3855, 3858, 3906 i 3907 k.o. Jastrebarsko nalaze se izvan granica izgrađenog građevinskog područja naselja Čabdin, **u koridoru** planirane infrastrukturne građevine;

Navedeno područje ne nalazi se u zaštićenom dijelu prirode i nije upisano u registar kulturnih dobara Republike Hrvatske.

Ova potvrda važi do izmjene i dopune Prostornog plana uređenja grada Jastrebarsko („Službeni vjesnik grada Jastrebarsko“, br. 2/02, 3/04, 8/08, 2/11, 9/11, 9/13, 9/14, 10/14 – pročišćeni tekst, 1/16 i 2/16 – pročišćeni tekst) odnosno do važenja istog.

Upravna pristojba prema Tbr. 1. i 4. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine", br. 8/17, 20/17) naplaćena je u iznosu od 40,00 kn u državnim biljezima.

Napomena: 1. U prostornim planovima nema podataka o urbanim pravilima.  
2. Koeficijent izgrađenosti nije određen za zemljište izvan građevinske zone.



Voditelj Pododsjeka:

Tomislav Preprotić dipl.ing.arh.

**DOSTAVITI:**

1. Sudski vještak MARIO ČUTURA  
Mikulići 112b  
10 000 Zagreb
2. Pismohrana, ovdje.



### 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 usporedna metoda procjene.

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 koliko bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično 1m<sup>2</sup> 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

#### Gospodarski i demografski prikaz

Država	Hrvatska
Površina	56.542 km <sup>2</sup>
Oblik vladanja	Republika
Populacija	4,29 mil. stanovnika
Glavni grad/stanovništvo	Zagreb/780.000
Poslovni jezik	hrvatski
Ekonomski rast	BDP –0,50%
Inflacija	–0,5%
Stopa nezaposlenosti	19,60%
Valuta	kuna (100 lipa)
Grad	Zagreb
Broj stanovnika	780.000
Površina	641 km <sup>2</sup>
Gustoća populacije	1.215 stanovnika/km <sup>2</sup>
BDP	13.716 milijardi EUR
BDP po stanovniku	16.766 EUR
Prometna povezanost	odlična – cesta, autocestam autobus, željeznica, Zračna luka, tramvaj
Grad:	Jastrebarsko
Županija	Zagrebačka
Broj stanovnika	17.000
Površina	226,50 km <sup>2</sup>


## Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih nekretnina, u četvrtom tromjesečju 2016. u odnosu na treće tromjesečje 2016. u prosjeku su niže za 0,56%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2015. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 0,79%.

Novi stambeni objekti bilježe pad cijena u prosjeku za 1,9% u odnosu na treće tromjesečje 2016. te u prosjeku za 4,66% u odnosu na četvrto tromjesečje 2015. Postojeći stambeni objekti bilježe u prosjeku pad cijena za 0,32% u odnosu na treće tromjesečje 2016. te porast u prosjeku za 1,78% u odnosu na četvrto tromjesečje 2015.

Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2016. u odnosu na treće tromjesečje 2016. u prosjeku su niže za Grad Zagreb za 1,38% i za Jadran za 0,40%, dok su za Ostalo u prosjeku više za 0,53%. U odnosu na četvrto tromjesečje 2015. (na godišnjoj razini) cijene stambenih objekata bilježe porast cijena za Grad Zagreb u prosjeku za 1,96% i za Jadran u prosjeku za 0,87%, dok su za Ostalo u prosjeku niže za 1,90%.

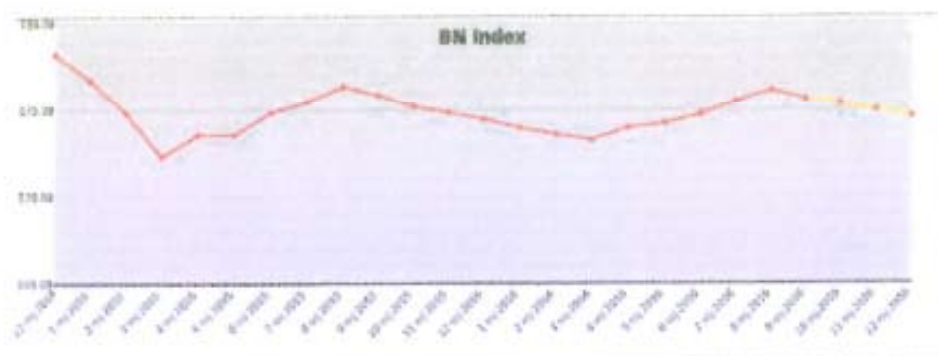
Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

<div>  <div> <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU</b>  <b>REPUBLIKE HRVATSKA</b>  <small>Statistički zavod Republike Hrvatske</small> </div> </div>							
		Indeksi (2015 = 100)					
Centar	Tromjesečje	Indeks	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
God.	Quart.	Ind.	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2012.	Q1	100,00	100,00	98,58	98,99	101,73	100,74
	Q2	99,45	102,76	97,10	98,12	100,57	99,91
	Q3	98,76	101,58	96,70	97,26	99,83	99,62
	Q4	95,42	97,77	93,85	95,36	95,46	95,91
2013.	Q1	95,31	99,85	92,37	93,58	95,65	94,98
	Q2	94,71	97,29	92,82	91,67	95,21	96,23
	Q3	95,02	98,34	92,70	91,70	97,80	93,36
	Q4	93,81	95,88	91,76	90,96	95,19	95,34
2014.	Q1	93,19	94,78	91,72	90,68	94,39	94,64
	Q2	93,98	95,59	92,50	90,86	95,71	94,85
	Q3	93,24	97,09	90,74	90,90	93,87	95,30
	Q4	92,46	96,20	90,01	90,79	93,98	91,15
2015.	Q1	91,47	90,81	90,96	90,31	92,33	91,85
	Q2	89,74	88,82	89,35	88,72	90,02	92,13
	Q3	90,40	90,91	89,38	88,79	91,43	90,09
	Q4	90,49	89,53	90,11	87,84	91,88	91,82
2016.	Q1	91,82	89,19	91,00	89,25	93,03	91,87
	Q2	90,79	90,24	91,00	89,79	91,71	92,15
	Q3	91,71	87,03	92,02	90,81	93,06	89,66
	Q4	91,20	85,38	91,72	89,36	92,69	90,08

izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku ZAGREB, 11. TRAVNJA 2017., BROJ: 13.1.2/4.

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

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



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

Prosječni godišnji indeksi cijena stambenih nekretnina

Bazni indeks za ostalo za I. tromjesečje 2013. iznosi 94,98

Bazni indeks za ostalo za III. tromjesečje 2013. iznosi 96,23

Bazni indeks za ostalo za I. tromjesečje 2015. iznosi 91,85

Bazni indeks za ostalo za III. tromjesečje 2017. iznosi 90,08

### 3.3. Procjena vrijednosti zemljišta

Podaci o realiziranim kupoprodajnim cijenama korišteni u usporednoj metodi preuzeti su s internetske aplikacije eNekretnine na internetskoj adresi: [nekretnine.mgipu.hr](http://nekretnine.mgipu.hr)

Pretraživanje aplikacije eNekretnine uz zadane parametre lokacija sjeveroistočno od Gospodarske zone zone Jalšovec za zemljišta izvan građevinskog područja (poljoprivredno zemljište oznake P3) rezultirali su sljedećim podacima:

– četiri realizirane transakcije od toga tri u 2013. godini i jedna u 2015., od toga dvije transakcije se odnose na istu z.k. česticu.

Unatoč formalnim nedostacima (transakcije unutar četiri godine) poradi nedostataka kvalitetnijih podataka usvojili smo ih za daljnji postupak procjene vrijednosti nekretnina.

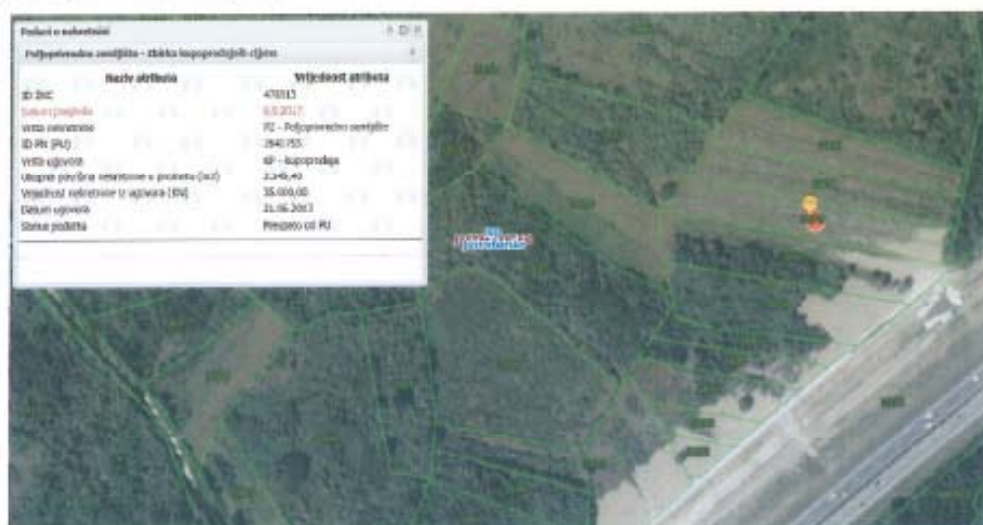
Obrazloženje dopustivosti korištenja transakcija starijih od četiri godine (članak 7. stavak 1. Pravilnika to razdoblje je ograničeno na četiri godine). Na stranicama 105. i 106. Priručnika za procjenu vrijednosti nekretnina, autora Uhlir i Majčica navedeno je: "Međutim i starije cijene mogu vrijediti kao prikladne ako na predmetnoj lokaciji nema dovoljno predmetnih kupoprodajnih cijena, a njihovo posuđivanje s drugih lokacija dovelo bi do lošijih rezultata u odnosu na korištenje takve starije cijene".

NAPOMENA: Iako jedna transakcija (za z.k.č. br. 1778/1 k.o. Jastrebarsko) po svojoj tržišnoj vrijednosti znatno odudara od preostale tri usporedne nekretnine (a samo po sebi je razumljivo da neće zadovoljiti odredbe članka 4. stavka 1. Pravilnika) uzet ćemo je u obzir pri procjeni predmetnih nekretnina, odnosno za zemljište izvan građevinskog područja naselja kategorije IV.2 a i b, poradi činjenice da su preostale tri usporedne tržišne vrijednosti iz 2013. godine, mišljenja sam da predmetnu transakciju (jedinu koja formalno-pravno zadovoljava odredbe članka 7. stavka 1. Pravilnika) treba uključiti u postupak procjena. (Budući da je predmet procjene tkz. pogodovano poljoprivredno zemljište.)

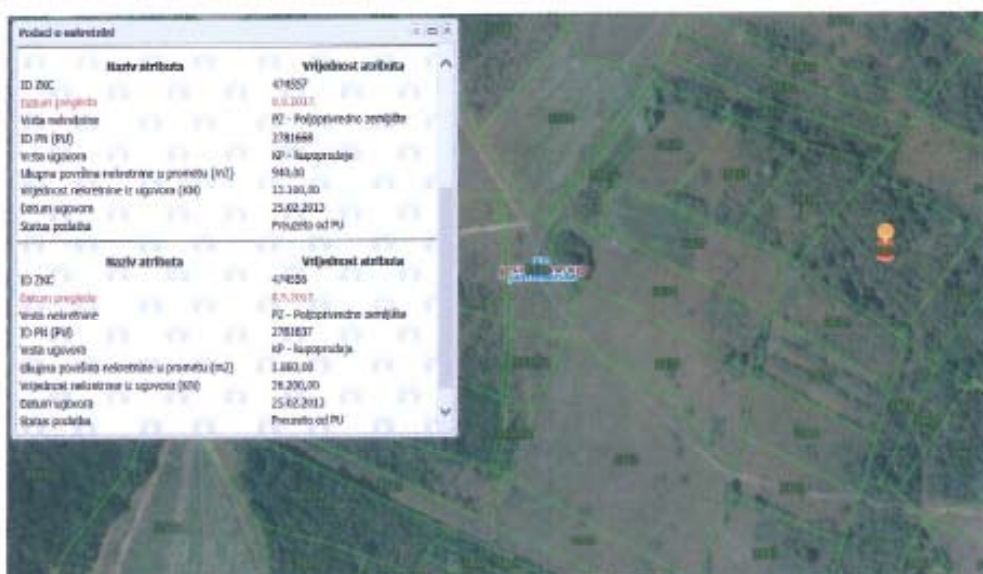




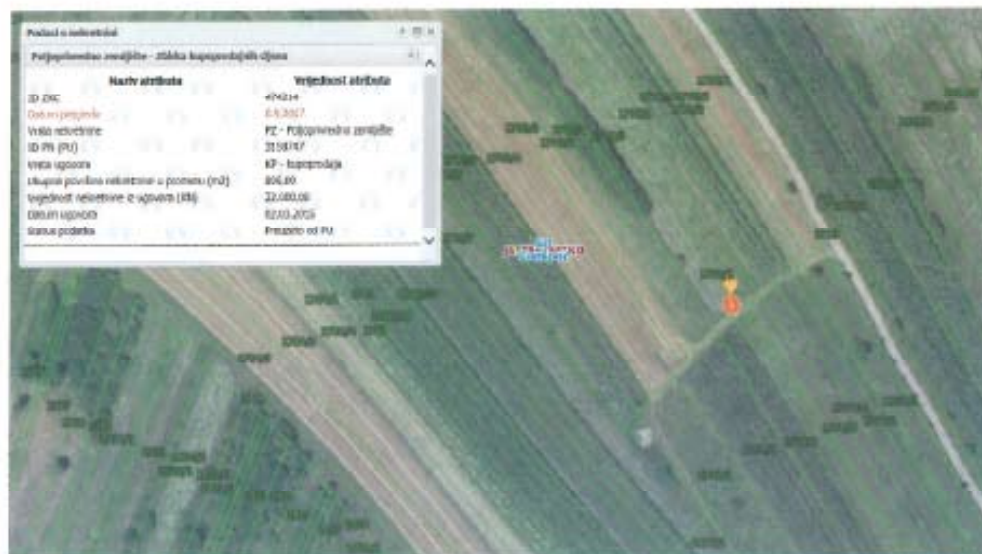
### Poljoprivredna zemljišta:



$$35.000 \text{ kn} / 2.345 \text{ m}^2 = 14,92 \text{ kn/m}^2$$



$$15.180 \text{ kn} / 943,90 \text{ m}^2 = 16,08 \text{ kn/m}^2$$



$$22.000 \text{ kn} / 806 \text{ m}^2 = 27,29 \text{ kn/m}^2$$

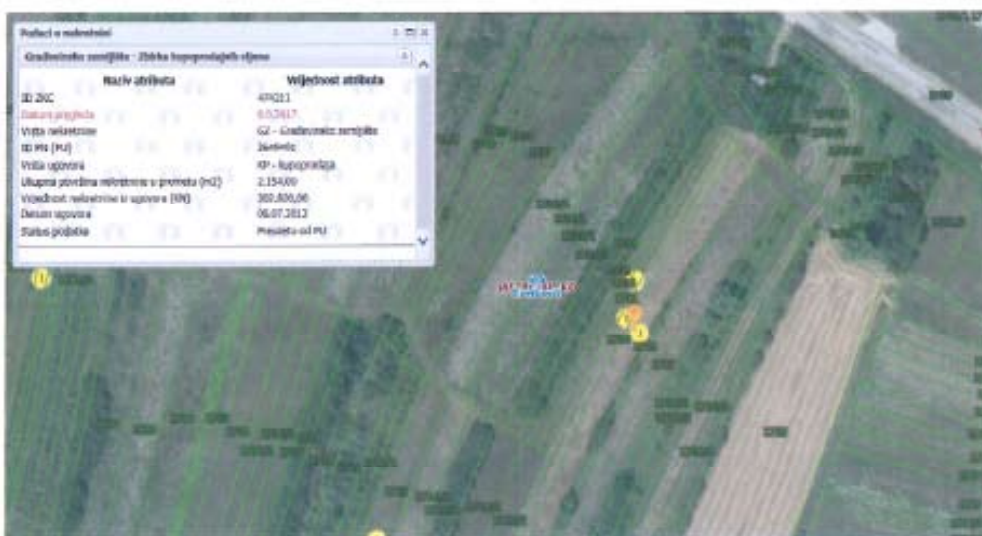
Ostale transakcije poljoprivrednog zemljišta su zakupi (nema podataka), npr:



### Gradjevinsko zemljište:

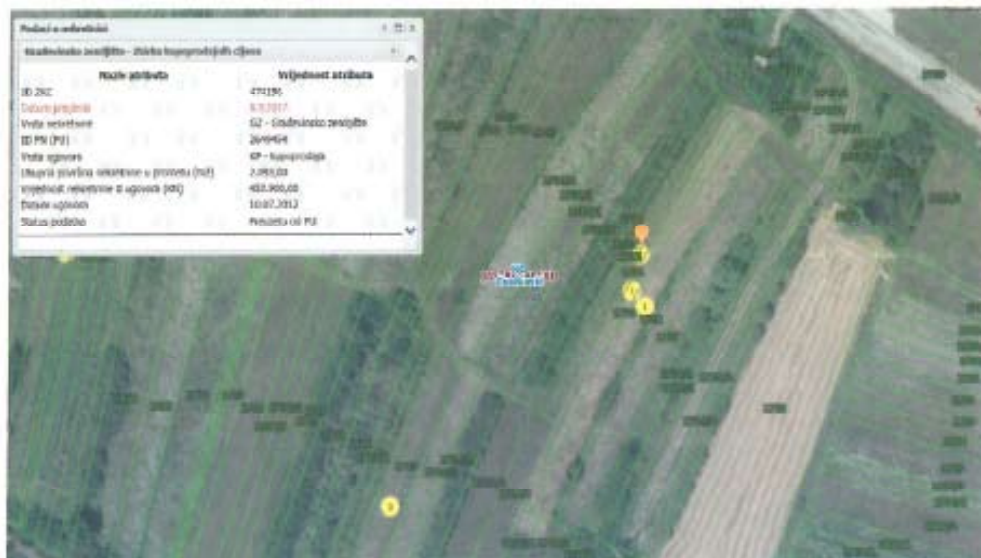


$$563.628 \text{ kn} / 2742 \text{ m}^2 = 205,55 \text{ kn/m}^2$$

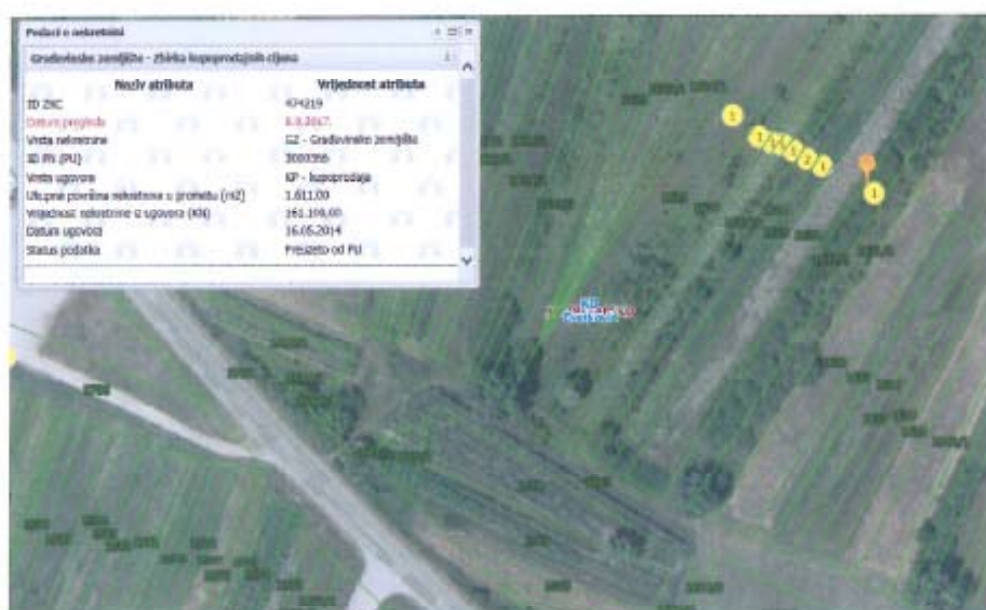


$$302.800 \text{ kn} / 2154 \text{ m}^2 = 140,57 \text{ kn/m}^2$$

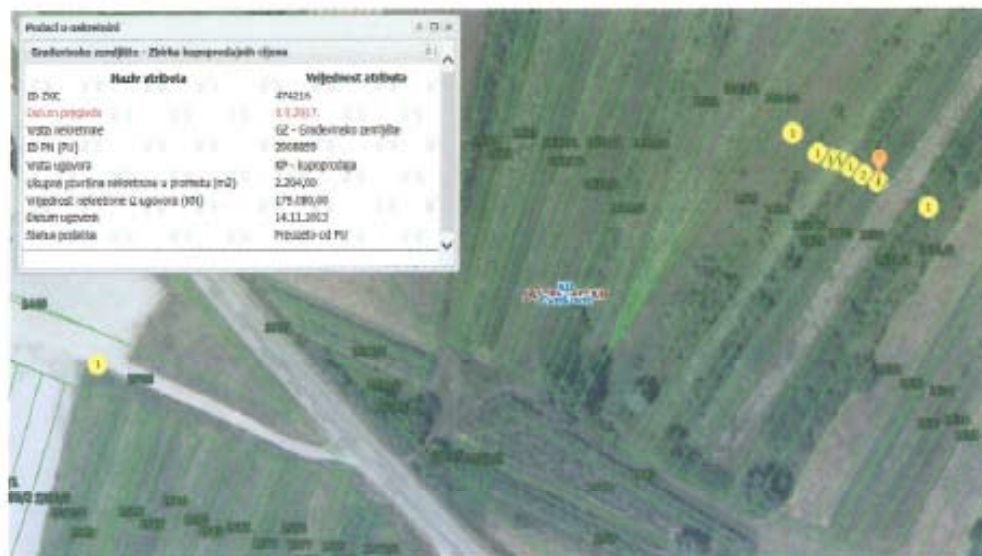




$$453.900 / 2093 = 216,86 \text{ kn/m}^2$$



$$161.100 / 1611 = 100 \text{ kn/m}^2$$

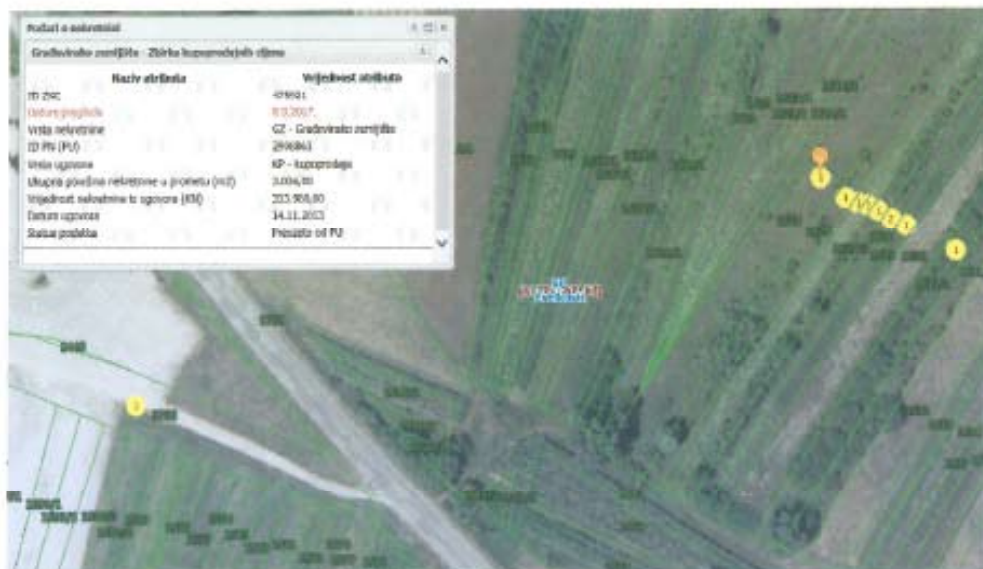


$$179.080 / 2.204 = 81,25 \text{ kn/m}^2$$

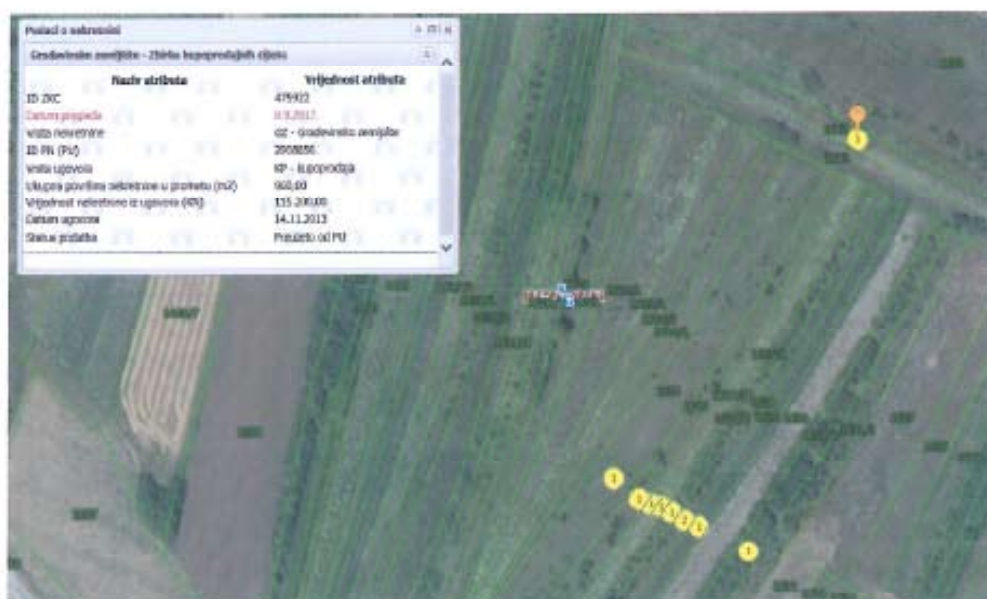


$$178.530 / 1.623 = 110 \text{ kn/m}^2$$





$$333.960 / 3.036 = 110 \text{ kn/m}^2$$



$$115.200 / 960 = 120 \text{ kn/m}^2$$

**3.3.1. Grubo čišćenje izvatka sukladno namjeni zemljišta, kategoriji zemljišta, površini te mikrolokaciji (sukladno navedenom u točki 3.3.) izabrane su 4 usporedne nekretnine koje sa nekretninama koje su predmet procjene imaju dostatna 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 (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Površina koja se prodaje (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Kupo-prodajna cijena (kn/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora</i>	<i>Vrsta građevinskog korištenja (namjena)</i>	<i>Mjera građevinskog korištenja (Ki)</i>	<i>Kategorija zemljišta</i>
1	Jastrebarsko	3879	ZE	2345	2345	14,92	21.06.2013.	–	–	IV
2	Jastrebarsko	3816	ZE	5642	1880	13,93	25.02.2013.	–	–	IV
3	Jastrebarsko	1778/1	ZE	806	806	27,29	02.03.2015.	–	–	IV
4	Jastrebarsko	3816	ZE	5642	940	13,93	25.02.2013.	–	–	IV

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m <sup>2</sup> )	101.968,00 m <sup>2</sup>
Vrsta	ZE
Mjera	–
Kategorija	IV.2 A i B
Lokacija	Jastrebarsko Čabdin
Datum vrednovanja	16. 09. 2017.

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

<i>R.br.</i>	<i>k.o.</i>	<i>k.č. br.</i>	<i>Površina koja se prodaje (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Kupo-prodajna cijena (kn/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora</i>	<i>Bazni index na dan sklapanja ugovora (A)</i>	<i>Bazni index na dan vrednovanja (B)</i>	<i>Korekcijski faktor (B/A)</i>	<i>Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m<sup>2</sup>)</i>
1	Jastrebarsko	3879	2345	14,92	21.06.2013.	96,23	90,08	0,9360	13,97
2	Jastrebarsko	3816	1880	13,93	25.02.2013.	94,98	90,08	0,9484	13,72
3	Jastrebarsko	1778/1	806	27,29	02.03.2015.	91,85	90,08	0,9807	26,76
4	Jastrebarsko	3816	940	13,93	25.02.2013.	94,98	90,08	0,9484	13,72

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m <sup>2</sup> )	101.968,00 m <sup>2</sup>
Vrsta	ZE
Mjera	–
Kategorija	IV.2 A i B
Lokacija	Jastrebarsko
Datum vrednovanja	16. 09. 2017.

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

Rb. trans-akcije	K. O.	z.k.č. br.	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Kategorija zemljišta (usporodba nekretnina)	Kategorija zemljišta (procjenjivane nekretnine)	Koeficijent za preračun (Prilog 4)	Mjera građevinskog korištenja (usporodne nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)	Koeficijent za preračun (Prilog 11)	Utjecaj služnosti puta			Utjecaj služnosti vodova		Koef. korekcije (Prilog 3)	Ukupni koef. za preračun	Međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena
										Usporedne nekretnine	Procjenjena nekretnina	Koeficijent (Prilog 2)	Usporedna nekretnina	Procjenjivana nekretnina			
1	Jas-trebarsko	3879	13,97	IV	IV	1	–	–	–	–	–	–	–	–	1	13,97	
2	Jas-trebarsko	3816	13,72	IV	IV	1	–	–	–	–	–	–	–	–	1	13,72	
3	Jas-trebarsko	1778/1	26,76	IV	IV	1	–	–	–	–	–	–	–	–	1	26,76	
4	Jas-trebarsko	3816	13,72	IV	IV	1	–	–	–	–	–	–	–	–	1	13,72	

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m <sup>2</sup> )	101.968,00 m <sup>2</sup>
Vrsta	ZE
Mjera	-
Kategorija	IV.2 A i B
Lokacija	Jastrebarsko, Čabdin
Datum vrednovanja	16. 09. 2017.

### 3.3.4. KONTROLA – STATISTIČKA OBRADA

<i>Redni broj</i>	<i>Konačno izjednačena cijena (kn/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Kupo-prodajna cijena</i>	<i>Prosječna konačno međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena kn/m<sup>2</sup></i>	<i>Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja</i>	<i>Kvadrat odstupanja</i>	<i>Pravilo 2-sigma (čl. 4. st. 2. Pravilnika)</i>	<i>Pojedinačno odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene (čl. 4. st. 1. Pravilnika)</i>	<i>Provedeno izjednačavanje (manje od 40%) (članak 19. Pravilnika)</i>
1	13,97	14,92	17,04	–	–	–	zadovoljava	zadovoljava
2	13,72	13,93	17,04	–	–	–	zadovoljava	zadovoljava
3	26,76	27,29	17,04	–	–	–	nezadovoljava	zadovoljava
4	13,72	13,93	17,04	–	–	–	zadovoljava	zadovoljava

Unatoč činjenici da usporedna nekretnina pod red. br. 3 ne zadovoljava uvjet pojedinačnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene od  $\pm 30\%$  (članak 4. stavak 1. Pravilnika) sukladno navedenom u točki 3.3. narečena usporedna nekretnina neće se izuzeti iz procjene.

#### TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNOG ZEMLJIŠTA IZNOSI:

17,04 kn/m<sup>2</sup>

### 3.4. Rekapitulacija procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine po z.k.č.

<i>Rb</i>	<i>k.o. Jastrebarsko broj z.k.ul.</i>	<i>z.k.č. br.</i>	<i>Površina (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Jedinična tržišna vrijednost (kn/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Procijenjena tržišna vrijednost (kn)</i>	<i>Zaokružena pro- cijenjena tržišna vrijednost (čl. 68. Pravilnika)</i>
1	2581	3746	2623	17,04	44.695,92	44.700,00
2	2581	3747	2934	17,04	49.995,36	50.000,00
3	2581	3748	1521	17,04	25.917,84	26.000,00
4	2581	3749	1721	17,04	29.325,84	29.300,00
5	2581	3750	3477	17,04	59.248,08	59.200,00
6	2581	3751	4798	17,04	81.757,92	81.800,00
7	2581	3752	4842	17,04	82.507,68	82.500,00
8	2581	3755	4376	17,04	74.567,04	74.600,00
9	2581	3757	1226	17,04	20.891,04	20.900,00
10	2581	3760	1106	17,04	18.846,24	18.800,00
11	2581	3761	487	17,04	8.298,48	8.300,00
12	2581	3762	495	17,04	8.434,80	8.400,00
13	2581	3763	2144	17,04	36.533,76	36.500,00
14	2581	3764	2048	17,04	34.897,92	34.900,00
15	2581	3767	4816	17,04	82.064,64	82.000,00
16	2581	3768	2970	17,04	50.608,80	50.600,00
17	2581	3769	2842	17,04	48.427,68	48.400,00
18	2581	3770	2338	17,04	39.839,52	39.800,00
19	2581	3771	3185	17,04	54.272,40	54.300,00
20	2581	3777	4656	17,04	79.338,24	79.300,00
21	2581	3780	1567	17,04	26.701,68	26.700,00
22	2581	3782	1363	17,04	23.225,52	23.200,00
23	2581	3783	699	17,04	11.910,96	11.900,00
24	2581	3784	623	17,04	10.615,92	10.600,00
25	2581	3785	1183	17,04	20.158,32	20.200,00
26	2581	3786	1203	17,04	20.499,12	20.500,00
27	2581	3794	2786	17,04	47.473,44	47.500,00
28	2581	3797	9006	17,04	153.462,24	153.000,00
29	2581	3852	3297	17,04	56.180,88	56.200,00
30	2581	3852	3080	17,04	52.483,20	52.500,00
31	2581	3755	5968	17,04	101.694,72	102.000,00
32	2581	3758	2173	17,04	37.027,92	37.000,00
33	2581	3883	6319	17,04	107.675,76	108.000,00
34	2581	3906	4334	17,04	73.851,36	73.900,00
35	2581	3907	3762	17,04	64.104,48	64.100,00
<b>UKUPNO</b>				<b>17,04</b>	<b>1.737.534,72</b>	<b>1.737.600,00</b>



## 4. MIŠLJENJE

Nakon obavljenog očevida nekretnine na terenu, analize dostavljene dokumentacije i izvršenog izračuna sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) procijenjena tržišna vrijednost nekretnina upisanih u z.k.ul. br. 2581 k.o. Jastrebarsko označenih kao z.k.č. br. 3746, 3747, 3748, 3749, 3750, 3751, 3752, 3755, 3757, 3760, 3761, 3762, 3763, 3764, 3767, 3768, 3769, 3770, 3771, 3777, 3780, 3782, 3783, 3784, 3785, 3786, 6794, 6797, 3852, 3853, 3855, 3858, 3883, 3906 i 3907 sve k.o. Jastrebarsko, koje se u naravi sastoje od zemljišta površine 101.968,00 m<sup>2</sup> (zemljište se prema važećoj prostornoj planskoj dokumentaciji dijelom nalazi izvan građevinskog područja naselja Čabdin i dijelom izvan granica građevinskog područja naselja Čabdin, u koridoru planirane infrastrukturne građevine, na lokaciji Jastrebarsko, Čebdin, izlaz Jastrebarsko (izlaz sa autoceste A1 u smjeru Karlovca) i

iznosi 1.737.600,00 kn (zaokružena vrijednost).

Tržišna vrijednost je iskazana u neto vrijednosti, bez uključenih poreza.

IZRADIO

---

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

## **5. PRILOZI**

- Z. k. ul. br. 2581 k.o. Jastrebarsko**
- Posjedovni list broj 3417 i 3570 oba k.o. Jastrebarsko**
- Kopija katastarskog plana**
- Zahtjev o statusu i namjeni zemljišta**



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL JASTREBARSKO  
Stanje na dan: 30.05.2017. 23:30

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312606, JASTREBARSKO

Broj ZK uložka: 2581

Broj zadnjeg dnevnika: Z-25101/2016  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3746	LIVADA BUKOVAC			2623	
2.	3747	LIVADA GORNJI BUKOVAC			2934	
3.	3748	ORANICA BUKOVAC			1521	
4.	3749	ORANICA BUKOVAC			1721	
5.	3750	ORANICA BUKOVAC			3477	
6.	3751	ORANICA BUKOVAC			4798	
7.	3752	LIVADA HRVOJKA			4842	
8.	3755	LIVADA BUKOVAC			4376	
9.	3757	LIVADA BUKOVAC			1226	
10.	3760	LIVADA BUKOVAC			1106	
11.	3761	LIVADA BUKOVAC			487	
12.	3762	LIVADA BUKOVAC			495	
13.	3763	ORANICA BUKOVAC			2144	
14.	3764	LIVADA BUKOVAC			2048	
15.	3767	ORANICA BUKOVAC			4816	
16.	3768	ORANICA BUKOVAC			2970	
17.	3769	ORANICA BUKOVAC			2842	
18.	3770	LIVADA BUKOVAC			2338	
19.	3771	LIVADA BUKOVAC			3185	
20.	3777	ORANICA BUKOVAC			4656	
21.	3780	ORANICA BUKOVAC			1567	
22.	3782	ORANICA BUKOVAC			1363	
23.	3783	ORANICA BUKOVICA			699	
24.	3784	ORANICA BUKOVICA			623	
25.	3785	ORANICA BUKOVAC			1183	
26.	3786	ORANICA FRPETJE			1203	
27.	3794	LIVADA BUKOVAC			2786	

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
28.	3797	LIVADA HRVOJKA			9006	
29.	3852	LIVADA GRABOVAC			3297	
30.	3853	LIVADA ČABDIN			3080	
31.	3855	LIVADA VELIKA SJENOKOŠA			5968	
32.	3858	LIVADA FRPETJE			2173	
33.	3883	LIVADA KASOVAC			6319	
34.	3906	LIVADA GRABOVAC			4334	
35.	3907	LIVADA VELIKA SJENOKOŠA			3762	
		UKUPNO:			101968	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 NIVA INŽENJERING D.D., ZAGREB, VLAŠKA 83	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Primljeno: 18. svibnja 2007. broj Z-1450/07  Temeljem Ugovora o odobrenju okvira za financijsko praćenje broj: 011-17/2007 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 10. svibnja 2007., solemniziranog po javnom bilježniku Ilinki Lisonek u Zagrebu pod br. OV-9896/2007 dana 16. 05. 2007., uknjižuje se založno pravo na nekretnine u A za iznos od 3.700.000,00 EUR uvećano za kamatu obračunatu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama, te naknadu i prateće troškove u skladu s Odlukom o visini naknade za usluge koje Banka primjenjuje u svom poslovanju, nastale temeljem zaključenih pojedinačnih ugovora i sve ostale troškove, za korist:	3.700.000,00 EUR	Glavni uložak
2.3	Zaprimljeno 18.05.2010. broj Z-1116/10  Temeljem rješenja od 13.veljače 2008. i ispravka rješenja od 05. svibnja 2010. Općinskog suda u Zaprešiću broj Z-620/08, zabilježuje se da je za založno pravo pod Z-1450/07 z.k. ul.broj 1382 k.o. Jastrebarsko određen kao glavni uložak.		ZABILJEŽBA
2.4	Zaprimljeno 07.05.2014.g. pod brojem Z-986/2014  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, z.k.ul 3356 k.o JASTREBARSKO		na 2.1
2.5	Zaprimljeno 17.11.2016.g. pod brojem Z-25101/2016  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU SREDSTAVA OSIGURANJA 12.05.2016, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BROJ TT-16/22619-2 11.07.2016, PUNOMOĆ GR-431-2016 03.11.2016 H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, SLAVONSKA AVENIJA 6A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA		na 2.1
3.			



C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 23.04.2013. broj Z-1196/13 SPOREDNI ULOŽAK		Glavni uložak
	<p>Temeljem javnobilježničke isprave - Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 12. travnja 2013. solemniziranog u uredu javnog bilježnika Ilinke Lisonek iz Zagreba pod posl. brojem OV-4418/2013. od 18. travnja 2013., uknjižuje se založno pravo za iznos od 80.000,00 EUR (slovima: osamdesettisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti obračunato prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d., za iznos od 1.051.000,00 EUR (slovima: jedanmilijunpedesetjednatisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti obračunato prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d., za iznos od 700.000,00 EUR (slovima: sedamstotisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti obračunato prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. i za iznos od 300.000,00 EUR (slovima: tristotisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti obračunato prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d., sve uvećano za pripadajuće kamate, naknade i sve ostale troškove, sve prema važećim općim aktima Vjerovnika, te troškove ovjera i postupka uknjižbe, za korist:</p>		
3.2	Zaprimljeno 07.05.2014.g. pod brojem Z-986/2014		za 3.1
	ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 3356 k.o JASTREBARSKO		
3.3	Zaprimljeno 17.11.2016.g. pod brojem Z-25101/2016		na 3.1
	<p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU SREDSTAVA OSIGURANJA 12.05.2016, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BROJ TT-16/22619-2 11.07.2016, PUNOMOĆ GR-431-2016 03.11.2016</p> <p>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, SLAVONSKA AVENIJA 6A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA</p>		
4.			
4.1	Zaprimljeno 23.04.2013. broj Z-1196/13		ZABILJEŽBA
	<p>Temeljem javnobilježničke isprave - Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 12. travnja 2013. solemniziranog u uredu javnog bilježnika Ilinke Lisonek iz Zagreba pod posl. brojem OV-4418/2013. od 18. travnja 2013., zabilježuje se obveza brisanja hipoteka upisanih radi osiguranja tražbina Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. pod Z-1450/07 kao i hipoteke upisane pod Z-1196/13 kojom se prema trećim čini vidljivim da se je založni dužnik prema Banci i založnom vjerovniku obvezao ishoditi brisanje predmetnih hipoteka kad prestanu tražbine koje su tim hipotekama osigurane, te da zbog toga ne može, nakon prestanka hipotekarnih tražbina raspolagati neizbrisanim hipotekama, odnosno mjestom u prvenstvenom redu koje imaju te hipoteke, sukladno odredbi članka 347. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.05.2017.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.05.2017. 23:30

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: JASTREBARSKO (Mbr. 312606)

Posjedovni list: 3417

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	NIVA INŽENJERING D.D. ZA GRADITELJSTVO, PROJEKT., VLAŠKA 83/I, 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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3746	BUKOVAC	2623	18		
			LIVADA	2623			
		3747	GOR.BUKOVAC	2934	18		
			LIVADA	2934			
		3748	VEL.SJENOKOŠE	1521	18		
			ORANICA	1521			
		3749	BUKOVAC	1721	18		
			ORANICA	1721			
		3750	BUKOVAC	3477	18		
			ORANICA	3477			
		3751	BUKOVAC	4798	18		
			ORANICA	4798			
		3752	HRVOJKE	4842	18		
			LIVADA	4842			
		3755	BUKOVAC	4367	18		
			LIVADA	4367			
		3757	BUKOVAC	1226	18		
			LIVADA	1226			
		3759	BUKOVAC	2208	18		
			LIVADA	2208			
		3760	BUKOVAC	1106	18		
			LIVADA	1106			
		3761	BUKOVAC	487	18		
			LIVADA	487			
		3762	BUKOVAC	495	18		
			LIVADA	495			



Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3763	BUKOVAC	2144	18		
			ORANICA	2144			
		3764	BUKOVAC	2048	18		
			LIVADA	2048			
		3765	BUKOVAC	6379	18		
			LIVADA	6379			
		3767	BUKOVAC	4816	18		
			ORANICA	4816			
		3768	BUKOVAC	2970	18		
			ORANICA	2970			
		3769	BUKOVAC	2842	18		
			ORANICA	2842			
		3770	BUKOVAC	2338	18		
			LIVADA	2338			
		3771	BUKOVAC	3185	18		
			LIVADA	3185			
		3773	BUKOVAC	3525	18		
			LIVADA	3525			
		3774/2	FRPETJE	1273	18		
			LIVADA	1273			
		3775	VELSJENOKOŠE	1179	18		
			LIVADA	1179			
		3776	VELSJENOKOŠE	1203	18		
			LIVADA	1203			
		3777	BUKOVAC	4656	18		
			ORANICA	4656			
		3780	BUKOVAC	1567	18		
			ORANICA	1567			
		3782	BUKOVAC	1363	18		
			ORANICA	1363			
		3783	BUKOVAC	699	18		
			ORANICA	699			
		3784	BUKOVAC	623	18		
			ORANICA	623			
		3785	BUKOVAC	1183	18		
			ORANICA	1183			
		3786	FRPETJE	1203	18		
			ORANICA	1203			
		3787	GRABOVAC	6911	18		
			LIVADA	6911			
		3789	FRPETJE	803	18		
			LIVADA	803			
		3790	FRPETJE	5776	18		
			LIVADA	5776			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3792	FRPETJE	1859	18		
			LIVADA	1859			
		3794	BUKOVAC	2786	18		
			LIVADA	2786			
		3797	HRVOJKA	9006	18		
			LIVADA	9006			
		3798	HRVOJKA	9685	18		
			LIVADA	9685			
		3799	VUKOSAVAC	1835	18		
			LIVADA	1835			
		3802	VEL.SJENOKOŠE	8596	18		
			LIVADA	8596			
		3803	FRPETJE	7518	18		
			LIVADA	7518			
		3806	BUKOVAC	2663	18		
			LIVADA	2663			
		3807	BUKOVAC	3310	18		
			LIVADA	3310			
		3809	FRPETJE	2951	6		
			LIVADA	2951			
		3810	FRPETJE	3110	18		
			LIVADA	3110			
		3811	FRPETJE	8145	18		
			LIVADA	8145			
		3812	BUKOVAC	4212	18		
			LIVADA	4212			
		3813	BUKOVAC	4116	18		
			LIVADA	4116			
		3814	VEL.SJENOKOŠE	2379	18		
			LIVADA	2379			
		3815	VEL.SJENOKOŠE	1974	17		
			LIVADA	1974			
		3817	BUKOVAC	5989	18		
			LIVADA	5989			
		3834	KOSOVAC	2939	17		
			LIVADA	2939			
		3837	KRALJEVIČKA	2782	17		
			LIVADA	2782			
		3838	VEL.SJENOKOŠE	4823	17		
			LIVADA	4823			
		3839	KRALJIČKA	4943	17		
			LIVADA	4943			
		3840	KRALJIČKA	2919	17		
			LIVADA	2919			



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 18.09.2017. 23:29

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: JASTREBARSKO (Mbr. 312606)

Posjedovni list: 3570

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	NIVA INŽENJERING D. D., ZAGREB, VLAŠKA 83/1 (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 <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3850	ČABDIN	3278	20		
			LIVADA	3278			
		3852	GRABOVAC	3297	20		
			LIVADA	3297			
		3853	ČABDIN	3080	20		
			LIVADA	3080			
		3855	VELSJENOKOŠE	5968	20		
			LIVADA	5968			
		3858	FRPETJE	2173	20		
			LIVADA	2173			
		3883	KOSOVAC	6319	19		
			LIVADA	6319			
		3884	FRPETJE	5423	20		
			LIVADA	5423			
		3906	GRABOVAC	4334	20		
			LIVADA	4334			
		3907	VELSJENOKOŠE	3762	20		
			LIVADA	3762			
		3911/1	ČABDIN	1754	20		
			LIVADA	1754			
		3913	STRAŽA	2277	20		
			LIVADA	2277			
		3948/1	ČABDIN	8554	20		
			LIVADA	8554			
		3980	VELSJENOKOŠE	12633	20		
			LIVADA	12633			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posedni pravni režimi	Primjedba
		3985	VEL.SINOKOŠE	5252	20		
			LIVADA	5252			
		3986	VEL.SINOKOŠE	1320	20		
			LIVADA	1320			
		3987	VEL.SINOKOŠE	1210	20		
			LIVADA	1210			
		3988	VEL.SINOKOŠE	3245	20		
			LIVADA	3245			
		3990	VEL.SINOKOŠE	322	20		
			LIVADA	322			
		3991	VEL.SINOKOŠE	1216	20		
			LIVADA	1216			
		3992	VEL.SINOKOŠE	2780	20		
			LIVADA	2780			
		3993	GRABOVAC	3979	20		
			LIVADA	3979			
		3994	GRABOVAC	7098	20		
			LIVADA	7098			
Ukupna površina katastarskih čestica				89274			

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

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

10000 Zagreb  
Mikulići 112 b

mob. 098 277 175  
e-mail [mario.cutura@zg.t-com.hr](mailto:mario.cutura@zg.t-com.hr)

Zagreb, 20. rujna 2017.

**UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO  
UREĐENJE, GRADNJU I ZAŠTITU  
OKOLIŠA  
ISPOSTVA JASTREBARSKO  
10450 Jastrebarsko  
Vlatka Mačeka 2**

**PREDMET:** Status i namjena zemljišta, traži se

Molim vas podatak o statusu i namjeni zemljišta upisanog u Posjedovni list broj 3417 i 3570 oba k.o. Jastrebarsko označenog kao kč.br. 3746, 3747, 3748, 3749, 3750, 3751, 3752, 3755, 3757, 3760, 3761, 3762, 3763, 3764, 3767, 3768, 3769, 3770, 3771, 3777, 3780, 3782, 3783, 3784, 3785, 3786, 3794, 3797, 3852, 3853, 3855, 3858, 3883, 3906 i 3097 sve k.o. Jastrebarsko (odgovaraju istovjetnim kč upisane u zk.ul.br. 2581 k.o. Jastrebarsko) na lokaciji Jastrebarsko, Čabdin.

Također vas molim podatke o urbanim pravilima te koeficijentu izgrađenosti.

U privitku ovoga dopisa dostavljam vam preslike zk.ul.br. 2581 k.o. Jastrebarsko, Posjedovni list broj 3417 i 3570 oba k.o. Jastrebarsko i 40 kn Državnih biljega.

**Mario Čutura**

Privitak-kao u tekstu  
Dostaviti:  
1. Naslovu  
2. Pismohrana, ovdje