P R O C J E N A

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnina: **građevinsko zemljište površine 30.352,00 m^2 koje se nalazi na lokaciji Jastrebarsko, Donja Reka, Ulica bana Josipa Jelačića (z.k.č. br. 2130/2 k.o. Plešivička Reka)**



Naručitelj procjene: **Stečajna upraviteljica odvjetnica RAJKA JAGMAREVIĆ**

IZRADIO

Zagreb, siječanj 2018.

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

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	**odvjetnica RAJKA JAGMAREVIĆ**
Adresa nekretnine	Jastrebarsko, Donja Reka, Ulica bana Josipa Jelačića (istočno od Ulice bana J. Jelačića) poslije kućnog broja 80
Tip nekretnine	zemljište unutar obuhvata Prostornog plana uređenja grada Jastrebarskog, unutar građevinskog područja u zoni dijelom mješovite namjene oznake M1 – pretežito stambene, dijelom društvene namjene oznake D4 i dijelom unutar koridora buduće gradske prometnice GG2
z.k.ul.	3385
Poduložak broj	–
z.k.č. br.	2130/2
k.o	Plešivička Reka
zemljište površine (m^2)	**30.352,00 m^2**
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	**1.750.000,00 kn** Sukladno načelu prethodnog učinka cijela z.k.č. br. 2310/2 k.o. Plešivička Reka procijenjena je kao građevinsko zemljište mješovite namjene
Legalitet	DA
Neposredan pristup javnom putu	NE
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Ime procjenitelja	BILD PROMET d.o.o., MARIO ČUTURA, dipl. inž.

SADRŽAJ

1. UVOD 4

1.1. Zadatak 4
1.2. Pretpostavke 4
1.3. Opći uvjeti poslovanja 4
1.4. Izjava procjenitelja 5
1.5 Datum vrednovanja i kakvoće 5
1.6. Primjenjena valuta 5
1.7. Metode procjene 5
1.8. Popis primjenjivih propisa i korištene stručne literature 6
1.9. Rješenje o postavljenju 7

2. NALAZ 8

2.1. Adresa nekretnine 8
2.2. Vrsta nekretnine 8
2.3. Predmet procjene 8
2.4. Dokumentacija 8
2.5. Identifikacija i komentar legaliteta 8
2.6. Opis lokacije 8
2.7. Kartografski prikaz 9
2.8 Prostorna identifikacija 10
2.9. Očevid 12
2.10. Opis nekretnina i utvrđivanje kakvoće procjenjivanih nekretnina 14
2.11. Identifikacija i usklađenost 15
2.12. Prostorno uređenje 15

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE 25

3.1. Odabir metode i obrazloženje 25
3.2. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina 26
3.3. Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta 30

4. MIŠLJENJE 47

5. PRILOZI 48

1. UVOD

1.1. ZADATAK

Na zahtjev stečajne upraviteljice Rajke Jagmarević, postavljen sam za sudskog vještaka za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine označene kao z.k.č. br. 2130/2 k.o. Plešivička Reka, koje se u naravi sastoji od građevinskog zemljišta površine 30.352,00 m^2, koje se dijelom nalazi u zoni namjene M1, dijelom u zoni društvene namjene oznake D4, a dijelom u koridoru buduće gradske prometnice GG2, na lokaciji Jastrebarsko, Donja Reka, Ulica bana Josipa Jelačića poslije kućnog broja 80.

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. i 30. 01. 2018., na lokaciji 10450 Jastrebarsko, Donja Reka, Ulica bana Josipa Jelačića, 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 obavljenu uslugu.

1.4. IZJAVA PROCJENITELJA

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

1.5. Datum vrednovanja: 30. 01. 2018.
Datum kakvoće: 30. 01. 2018.

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^3 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 energetskom pregledu zgrade i energetskom 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)

P**ropisi 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.

R J E Š E NJ E

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),

r i j e š i o j e

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, Donja Reka, Ulica bana Josipa Jelačića poslije kućnog broja 80 (istočno od ulice)

2.2. VRSTA NEKRETNINE – **zemljište** unutar obuhvata Prostornog plana uređenja grada Jastrebarskog unutar granica građevinskog područja dijelom u zoni mješovite namjene oznake M1 – pretežito stambene, dijelom u zoni društvene namjene oznake D4 i dijelom u koridoru buduće gradske prometnice GG2

2.3. PREDMET PROCJENE

Predmet procjene je nekretnina upisana u z.k.ul. br. 3385 k.o. Plešivička Reka označena kao z.k.č. br. 2130/2 k.o. Plešivička Reka, opisana kao Voćnjak Dugovo, odgovara k.č. br. 2130/2 k.o. Plešivička Reka upisana u posjedovni list broj 2243 k.o. Plešivička Reka, opisana kao Voćnjak desno od puta površine 30.352,00 m^2, koja u naravi predstavlja zemljište unutar obuhvata Prostornog plana uređenja grada Jastrebarskog unutar granica građevinskog područja dijeom u zoni mješovite namjene oznake M1 – pretežito stambene dijelom u zoni društvene namjene oznake D4 u koridoru buduće gradske prometnice GG2, na lokaciji Jastrebarsko, Donja Reka, istočno od Ulice bana Josipa Jelačića poslije kućnog broja 80.

2.4. DOKUMENTACIJA

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

2.4.1. Z.k.ul. br. 3385 k.o. Plešivička Reka

2.4.2. Posjedovni list broj 2243 k.o. Plešivička Reka

2.4.3. Kopija katastarskog plana

2.4.4. Izvod iz Prostornog plana uređenja grada Jastrebarskog

2.5. IDENTIFIKACIJA I KOMENTAR LEGALITETA

Nekretnina označena kao z.k.č. br. 2130/2 k.o. Plešivička Reka upisana u z.k.ul. br. 3385 k.o. Plešivička Reka, odgovara (identična po obliku i površini, a po opisu se razlikuje u zemljišnoj knjizi opisana kao Voćnjak Dugovo a u posjedovni list kao Voćnjak desno od puta, k.č. br. 2130/2 k.o. Plešivička Reka, upisana u posjedovni list broj 2243 k.o. Plešivička Reka.

2.6. OPIS LOKACIJE

U naravi je riječ o zemljištu unutar građevinskog područja u zoni mješovite namjene, oznake M1 – pretežito stambene, na lokaciji Jastrebarsko, Donja Reka, Ulica bana Josipa Jelačića (istočno od Ulice) poslije kućnog broja 80, cca 1 km od centra Jastrebarskog.

Predmetno zemljište označeno kao z.k.č. br. 2130/2 k.o. Plešivička Reka je pašnjak ograđen žičanim pletivom postavljenim na betonske stupove.

Predmetna zemljišta imaju izravan pristup na JPP (ulica bana Josipa Jelačića).

Lokacija je okružena izgrađenim i neizgrađenim građevinskim zemljištima, namjera M1, S i K1.

2.7. KARTOGRAFSKI PRIKAZ

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA JASTREBARSKO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PLEŠIVIČKA REKA, 312762
k.č. br.: 2130/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 5000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 04.11.2019

2.8. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

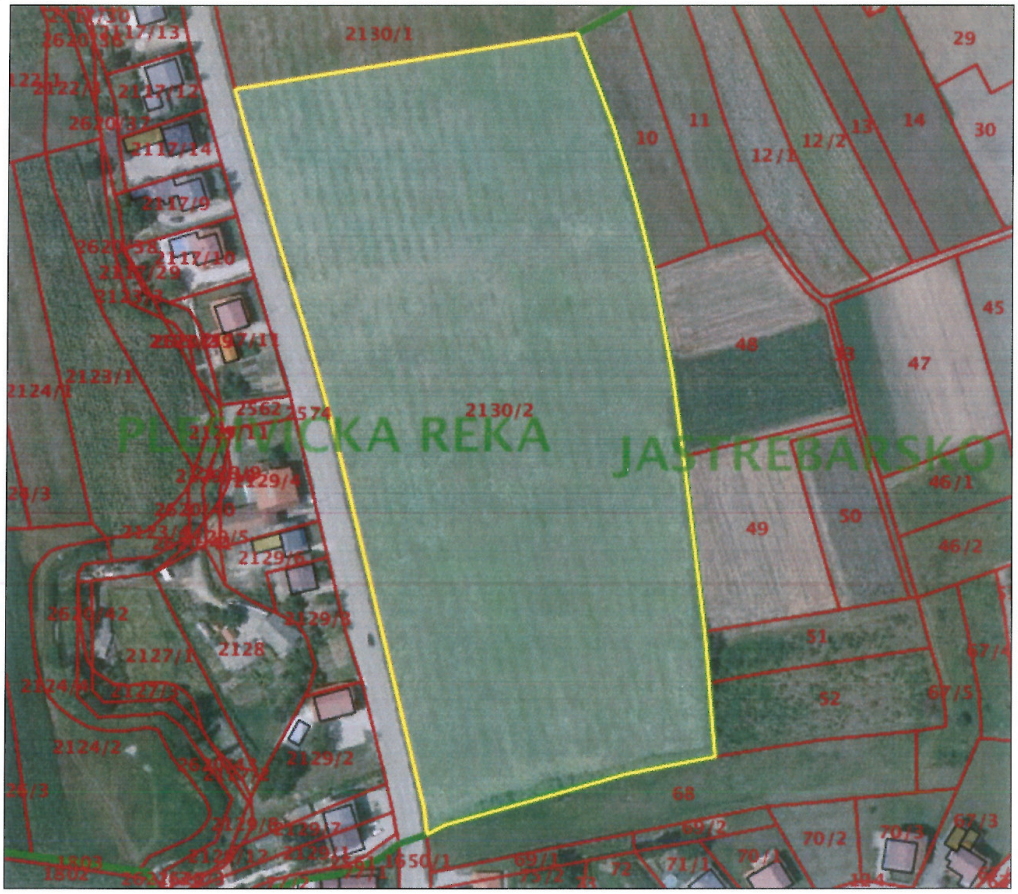
– Izvod iz katastarsko plana

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000



Datum ispisa: 04.11.2019

2.9. OČEVID

Očevid 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. Građevinsko zemljište

Građevinsko zemljište koje je predmet ove procjene označeno je kao z.k.č. br. 2130/2 k.o. Plešivička Reka, upisane u z.k.ul. br. 3385 k.o. Plešivička Reka, odgovara k.č. br. 2130/2 k.o. Plešivička Reka upisana u Posjedovni list broj 2243 k.o. Plešivička Reka.

Predmet procjene je građevinsko zemljište dijelom u zoni mješovite namjene M1 – pretežito stambene, dijelom u zoni društvene namjene oznake D4, i dijelom u koridoru buduće gradske prometnice GG2, površine 30.352,00 m^2.

Vrsta nekretnine – zemljište.

Status – neizgrađeno građevinsko zemljište

Namjena i korištenje postojeće stanje– građevinsko zemljište dijelom u zoni mješovite namjene oznake M1 – pretežito stambene, dijelom u zoni društvene namjene oznake D4 i dijelom u koridoru buduće gradske prometnice GG2

Mjera korištenja (koeficijent izgrađenosti): – 0,3 – 0,5 za zonu M1
– 0,25 za zonu D4

Kategorija – I

Namjena i korištenje – Načelo prethodnog učinka:

– zemljišta trajne javne namjene (zemljišta u zoni društvene namjene D4 i zemljište u zoni koridora buduće gradske prometnice GG2) procjenjuje se sukladno članku 47. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) tržišna vrijednost trajnih površina javne namjene utvrđuje se prema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjukturnog razvoja (načelo prethodnog učinka), a predmetno zemljište dijelom u zoni društvene namjene oznake D4 i dijelom u koridoru buduće gradske prometnice GG2 prije V. izmjena i dopuna GUP-a, po namjeni bilo je u zoni niske stambene izgradnje koeficijenta izgrađenosti 0,30 – 0,50.

2.10.2. Priključci

Lokacija je opskrbljena sljedećim komunalnim sustavima individualne i kolektivne potrošnje:

– javna prometnica
– javna rasvjeta
– električna energija
– gradski vodovod
– odvodnja

2.11. IDENTIFIKACIJA I USKLAĐENOST

Rb	*k.o. Jastrebarsko broj z.k.ul.*	*z.k.č. br.*	*k.o. Jastrebarsko broj PL*	*k.č. br.*	*Površina (čhv) prema z.k. izvatku*	*Površina (m^2) prema posjedovnom listu*
1	3385	2130/2	2243	2130/2	8.439	30.352,00
UKUPNO					**8.439**	**30.352,00**

Uvidom u zemljišne knjige i katastar te usporedbom na terenu, izjavljujem da je nekretnina 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 350-02/17-02/85 od 10. 10. 2017. godine.

Predmetno zemljište se nalazi unutar obuhvata:

– Prostornog plana uređenja grada Jastrebarsko (Službeni vjesnik grada Jastrebarskog br. 2/02, 3/04, 8/08, 2/11, 9/11, 9/13, 9/14, 10/14 – pročišćeni tekst, 1/16, 2/16 – pročišćeni tekst)

– Generalnog urbanističkog plana grada Jastrebarskog (Službeni vjesnik grada Jastrebarskog br. 6/92, 3/96, 7/98, 1/=1, 4/03, 5/10, 1/16)

NAMJENA PROSTORA

– predmetno zemljište nalazi se u zoni mješovite namjene pod oznakom M1 - pretežito stambena

– koeficijent izgrađenosti 0,3 - 0,5

NAPOMENA: U prostornim planovima nema podataka o urbanim pravilima.

Prema Potvrdi Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Zagrebačke županije Ispostava Jastrebarsko, Klasa 350-02/19-02/78 od 07. 11. 2019. godine.

Predmetno zemljište se nalazi unutar obuhvata:

– Prostornog plana uređenja grada Jastrebarsko (Službeni vjesnik grada Jastrebarskog br. 2/02, 3/04, 8/08, 2/11, 9/11, 9/13, 9/14, 10/14 – pročišćeni tekst, 1/16, 2/16 – pročišćeni tekst, 1/19, 2/19 - pročišćeni tekst)

– Generalnog urbanističkog plana grada Jastrebarskog (Službeni vjesnik grada Jastrebarskog br. 6/92, 3/96, 7/98, 1/=1, 4/03, 5/10, 1/16)

NAMJENA PROSTORA

– predmetno zemljište nalazi se dijelom u zoni mješovite namjene pod oznakom M1 – pretežito stambena – koeficijent izgrađenosti 0,3 –0,5, dijelom u zoni javne i društvene namjene oznake D4 - predškolska - koeficijent izgrađenosti 0,25 te manjim dijelom u infrastrukturnom koridoru (planirana glavna gradska ulica GG2)

NAČELO PRETHODNOG UČINKA

Prema Potvrdi Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Zagrebačke županije, Ispostava Jastrebarsko, Klasa 350-02/19-02/83 od 20. 11. 2019. godine.

Predmetno zemljište nalazi se unutar obuhvata:

U V. izmjenama i dopunama Generalnog urbanističkog plana grada Jastrebarsko (GUP), a koje je objavljeno u Službenom vjesniku grada Jastrebarskog broj 5/10 izvršena je promjena namjene dijela k.č.br. 2130/2 k.o. Plešivička Reka iz zone niske stambene izgradnje u zonu javne namjene, dijela čestice u infrastrukturni koridor (glavna gradska ulica), dok preostalom dijelu predmetne čestice nije mijenjana namjena.

Dakle, namjena predmetne čestice prije V. izmjena i dopuna GUP-a bila je zona niske stambene izgradnje, a koeficijent izgrađenosti je od 0,30 - 0,50.

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

KLASA: 350-02/17-02/85
UR. BROJ: 238/1-18-05/3-17-2
Jastrebarsko, 10. 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

P O T V R D U

za k.č.br. **2116, 2130/1, 2131/1 i 2131/3 k.o. Plešivička Reka**

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, 2/16-pročišćeni tekst)
- Generalnog urbanističkog plana grada Jastrebarsko („Službeni vjesnik grada Jastrebarsko", br. 6/92, 3/96, 7/98, 1/01, 4/03, 5/10, 1/16)

Namjena prostora:
- predmetno zemljište nalazi se u zoni mješovite namjene pod oznakom M1-pretežito stambena.;
- koeficijent izgrađenosti: 0,3 – 0,5.

Napomena: U prostornim planovima nema podataka o urbanim pravilima.

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 Generalnog urbanističkog plana grada Jastrebarsko („Službeni vjesnik grada Jastrebarsko", br. 6/92, 3/96, 7/98, 1/01, 4/03, 5/10) odnosno do važenja istog.

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

Voditelj Pododsjeka:

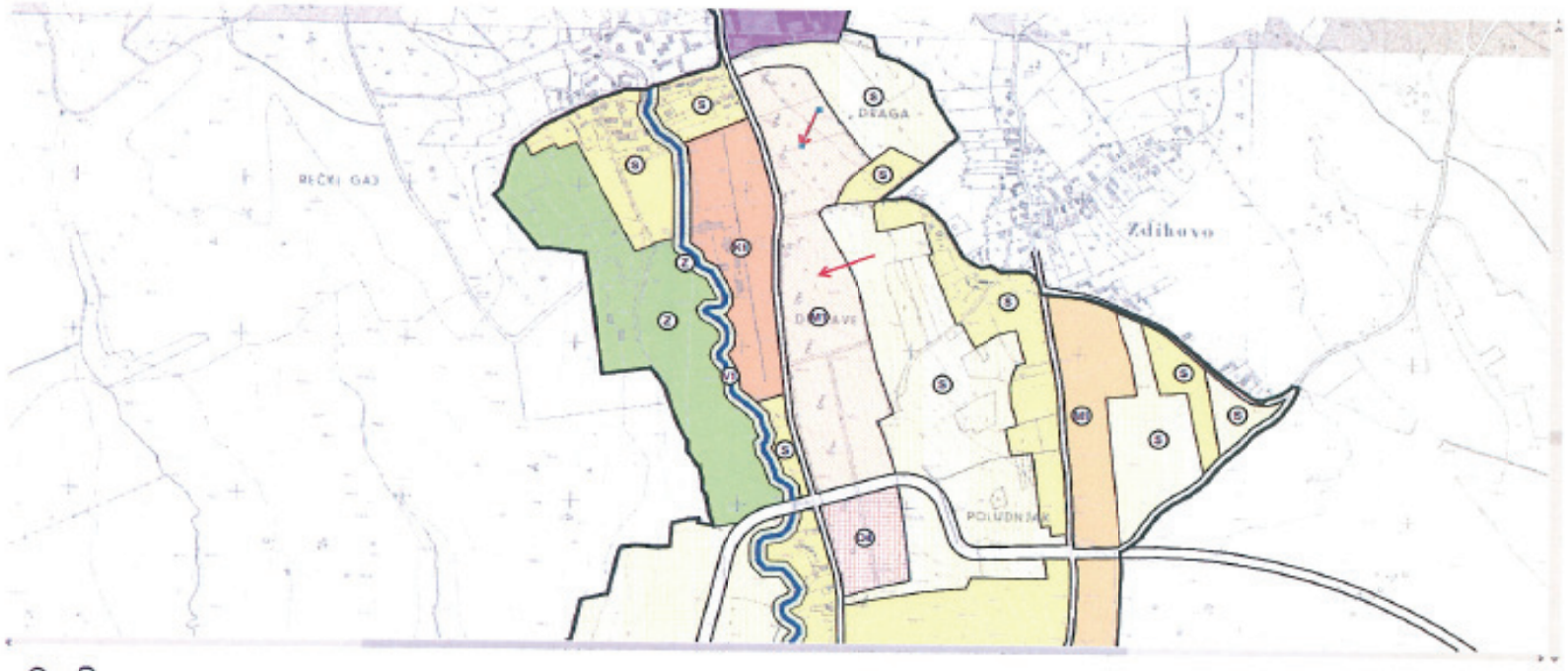
Tomislav Preprotić, dipl.ing.arh.

GRAD JASTREBARSKO

GENERALNI URBANISTIČKI PLAN

ELABORAT PROČIŠĆENOG TEKSTA ODREDBI ZA PROVEDBU I GRAFIČKOG DIJELA PLANA

1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA



MJEŠOVITA NAMJENA
M1 - PRETEŽNO STAMBENA
M2 - PRETEŽNO POSLOVNA

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

KLASA: 350-02/19-02/78
UR. BROJ: 238/1-18-05/3-19-2
Jastrebarsko, 7. 11. 2019.

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

P O T V R D U

za k.č.br. **2130/2 k.o. Plešivička Reka**

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, 2/16-pročišćeni tekst, 1/19, 2/19 - pročišćeni tekst)
- Generalnog urbanističkog plana grada Jastrebarsko („Službeni vjesnik grada Jastrebarsko", br. 6/92, 3/96, 7/98, 1/01, 4/03, 5/10, 1/16)

Namjena prostora:
- predmetno zemljište nalazi se dijelom u zoni mješovite namjene oznake M1- pretežito stambena - koeficijent izgrađenosti: 0,3 – 0,5.,
dijelom u zoni javne i društvene namjene oznake D4 – predškolska - koeficijent izgrađenosti: 0,25
te manjim dijelom u infrastrukturnom koridoru (planirana glavna gradska ulica GG2).;

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 Generalnog urbanističkog plana grada Jastrebarsko („Službeni vjesnik grada Jastrebarsko", br. 6/92, 3/96, 7/98, 1/01, 4/03, 5/10) 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.

Voditelj Pododsjeka:
Tomislav Preprotić, dipl.ing.arh.

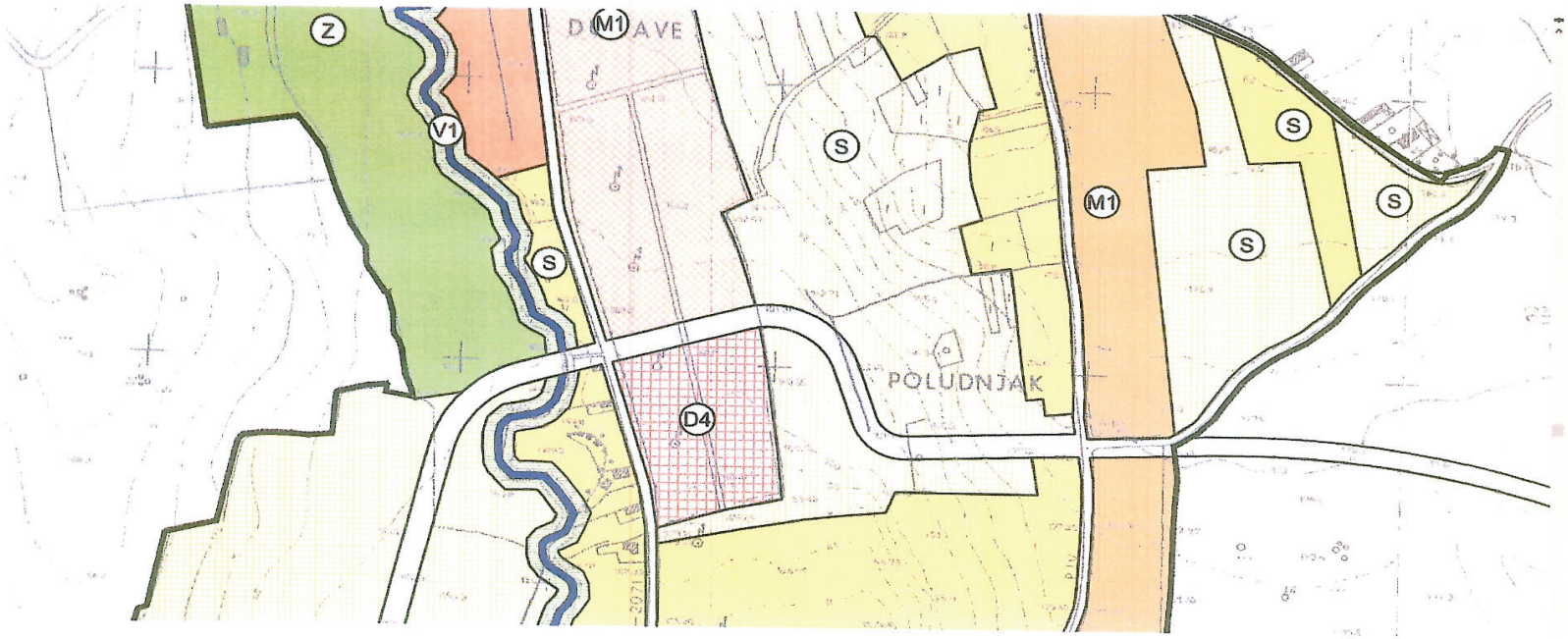
GRAD JASTREBARSKO

GENERALNI URBANISTIČKI PLAN

1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

M MJEŠOVITA NAMJENA
M1 - PRETEŽNO STAMBENA
M2 - PRETEŽNO POSLOVNA

D JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
D1 - UPRAVNA
D2 - SOCIJALNA
D3 - ZDRAVSTVENA
D4 - PREDŠKOLSKA



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

KLASA: 350-02/19-02/83
UR. BROJ: 238/1-18-05/3-19-2
Jastrebarsko, 20. 11. 2019.

mr MARIO ČUTURA, dipl. inž. građ
Mikulići 112b, 10 000 ZAGREB

PREDMET: MARIO ČUTURA, Zagreb
- namjena zemljišta prije uvrštavanja u zonu D4 I infrastrukturni koridor
- podaci, dostavljaju se

Sukladno Vašem traženju za dostavu podataka u svezi namjene k.č.br. 2130/2 k.o. Plešivička Reka, izvješćujemo Vas sljedeće:

1. U V. Izmjenama i dopunama Generalnog urbanističkog plana grada Jastrebarsko (GUP), a koje su objavljene u Službenom vjesniku grada Jastrebarsko br. 5/10 izvršena je promjena namjene dijela k.č.br. 2130/2 k.o. Plešivička Reka iz zone niske stambene izgradnje u zonu javne namjene, dijela čestice u infrastrukturni koridor (glavna gradska ulica), dok preostalom dijelu predmetne čestice nije mjenjana namjena;

Dakle, namjena predmetne čestice prije V. izmjena i dopuna GUP-a bila je: **zona niske stambene izgradnje.**

2. Koeficijent izgrađenosti: 0,3 – 0,5.
3. Postotke udjela površina određene namjene nismo ovlašteni izračunavati.

S poštovanjem

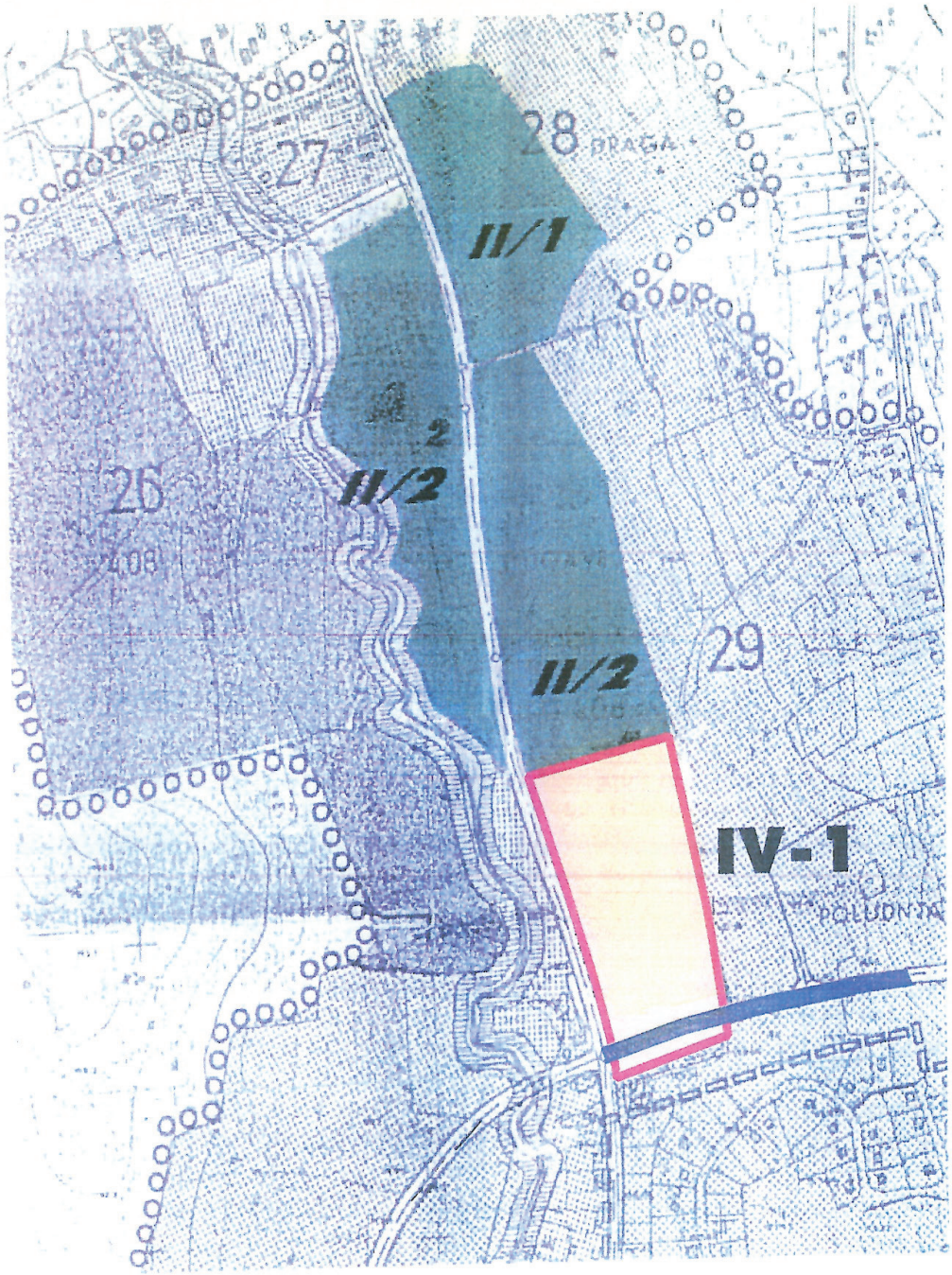
Samostalni upravni referent
za prostorno uređenje i graditeljstvo:

Sabina Badurina, dipl. iur.

U privitku: preslika karte

DOSTAVITI:
1. Naslovu
2. Pismohrana, ovdje

IV-1 Rečko naselje *Izmjene i dopune GUP-a*



Zona IV-1: PRENAMJENA IZ:

ZONE ZAŠTITNOG ZELENILA
U ZONU NISKE STAMBENE IZGRADNJE

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

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

3.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Gospodarski i demografski prikaz

Država	Hrvatska
Površina	56.542 km^2
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:	Jastrebarsko
Županija	Zagrebačka
Broj stanovnika	17.000
Površina	226,50 km^2

U 2017. godini nastavlja se trend poboljšanja makroekonomskih indikatora u Hrvatskoj.

Rast gospodarstva na kraju 1. kvartala 2017. iznosio je 3,4%, a javni dug države iznosio je 86,4 % BDP-a. Deficit proračuna smanjio se na 0,8% na kraju 2016., a prognozne za ovu godinu kreću se oko 1,5 %.

Rast trgovine i turizma, koje su važne komponente BDP-a u Hrvatskoj, pozitivno utječe na rast potrošnje i smanjenje nezaposlenosti.

Hrvatska bilježi i rast industrijske proizvodnje te pogotovo rast prometa u maloprodaji (u lipnju 2017. izmjereno 7,8 % na godišnjoj razini). Za to su dijelom zaslužni i pokazatelji turističke sezone (35 % više noćenja u lipnju 2017. godine u odnosu na lipanj 2016. godine, kao i porast prihoda glavnih turističkih kompanija u prvom polugodištu) koji najavljuju dodatni potencijal rasta gospodarstva i ove godine.

Unatoč relativno visokoj stopi nezaposlenosti u Hrvatskoj, koja je među najvišima u EU, nedavni pad ima pozitivan utjecaj na tržište.

Prosječna mjesečna isplaćena neto plaća po zaposlenome u pravnim osobama Republike Hrvatske za srpanj 2017. iznosila je 5.905 kuna.

Cijene dobara i usluga koje se koriste za osobnu potrošnju, mjerene indeksom potrošačkih cijena, u siječnju 2017. u odnosu na prosinac 2016. u prosjeku su niže za 0,1%. U odnosu na siječanj 2016 u prosjeku su više za 0,9%.

Cijene dobara i usluga koje se koriste za osobnu potrošnju, mjerene indeksom potrošačkih cijena, u rujnu 2017. u odnosu na kolovoz 2017. u prosjeku su više za 1,5%. U odnosu na rujan 2016. u prosjeku su više za 1,4%.

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

BN index u lipnju bilježi lagani rast u odnosu na prethodna razdoblja. Dolaskom ljetnih mjeseci raste potražnja za nekretninama na priobalju što rezultira većim brojem realiziranih transakcija, ali i povećanjem cijena na lokacijama uz more. Povećanje cijena bilježe i pojedine mikrolokacije na području grada Zagreba, dok je u ostatku kontinentalne Hrvatske potražnja i dalje mala.
Prema predvidanjima BN index će i u sljedećim mjesecima bilježiti lagani rast, a usporavanje se očekuje krajem zadnjeg kvartala godine kada se fokus ponovno prebacuje na kontinentalni dio Hrvatske.



BN indeks 06/2017
174,8
Promjena u odnosu na prošli mjesec
0.22%
Promjena u odnosu na godinu dana
0,07%

izvor:*http://burza-nekretnina.net.hr/statistike, 7.7.2017.*

Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih nekretnina, u drugom tromjesečju 2017. u odnosu na prvo tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 3,7%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2016. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 4,3%.

Novi stambeni objekti bilježe rast cijena u prosjeku za 4,1% u odnosu na prvo tromjesečje 2017. te u prosjeku za 0,9% u odnosu na drugo tromjesečje 2016. Postojeći stambeni objekti bilježe u prosjeku porast cijena za 3,6% u odnosu na prvo tromjesečje 2017. te u prosjeku za 4,9% u odnosu na drugo tromjesečje 2016.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2017. u odnosu na prvo tromjesečje 2017. u prosjeku su više za Grad Zagreb za 2,0%, za Jadran za 4,2%, te za Ostalo za 5,7%. U odnosu na drugo tromjesečje 2016. (na godišnjoj razini) cijene stambenih objekata bilježe porast cijena za Grad Zagreb u prosjeku za 2,8%, za Jadran u prosjeku za 6,2%, i za Ostalo u prosjeku za 0,4%.

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA
HOUSE PRICE INDICES
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

Godina / Year	Tromjesečje / Quarter	Ukupno / Total	Novi stambeni objekti / New dwellings	Postojeći stambeni objekti / Existing dwellings	Grad Zagreb / City of Zagreb	Jadran / Adriatic coast	Ostalo / Other
2013.	Q1	105,28	110,72	102,89	105,31	105,73	103,80
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,89	105,04
	Q4	102,14	105,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,66	100,96	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,87	102,36	101,96	101,89	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93

izvor: *Priopćenje Državnog zavoda za statistiku ZAGREB, 11. LISTOPADA 2017., BROJ: 13.1.2/2*

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

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

Bazni indeks za ostalo za III. tromjesečje 2014. iznosi 105,04

Bazni indeks za ostalo za II. tromjesečje 2017. iznosi 100,93

Bazni indeks za ostalo za IV. tromjesečje 2017. iznosi 100,93

Bazni indeks za ostalo za I. tromjesečje 2018. iznosi 100,98

3.3. Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta

Podaci o realiziranim cijenama korišteni u usporednoj metodi preuzeti su s internetske aplikacije eNekretnine na internetskoj adresi: nekretnine.mgipu.hr

Pretraživanje aplikacije za građevinsko zemljište mješovite namjene – pretežito stambene na predmetnoj lokaciji u kupoprodaji u posljednje četiri godine rezultirali su sljedećim rezultatima:

Aplikacija nije evidentirala niti jednu transakciju za građevinsko zemljište mješovite namjene – pretežito stambene, pa su zato usvojeni podaci o realiziranim transakcijama za građevinsko zemljište stambene namjene na predmetnoj mikrolokaciji.

Podaci o realiziranim kupoprodajama za građevinsko zemljište stambene namjene, pet transakcija za zemljišta površine od 453,00 m^2 do 2.569,00 m^2, tri realizirana u 2017. godini i po jedna u 2014. i 2016. godini, jediničnih cijena od 36 do 80 kn/m^2.

Prosječna jedinična tržišna vrijednost iznosi 57,80 kn/m^2.

U grubom čišćenju izvatka iz daljnjeg razmatranja izdvojili smo transakcije pod Rb 3 i 4 (najviša i najniža kupoprodajna cijena).

JASTREBARSKO, Bana J. Jelačića, k.č. 2116, 2130/1, 2131/1, 2131/3, k.o. Plešivička Reka

1.1.2. Mješovita namjena (M)

(1) Površine mješovite namjene su površine na kojima su smještene postojeće stambene, stambeno-poslovne ili poslovne građevine, dok planirane građevine mogu biti pretežito stambene ili pretežito poslovne, pri čemu su mogući poslovni sadržaji (trgovački, uslužni i uredski) koji ne smetaju stanovanju.

(2) Na površinama mješovite namjene mogu se graditi građevine i uređivati prostori i za:
- javnu namjenu;
- tržnice, manje robne kuće, hotele;
- pošte, banke i slično;
- ugostiteljstvo;
- tihi obrt i usluge domaćinstvima;
- komunalne građevine i uređaje;
- šport i rekreaciju na otvorenim prostorima i u manjim dvoranama bez gledališta;
- javne garaže;
- javne i zaštitne zelene površine te dječja igrališta;
- benzinske postaje, osim unutar zona zaštite povijesne jezgre Jastrebarskog;
- druge namjene koje dopunjavaju stanovanje, ali mu istodobno ne smetaju (osobne usluge, ordinacije, poslovni prostori - uredi, razna predstavništva i dr.);

(3) Sve nestambene namjene mogu se graditi na zasebnim građevnim česticama veličine do 0.25 ha. Za lociranje novih građevina javne i društvene namjene, te građevina gospodarske-turističke namjene može se odrediti i površina veća od 0.25 ha.

(4) Na površinama mješovite namjene ne mogu se graditi veći trgovački centri koji svojim opsegom premašuju potrebe stambenog susjedstva, građevine za proizvodnju i obrt, skladišta i drugi sadržaji koji zahtijevaju intenzivan promet ili na drugi način (bukom, mirisom) smetaju stanovanju i ugrožavaju život i rad ljudi i/ili ugrožavaju vrijednosti postojećeg okoliša naselja.

58 kn/m2



71 kn/m2



36 kn/m2



80 kn/m2



44 kn/m2



Način izgradnje	Minimalna širina građevne čestice u ravnini građevne crte	Minimalna dubina građevne čestice	Minimalna površina građevne čestice	Minimalna bruto izgrađenost građevne čestice minimalne površine	Maksimalna bruto izgrađenost građevne čestice minimalne površine
a) za slobodnostoječe građevine:					
- visine prizemlje i potkrovlje	14 m	22 m	300 m^2	17 %	30 %
- jednokatne i dvokatne	16 m	25 m	400 m^2	17 %	30 %
b) za poluugrađene građevine:					
- visine prizemlje i potkrovlje	12 m	22 m	260 m^2	19 %	40 %
- jednokatne i dvokatne	14 m	25 m	350 m^2	19 %	40 %
c) za ugrađene građevine:					
- visine prizemlje i potkrovlje	8 m	25	200 m^2	50 %	50 %
- jednokatne i dvokatne	6 m	25	150 m^2	50 %	50 %
- visine prizemlje i potkrovlje, za krajnju u nizu	11 m	25	275 m^2	50 %	50 %
- jednokatne i dvokatne, za krajnju u nizu	9 m	25	225 m^2	50 %	50 %

3.3.1. Grubo čišćenje izvatka sukladno namjeni zemljišta, kategoriji zemljišta, površini te mikrolokaciji (sukladno navedenom u točci 3.3.) izabrane su 4 usporedne nekretnine koje sa nekretninama koje su predmet procjene imaju dostatna zajednička obilježja (članak 4. Pravilnika)

R. br..	*k.o.*	*k.č. br.*	*Vrsta nekretnine*	*Ukupna površina (m^2)*	*Površina koja se prodaje (m^2)*	*Kupoprodajna cijena (kn/m^2)*	*Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora*	*Vrsta građevinskog korištenja (namjena)*	*Mjera građevinskog korištenja (Ki)*	*Kategorija zemljišta*
1	Plešivička Reka	2133/26	ZE	2.569,00	2.569,00	57,95	21.04.2017.	S	0,3–0,5	I
2	Plešivička Reka	2051/6	ZE	2.119,00	2.119,00	70,78	15.12.2017.	S	0,3–0,5	I
5	Plešivička Reka	2171/6	ZE	453,00	453,00	44,15	28.08.2014.	S	0,3–0,5	I

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m^2)	30.352,00 m^2
Vrsta	ZE
Mjera	0,3–0,5
Kategorija	I
Lokacija	Jastrebarsko, Donja Reka, Bana Josipa Jelačića
Datum vrednovanja	16. 09. 2017.

Kao što je navedeno u točci 2.10.1. sukladno članku 47. stavku 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) predmetno zemljište će se prema načelu prethodnog učinka procjenjivati kao zemljište I. kategorije M1, Kis = 0,3 - 0,50.

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 (kn/m^2)*	*Datum sklapanja kupoproda-jnog ugovora*	*Bazni index na dan sklapanja ugovora (A)*	*Bazni index na dan vred-novanja (B)*	*Korekcijski faktor (B/A)*	*Među-vremenski izjedna-čena cijena (kn/m^2)*
1	Plešivička Reka	2133/26	2.569,00	57,95	21.04.2017.	100,93	100,93	1	57,95
2	Plešivička Reka	2051/6	2.119,00	70,78	15.12.2017.	100,93	100,93	1	70,78
5	Plešivička Reka	2171/6	453,00	44,15	28.08.2014.	105,04	100,93	0,9608	42,42

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m^2)	30.352,00 m^2
Vrsta	ZE
Mjera	0,3–0,5
Kategorija	I
Lokacija	Jastrebarsko, Donja Reka, Bana Josipa Jelačića
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/m²)*	*Kategorija zemljišta (usporedba nekretnina)*	*Kategorija zemljišta (procjenjivane nekretnine)*	*Koeficijent za preračun (Prilog 4)*	*Mjera građevinskog korištenja (usporedne nekretnine)*	*Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)*	*Koeficijent za preračun (Prilog 11)*	*Utjecaj služnosti puta*			*Utjecaj služnosti vodova*		*Koef. korekcije (Prilog 3)*	*Ukupmi koef. za preračun*	*Međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena*
										Usporedne nekretnine	Procjenjena nekretnina	Koeficijent (Prilog 2)	Usporedna nekretnina	Procjenjivana nekretnina			
1	Plešivička Reka	2133/26	57,95	I	I	1	0,3–0,5	0,3–0,5	1	1	1	1	1	1	1	1	57,95
2	Plešivička Reka	2051/6	70,78	I	I	1	0,3–0,5	0,3–0,5	1	1	1	1	1	1	1	1	70,78
5	Plešivička Reka	2171/6	42,42	I	I	1	0,3–0,5	0,3–0,5	1	1	1	1	1	1	1	1	42,42

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m^2)	30.352,00 m^2
Vrsta	ZE
Mjera	0,3–0,5
Kategorija	I
Lokacija	Jastrebarsko, Donja Reka, Bana Josipa Jelačića
Datum vrednovanja	16. 09. 2017.

3.3.4. KONTROLA – STATISTIČKA OBRADA

Redni broj	*Konačno izjednačena cijena (kn/m²)*	*Kupo-prodajna cijena*	*Prosječna konačno međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena kn/m²*	*Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja*	*Kvadrat odstupanja*	*Pravilo 2-sigma (čl. 4. st. 2. Pravilnika)*	*Pojedinačno odstupanje od prosječne kupoproda-jne cijene (čl. 4. st. 1. Pravilnika)*	*Provedeno izjednačavanje (manje od 40%) (članak 19. Pravilnika)*
1	57,95	57,95	57,62	0,28	0,08	zadovoljava	0,57	0,00
2	70,78	70,78	57,62	13,16	173,18	zadovoljava	22,83	0,00
5	42,42	44,15	57,62	15,20	231,04	zadovoljava	26,37	–3,90

Prosječna vrijednost 57,62 kn/m^2

Standardna devijacija (+/–) 14,21 kn/m^2

Dvostruka standardna devijacija 28,42 kn/m^2

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNOG ZEMLJIŠTA IZNOSI:

30.352,00 m^2 × 57,62 kn/m^2 = 1.748.882,24 kn

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 nekretnine upisane u z.k.ul. br. 3385 k.o. Plešivička Reka označene kao z.k.č. br. 2130/2 k.o. Plešivička Reka, odgovara k.č. br. 2130/2 k.o. Plešivička Reka, koja u naravi predstavlja građevinsko zemljište dijelom u zoni mješovite namjene oznake M1 – pretežito stambene, dijelom u zoni društvene namjene oznake D4 i dijelom u infrastrukturnom koridoru buduće glavne gradske ulice GG2, ali je procijenjena sukladno članku 47. stavku 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, prema načelu prethodnog učinka u cijelosti kao zemljište I. kategorije, M1 namjene, koeficijenta izgrađenosti 0,30 - 0,50, površine od 30.352,00 m^2, na lokaciji Jastrebarsko, Donja Reka, Ulica bana Josipa Jelačića poslije kućnog broja 80.

iznosi 1.750.000,00 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. 3385 k.o. Plešivička Reka

– Posjedovni list broj 2243 k.o. Plešivička Reka

– Kopija katastarskog plana

– Zahtjev o statusu i namjeni zemljišta

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL JASTREBARSKO
Stanje na dan: 31.10.2019. 01:05

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312762, PLEŠIVIČKA REKA

Broj ZK uloška: 3385

Broj zadnjeg dnevnika: Z-667/2013
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2130/2	VOĆNJAK DUGAVA	5	439		
		UKUPNO:	5	439		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1 NIVA INŽENJERING D.D., OIB: 78742307417, ZAGREB, VLAŠKA 83		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 20.05.2011. broj Z-1373/11 Temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 169/11-1, solemniziranog od strane javnog bilježnika, uknjižuje se založno pravo (hipoteka) radi osiguranja novčane tražbine za iznos kunske protuvrijednosti od 1.300.000,00 EUR (jedanmilijuntristotisuća eura) uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu veće te naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, u korist: **ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3 A**	1.300.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.10.2019.

NESLUŽBENA KOPIJA

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

Stanje na dan: 28.11.2019. 23:37

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PLEŠIVIČKA REKA (Mbr. 312762)
Posjedovni list: 2243

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	NIVA INŽENJERING D. D., VLAŠKA 83, 10000 ZAGREB (VLASNIK)	78742307417

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2130/2	**DESNO OD PUTA**	**30352**	7		
			VOĆNJAK	30352			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**30352**			

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

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA JASTREBARSKO

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PLEŠIVIČKA REKA, 312762
k.č. br.: 2130/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 5000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 04.11.2019

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000



Datum ispisa: 04.11.2019

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

Zagreb, 31. listopada 2019.

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

PREDMET: Status i namjena zemljišta, traži se

Molim vas podatak o statusu i namjeni te koeficijentu izgrađenosti zemljišta upisanog u Posjedovni list broj 2243 k.o. Plešivička Reka označenog kao kč.br. 2130/2 k.o. Plešivička Reka (odgovara istovjetnoj zkč. upisanoj u zk.ul.br. 3385 k.o. Plešivička Reka) na lokaciji Jastrebarsko, Bana Josipa Jelačića.

U privitku ovoga dopisa dostavljam vam preslik Posjedovnog lista broj 2243 k.o. Plešivička Reka, zk.ul.br 3385 k.o. Plešivička Reka i 40 kn Državnih biljega

Mario Čutura

Privitak: kao u tekstu

Dostaviti:
1. Naslovu, ovdje
2. Pismohrana, ovdje

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

Zagreb, 14. stud4noga 2019.

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

PREDMET: Status i namjena zemljišta, traži se

Vašim dopisom od 7. studenoga Klasa: 350-02/19-02/238, Ur.Broj: 238/1-18-05/03-19-2 dostavili ste mi traženi podatak o statusu i namjeni te koeficijentu izgrađenosti zemljišta upisanog u Posjedovni list broj 2243 k.o. Plešivička Reka označenog kao kč.br. 2130/2 k.o. Plešivička Reka (odgovara istovjetnoj zkč. upisanoj u zk.ul.br. 3385 k.o. Plešivička Reka) na lokaciji Jastrebarsko, Bana Josipa Jelačića.

Iz vašeg dopisa razvidno je da se predmetno zemljište dijelom (osim u zoni mješovite namjene oznake M1) nalazi i u zoni javne i društvene namjene oznake D4 i dijelom u infrastrukturnom koridoru (planirana glavna gradska ulica GG2).

Člankom 47. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/2015) propisan je način utvrđivanja tržišne vrijednosti trajnih površina javne namjene tkz. načelo prethodnog učinka koje glasi. „Tržišna vrijednost trajnih površina javne namjene utvrđuje se prema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunkturnog razvoja."

Sukladno gore navedenog molim da mi (za potrebe procjene tržišne vrijednosti predmetnog građevinskog zemljišta) dostavite podatak o statusu i namjeni te koeficijentu izgrađenosti dijela predmetne čestice prema svojoj namjeni koja je prethodila sadašnjem stanju (D4 i infrastrukturni koridor) također vas molim postotak udjela površina dijela namjene D4 i infrastrukturnog koridora u odnosu na površinu cijele čestice.

U privitku ovoga dopisa dostavljam vam preslik vašeg dopisa Klasa: 350-02/19-02/238 od 7. studenoga 2019. godine i 40 kn Državnih biljega.

Mario Čutura

Privitak: kao u tekstu

Dostaviti:
1. Naslovu, ovdje
2. Pismohrana, ovdje