

NARUČITELJ: **Nikola Rožić**
Prodin Dol 21A,
HR – 10450 Jastrebarsko
OIB: 23646939095

PREDMET: **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

ADRESA: **Kupec Dol, 10450 Jastrebarsko**

LOKACIJA: **k.č.br. dio 8209, 8210, k.o. SVETA JANA**

OZNAKA: **NL – PR 15/2025**

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

IZRADIO:

Ivan Lončarić, mag.ing.geod. et geoinf.

Stalni sudski vještak za geodeziju i procjenu vrijednosti nekretnina,
imenovan Rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici, Broj: 4 Su – 779/2022



Jastrebarsko, prosinac 2025.

OPĆI AKTI

OPĆI AKTI

- ✚ Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN broj: 78/15),
- ✚ Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN broj: 105/15),
- ✚ Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Vladimir Krtalić, Zagreb, svibanj 2007.,
- ✚ HRN ISO 9836:2002 Standardi za svojstva zgrada - definiranje i proračun površina i prostora,
- ✚ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14),
- ✚ Zakon o zemljišnim knjigama (NN broj: 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10 i 55/13),
- ✚ Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN broj: 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 82/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13 i 147/14),
- ✚ Zakon o prostornom uređenju (NN broj: 153/13),
- ✚ Zakon o gradnji (NN broj: 153/13),
- ✚ Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN broj: 107/07, 144/12 i 14/14),
- ✚ Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske
- ✚ „Indeks građevinskih radova“,
- ✚ Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske
- ✚ „Cijene prodanih novih stanova“,
- ✚ Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja (NN broj: 53/08),
- ✚ Važeći građevinski normativi i propisi u RH

- ✚ Publikacija Početno stanje koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području RH sa stanjem na dan 01.01.2023. godine

www.mgipu.hr

e-nekretnine

9



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-779/2022-10
Velika Gorica, 6. rujna 2023.

RJEŠENJE

Sutkinja ovlaštena za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Velikoj Gorici Branka Križanić, odlučujući o zahtjevu Ivana Lončarića, mag. ing. geodezije i geoinformatike, za imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 2. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22, 60/22, 16/23 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbama čl. 2, 5, 7. i 9. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 6. rujna 2023.

riješio je

Ivan Lončarić, mag. ing. geod. et geoinf., OIB: 22548654180, iz Jastrebarskog, Antuna Vancaša 5, imenuje se stalnim sudskim vještakom za GEODEZIJU I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

1. Podnositelj zahtjeva Ivan Lončarić 28. studenoga 2022. podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za imenovanje stalnim sudskim vještakom za geodeziju i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je životopis, elektronički zapis iz knjige državljana, presliku osobne iskaznice, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, ovjerenu presliku diplome Sveučilišta u Zagrebu Geodetski fakultet o stečenom akademskom nazivu magistar inženjer geodezije i geoinformatike i policu osiguranja.
2. Zahtjev je osnovan.
3. Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva državljanin Republike Hrvatske, ima završen studij geodezije i geoinformatike, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje o zaposlenju, dostavio je policu

osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, a protiv podnositelja se ne vodi kazneni postupak odnosno nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelja zahtjeva imenuje za stalnog sudskog vještaka (čl. 2. st. 3. Pravilnika).

4. Dana 21. veljače 2023. podnositelj zahtjeva Ivan Lončarić uspješno je položio ispit iz provjere znanja o ustrojstvu sudbene vlasti, državne uprave te poznavanja pravnog nazivlja pred ispitnim Povjerenstvom Županijskog suda u Velikoj Gorici. (čl. 5a stavak 1. Pravilnika)

5. Uvidom u izvješće Hrvatske strukovne udruge eksperata i sudskih vještaka od 1. rujna 2023. broj 01-ZČ-IX-1/23 utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva završio stručnu obuku za područje geodezije i procjenu nekretnina (čl. 7. Pravilnika). Dana 6. rujna 2023. stalni sudski vještak položio je prisegu sukladno čl. 11. Pravilnika.

6. Temeljem svega navedenog utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve propisane uvjete te je sukladno odredbi čl. 10. Pravilnika valjalo odlučiti kao u izreci.

7. Sukladno članku 35. stavak 4. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 21/2022) postupci imenovanja stalnih sudskih tumača, stalnih sudskih vještaka i stalnih sudskih procjenitelja započeti prije stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudovima dovršit će se prema odredbama Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18).

Dokument je elektronički potpisan:

Branka Križanić

Vrijeme potpisivanja:

06-09-2023

10:17:51

BR
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI
254504001196419448320119035383033317303135
OU=Organe
E=Križanić
O=Branka
CN=Branka Križanić

Sutkinja ovlaštena za obavljanje poslova
sudske uprave

Branka Križanić



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 10. st. 4. Pravilnika).

Dostaviti:

1. Ivan Lončarić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

4

Broj zapisa: **9-3085c-51a61**

Kontrolni broj: **0447d-ddda7-5f92e**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=Branka Križanić, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

UVOD

Naručioc elaborata vrijednosti nekretnine g. Nikola Rožić iz Jastrebarskog, Prodin Dol 21A na osnovu članka 67. i 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) dao je zadatak da se utvrdi i izradi elaborat vrijednosti nekretnine na lokaciji Kupeć Dol, na k.č.br. dio 8209 i 8210 u k.o. Sveta Jana.

Elaborat je izrađen sukladno zatečenom stanju na dan očevida i sukladno s važećom prostorno – planskom dokumentacijom, te zakonskom regulativom koja uređuje područje procjene nekretnina.

OČEVID

Zemljište je pregledano u prosincu 2025. godine.

ZADATAK SUDSKOG VJEŠTAKA

Imenovani sudski vještak dobio je zadatak obaviti procjenu te dati svoj pisani nalaz i izraditi elaborat procjene vrijednosti nekretnine.

✚ **dan vrednovanja** - je trenutak na koji se odnosi procjena vrijednostinekretnine.

Dakle, dan vrednovanja je: **17.12.2025. godine**

✚ **dan kakvoće** je trenutak na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dakle; dan kakvoće je: **17.12.2025. godine**

✚ **svrha izrade elaborata** tržišna procjena nekretnine

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera, provjera s upravno-pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obveza vlasnika.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno i vlasničko stanje nekretnine. Informacije o vlasništvu preuzeta je prema dostupnoj vlasničkoj dokumentaciji u trenutku izrade procjene te se smatra da je vjerodostojna i da su svi podaci istiniti i točni.

Vrijednost nekretnine je iskazana bez troškova prodaje i poreza kojim je reguliran promet nekretnina.

Očevidom na terenu izvršen je pregled nekretnine i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete na licu mjesta izrađen je ovaj elaborat.

Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano, te izjavljujem da u predmetu procjene vrijednosti temeljem ovog elaborata nisam u sukobu interesa niti postoje okolnosti koje bi dovele u pitanje moju nepristranost.

PODATCI O NEKRETNINI

LOKACIJA I POLOŽAJ NEKRETNINE

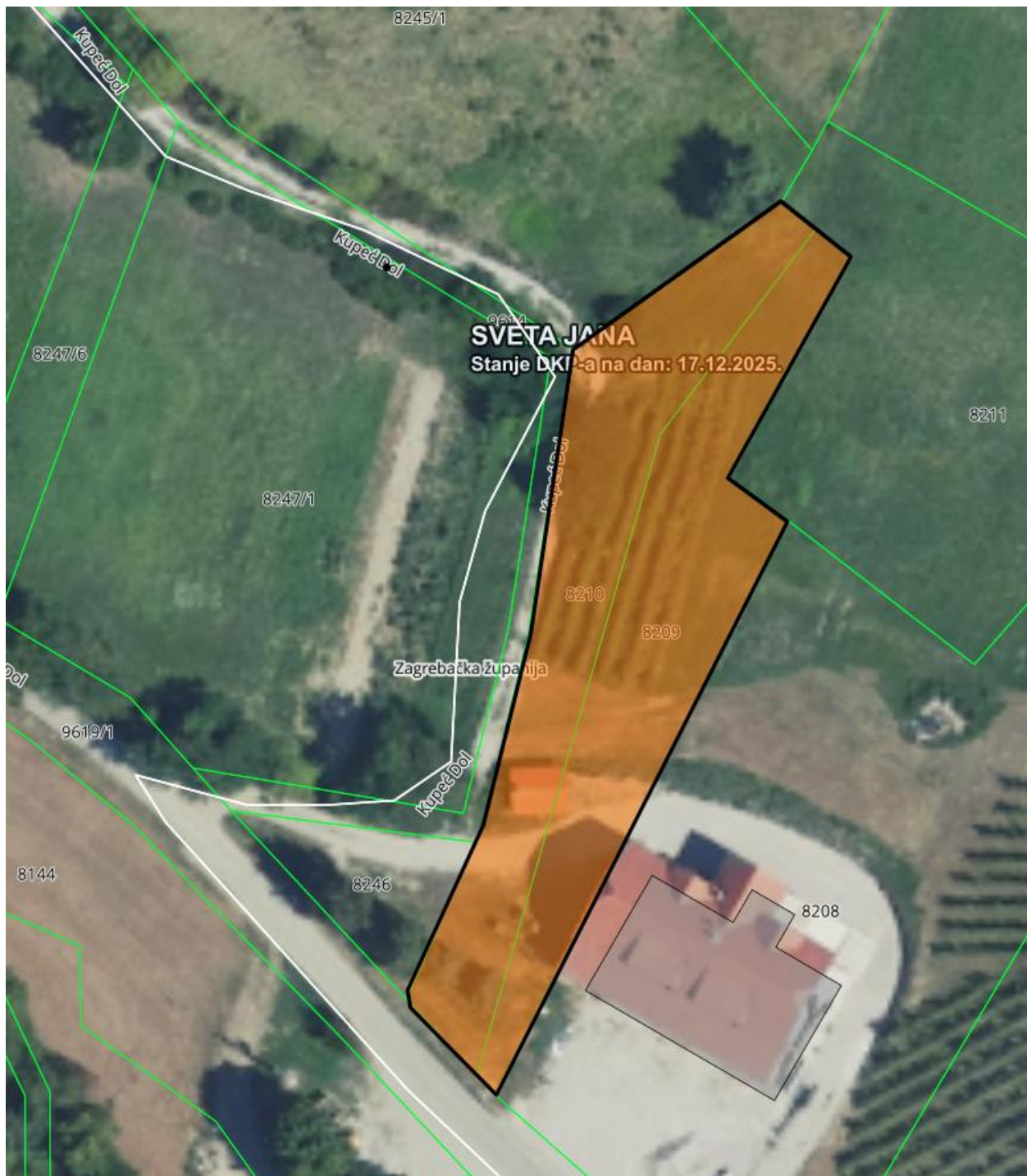
Naselje Kupeć Dol nalazi se u dijelu Zagrebačke županije, u sklopu grada Jastrebarsko.

Nekretnina – zemljište je nepravilnog oblika, te ima pristup s javne površine – ceste. Komunalna infrastruktura je izvedena i to: elektroenergetska, vodovodna, uređena cesta.



NASELJE KUPEĆ DOL

Predmetne nekretnine nalaze se u mjestu Kupeć Dol, na katastarskim česticama broj dio 8209 i 8210 u katastarskoj općini Sveta Jana.







PREDMETNE NEKRETNINE – k.č.br. dio 8209 I 8210 k.o. SVETA JANA



PREDMETNE NEKRETNINE – k.č.br. dio 8209 I 8210 k.o. SVETA JANA

OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE

Predmetne nekretnine nalaze se u mjestu Kupeć Dol, na katastarskim česticama broj dio 8209 i 8210 u katastarskoj općini Sveta Jana.

|  Posjedovnica |  Upisane osobe | | | | | | | | | | |
|--|---|---------------|---------------|-----------|---------------|----------|------|-----|---------|-----|-----|
| Broj kat. čes. | 8209 | | | | | | | | | | |
| Katastarska općina | 312835 SVETA JANA  | | | | | | | | | | |
| Adresa | POD PRODINŠČAK | | | | | | | | | | |
| Površina (m2) | 978 | | | | | | | | | | |
| Posjedovni list | 2452 | | | | | | | | | | |
| Posjedovni list | 568 | | | | | | | | | | |
| Broj detaljnog lista | 5 | | | | | | | | | | |
| Načini uporabe |  | | | | | | | | | | |
| <table><thead><tr><th>Vrsta uporabe</th><th>Broj PL-a</th><th>Površina (m2)</th></tr></thead><tbody><tr><td>VINOGRAD</td><td>2452</td><td>489</td></tr><tr><td>ORANICA</td><td>568</td><td>489</td></tr></tbody></table> | | | Vrsta uporabe | Broj PL-a | Površina (m2) | VINOGRAD | 2452 | 489 | ORANICA | 568 | 489 |
| Vrsta uporabe | Broj PL-a | Površina (m2) | | | | | | | | | |
| VINOGRAD | 2452 | 489 | | | | | | | | | |
| ORANICA | 568 | 489 | | | | | | | | | |

Pregled na Izvodu iz posjedovnog lista

Katastarska čestica broj 8209 u površini od 489 m2 je predmet procjene, tako da se uzima u obzir dio predmetne čestice.

| Posjedovnica I | Posjedovnica II | Vlastovnica | Teretovnica |
|----------------------|-----------------|-------------------|--------------|
| Broj kat. čes. | | | 8210 |
| Katastarska općina | | 312835 SVETA JANA | ☆ |
| Adresa | | POD PRODINŠČAK | |
| Površina (m2) | | | 1129 |
| Posjedovni list | | | 11216 |
| Broj detaljnog lista | | | 5 |
| Načini uporabe | | | ^ |
| Vrsta uporabe | Broj PL-a | Površina (m2) | |
| VINOGRAD | 11216 | 1129 | |

Pregled na Izvodu iz BZP-a

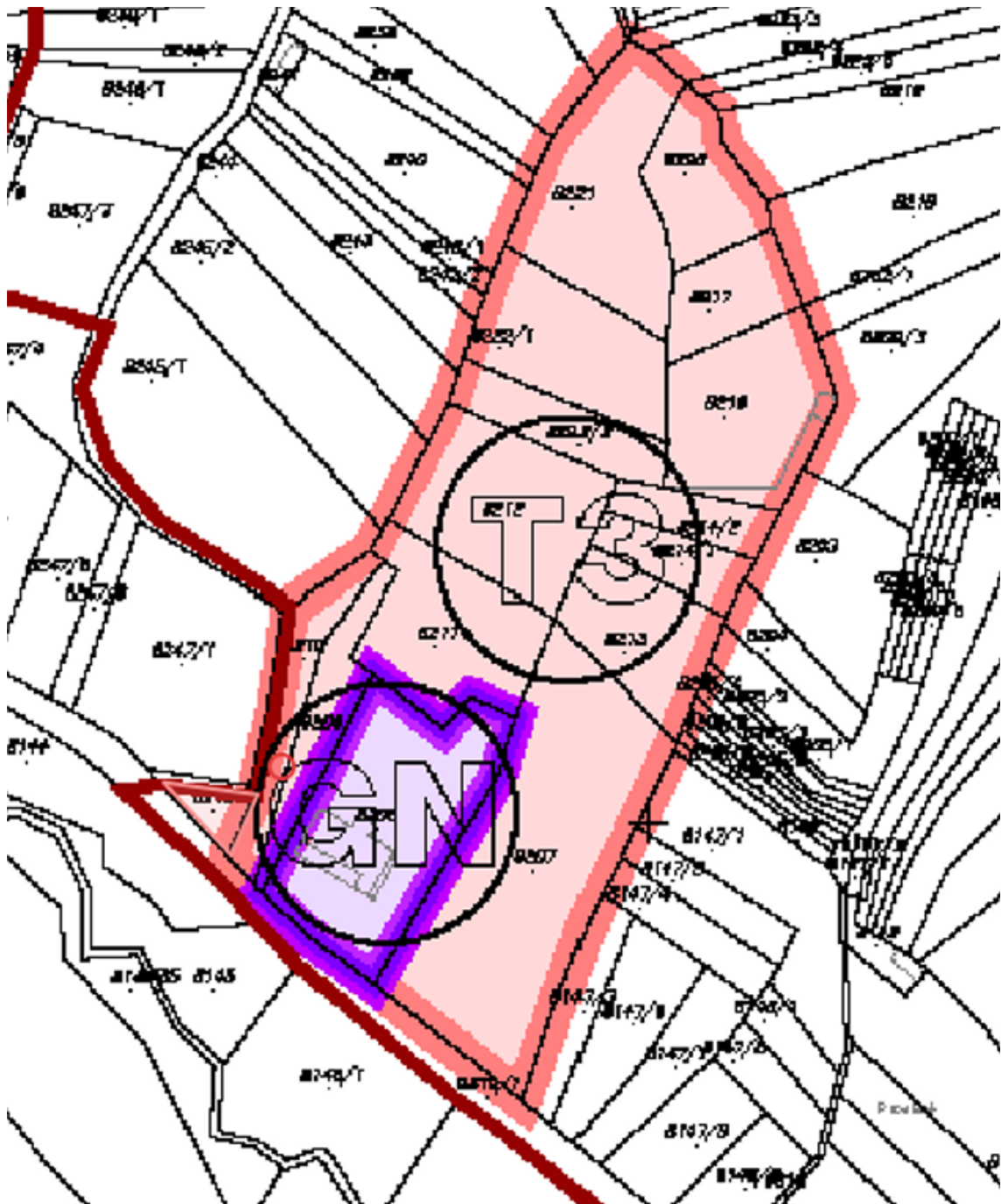
Katastarska čestica broj 8210 u površini od 1129 m2 je predmet procjene, tako da se uzima kompletna predmetna čestica.

Predmetne čestice su nepravilnog oblika, te za iste će biti potrebno izraditi geodetski elaborat evidentiranja stvarnog položaja pojedinačnih već evidentiranih katastarskih čestica, a isti izrađuje ovlaštena geodetska tvrtka koja ima potrebnu suglasnost od DGU.

Uvidom u raspoloživu prostorno – plansku dokumentaciju za predmetne nekretnine je nadležan Prostorni plan uređenja Grada Jastrebarsko, Službeni vjesnik Grada Jastrebarsko broj 2/02, 3/04, 8/08, 2/11, 9/11, 8/12, 9/13, 9/14, 10/14-pročišćeni tekst, 1/16, 2/16-pročišćeni tekst, 1/19, 2/19-pročišćeni tekst, 9/23 i 10/23-pročišćeni tekst, X. izmjene i dopune plana.

Predmetne čestice 8209 i 8210 u k.o. Sveta Jana, nalaze se unutar granica građevinskog područja ugostiteljsko turističke namjene izvan naselja pod oznakom T3 – kamp.

Predmetne nekretnine nalaze se u području s primjenom režima zaštite kontaktnog područja povijesnog nasljeđa naselja Prodin Dol (u prilogu Uvjerenje o statusu čestice).



PROSTORNI PLAN – PPUG GRADA JASTREBARSKO

FOTODOKUMENTACIJA



PREDMETNE NEKRETNINE U NARAVI



PREDMETNE NEKRETNINE U NARAVI

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2025. u odnosu na prvo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 4,4%. U odnosu na drugo tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 13,2%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 1,5%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2024. za 11,0%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 5,2%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2024. za 13,7%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2025. u odnosu na prvo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 3,3%, za Jadran, za 5,1%, i za Ostalo, za 5,6%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 12,2%, za Jadran za 12,3%, a za Ostalo za 18,2%.

STATISTIČKI PODACI

BN Index

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



STATISTIČKI PODACI

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE

| | IV. – VI. 2025. ¹⁾ Ø 2015. | IV. – VI. 2025. I. – III. 2025. | IV. – VI. 2025. IV. – VI. 2024. |
|--|--|------------------------------------|------------------------------------|
| Indeks cijena stambenih objekata - ukupno | 223,65 | 4,4 | 13,2 |
| Novi stambeni objekti | 181,03 | 1,5 | 11,0 |
| Postojeći stambeni objekti | 232,18 | 5,2 | 13,7 |
| Grad Zagreb ²⁾ | 245,11 | 3,3 | 12,2 |
| Jadran ²⁾ | 212,31 | 5,1 | 12,3 |
| Ostalo ²⁾ | 213,86 | 5,6 | 18,2 |

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

2) Popis pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata možete preuzeti na poveznici PC-AXIS baze podataka pod naslovom Cijene.

STATISTIČKI PODACI

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE – PRILAGODBA TRŽIŠTU

| | Indeksi (2015. = 100) | | | | | | | | | |
|---|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 2023Q1 | 2023Q2 | 2023Q3 | 2023Q4 | 2024Q1 | 2024Q2 | 2024Q3 | 2024Q4 | 2025Q1 | 2025Q2 |
| Indeks cijena stambenih objekata - ukupno | 173,56 | 179,63 | 180,09 | 186,24 | 189,41 | 197,53 | 202,19 | 205,01 | 214,18 | 223,65 |
| Novi stambeni objekti | 146,93 | 154,70 | 158,63 | 151,09 | 156,03 | 163,11 | 165,56 | 167,68 | 178,35 | 181,03 |
| Postojeći stambeni objekti | 178,82 | 184,58 | 184,39 | 193,11 | 195,82 | 204,12 | 209,28 | 212,25 | 220,66 | 232,18 |
| Grad Zagreb | 193,34 | 199,62 | 204,40 | 206,63 | 210,30 | 218,40 | 220,10 | 226,36 | 237,37 | 245,11 |
| Jadran | 166,65 | 170,86 | 168,50 | 179,04 | 181,47 | 188,98 | 195,35 | 195,50 | 201,93 | 212,31 |
| Ostalo | 154,22 | 165,78 | 162,69 | 167,17 | 170,84 | 180,96 | 189,95 | 189,84 | 202,52 | 213,86 |

Izvor: <https://podaci.dzs.hr/hr/>

Odabir metode procjene

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Pravilnika koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda

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

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka nagrađevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za izračun tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, biramo Poredbenu metodu

PROCJENA

Procjena predmetnih nekretnina izvršena je poredbenom metodom koja je uobičajena za procjenu ove vrste nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koja pokazuju dovoljna podudarna obilježja.

Za izvođenje poredbenih cijena korištene su realizirane (prodane) kupoprodajne cijene za tri (3) nekretnine čiji datum nije stariji od 4 godine u odnosu na dan vrednovanja.

Korištena baza podataka iz registra Kupoprodajnih ugovora je eNekretnine.

| MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDANČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA) | | | | | | | | | |
|---|--------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------------|----------------------------------|
| Članak 6. i 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) | | | | | | | | | |
| Redni broj transakcije | Katastarska općina | Katastarska čestica | Površina kat. čestice | Kupoprodajna cijena | Datum sklapanja kupov. ugovora | Bazni indeks na dan sklapanja | Bazni indeks na dan vrednovanja | Korekcijski faktor | Međuvremenska izjednačena cijena |
| | | | m2 | euro/m2 | | A | B | B/A | |
| 1. | SVETA JANA | 6196/10 | 174,00 | 5,17 | 29.07.2024. | 189,95 | 213,86 | 1,13 | 5,82 |
| 2. | SVETA JANA | 6196/7 | 812,85 | 7,5 | 26.06.2024. | 180,95 | 213,86 | 1,18 | 8,86 |
| 3. | SVETA JANA | 6196/8 | 812,85 | 7,5 | 26.06.2024. | 180,95 | 213,86 | 1,18 | 8,86 |

| INTERKVALITATIVNO IZJEDANČENJE - (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI - MJERI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA) | | | | | | | | |
|---|--------------------|---------------------|-----------------------|----------------------------------|--|---|-----------------------|--|
| Prilog br. 11 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) | | | | | | | | |
| Redni broj transakcije | Katastarska općina | Katastarska čestica | Površina kat. čestice | Međuvremenska izjednačena cijena | Mjera građevinskog korištenja poredbene nekretnine | Mjera građevinskog korištenja procjenjivanje nekretnine | Koeficijent korekcije | Međuvremenski i interkvalitetno izjednačena cijena |
| | | | m2 | euro/m2 | | | | |
| 1. | SVETA JANA | 6196/10 | 174,00 | 5,82 | 1,00 | 1,00 | 1 | 5,82 |
| 2. | SVETA JANA | 6196/7 | 812,85 | 8,86 | 1,00 | 1,00 | 1 | 8,86 |
| 3. | SVETA JANA | 6196/8 | 812,85 | 8,86 | 1,00 | 1,00 | 1 | 8,86 |

| STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN | | | | | | | | |
|------------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------------|----------------------------------|--|------------------------|
| Redni broj transakcije | Katastarska općina | Katastarska čestica | Površina kat. čestice | Datum sklapanja kupov. ugovora | Kupoprodajna cijena | Međuvremenska izjednačena cijena | Međuvremenski i interkvalitetno izjednačena cijena | Odstupanje od prosjeka |
| | | | m2 | | euro/m2 | | | |
| 1. | SVETA JANA | 6196/10 | 174,00 | 29.07.2024. | 5,17 | 5,82 | 5,82 | -25 |
| 2. | SVETA JANA | 6196/7 | 812,85 | 26.06.2024. | 7,5 | 8,86 | 8,86 | 12,50 |
| 3. | SVETA JANA | 6196/8 | 812,85 | 26.06.2024. | 7,5 | 8,86 | 8,86 | 12,50 |
| PROSJEK: | | | | | | | 7,85 | +0,00 |

Statističkom obradom i izračunom utvrđeno je da se sve uzete poredbene kupoprodajne cijene nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja nalaze unutar dozvoljenog raspona odstupanja od +/- 30%, što dobiveni rezultat čini prihvatljivim.

Cijena po m2 za zemljište iznosi **7,85** eura po m2.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

| Dan vrednovanja | Vrsta | Površina | Tržišna vrijednost (EUR) |
|-----------------|-----------------------|----------|--------------------------|
| 17.12.2025. | 1. k.č.br. 8209 – dio | 489 m2 | 3.838,65 eura |
| | 2. k.č.br. 8210 | 1129 m2 | 8.862,65 eura |

Ukupno: 12.701,30 eura

ZAKLJUČAK

Nakon obavljenog, analize dostupne dokumentacije i provedenih izračuna, na temelju znanja i vještina, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, procijenjena TRŽIŠNA VRIJEDNOST iznosi:

PROCJENJENA VRIJEDNOST NEKRETNINE

12.701,30 eura

IZJAVA VJEŠTAKA

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenjen je u skladu s odredbama PRAVILNIKA O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015.) i sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015.), te u skladu sa svim važećim zakonima, propisima i pravilima struke u dobroj vjeri i najboljem znanju. Pri izradi ovog elaborata djelovao sam kao neovisna stranka, a naknada za izvršeni rad ni na koji način ne ovisi zaključcima ovog elaborata.

Elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je u 3 primjeraka, od kojih su 2 za naručitelja, a 1 ostaje u arhivi procjenitelja.

U Jastrebarsko, prosinac 2025.

Ivan Lončarić, mag.ing.geod. et geoinf.

Stalni sudski vještak za geodeziju i procjenu vrijednosti nekretnina,
imenovan Rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici, Broj: 4 Su - 779/2022

20

NL
NEKRETNINE
LONČARIĆ
D.O.O.



PRILOZI:

1. KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
2. UVJERENJE O STATUSU ČESTICE



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

KLASA: 350-01/25-10/000124
 URBROJ: 238-18-05/3-25-0003
 Jastrebarsko, 09.12.2025.

Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju, Ispostava Jastrebarsko, OIB 07132269553, na temelju članka 160. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 47/09 i 110/21), rješavajući po zahtjevu koji je podnijela tvrtka ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO U VELIKOJ GORICI, HR-10410 Velika Gorica, ZAGREBAČKA 44, OIB 96292040276, izdaje

UVJERENJE O STATUSU ČESTICE

S danom 09.12.2025. godine, zemljište označeno kao:

- k.č.br. 8209, 8210 k.o. Sveta Jana, nalazi se unutar granica unutar granica građevinskog područja ugostiteljsko turističke namjene izvan naselja pod oznakom T3 - kamp;
- predmetno zemljište nalazi se u području s primjenom režima zaštite kontaktnog područja povijesnog nasljeđa naselja Prodin Dol;
- Činjenice su utvrđene uvidom u sljedeću prostorno plansku dokumentaciju:
- Prostorni plan Zagrebačke županije (Glasnik Zagrebačke županije broj 3/02, 6/02-ispravak, 8/05, 8/07, 4/10, 10/11, 14/12-pročišćeni tekst, 27/15, 31/15-pročišćeni tekst, 43/20, 46/20-ispravak Odluke i 2/21-pročišćeni tekst)
- Prostorni plan uređenja Grada Jastrebarskog (Službeni vjesnik Grada Jastrebarsko broj 2/02, 3/04, 8/08, 2/11, 9/11, 8/12, 9/13, 9/14, 10/14-pročišćeni tekst, 1/16, 2/16-pročišćeni tekst, 1/19, 2/19-pročišćeni tekst, 9/23 i 10/23-pročišćeni tekst)

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema članku 8. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, broj 115/16 i 114/22).

VIŠA STRUČNA SURADNICA I. ZA PROSTORNO
UREĐENJE I GRADNJU
 Ana Gojšić, mag.ing.aedif.

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ispis elektroničke isprave putem pošte
- ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO U VELIKOJ GORICI
 HR-10410 Velika Gorica, ZAGREBAČKA 44





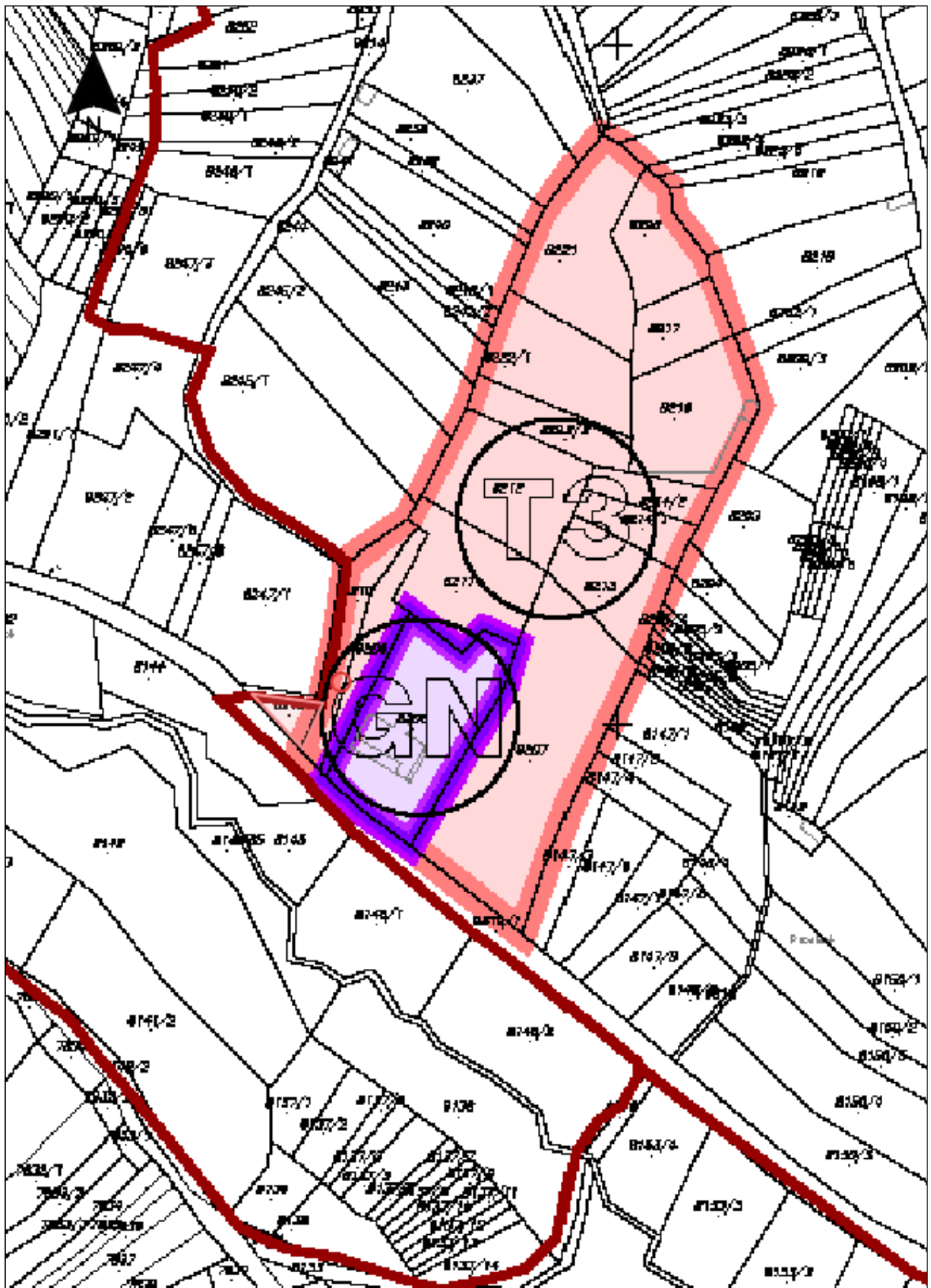
Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sustav će Vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, valjana je i istovjetna potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.

ANA GOJŠIĆ
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
Potpisano: 10.12.2025.





Informacijski sustav prostornog uređenja

Prikazani slojevi: Ostale države (USGS), Granice na moru, Lokacijska dozvola, Akt za građenje građevine, Akt za uporabu građevine, Građevna čestica, Prijava početka građenja, uklanjanja ili pokusnog rada, Građevinska područja

Mjerilo: 1:2000

Datum ispisa: 24.11.2025.