

Ing ekspert d.o.o.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
središnji ured
Zagreb, Škrčeva 39
tel: 01/233 7632
fax: 01/231 6570
ing-ekspert@ing-ekspert.com
www.ing-ekspert.com



procjena

vještačenje

energetsko
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

INTERNA OZNAKA 135/2022/AMB

NEKRETNINA Zemljište zk.č.br. 7899 k.o. Sveta Ana upisano u zemljišnoknjižni uložak br. 6688 k.o. Sveta Ana, Prodin Dol 37, Prodin Dol, Jastrebarsko

NARUČITELJ Vinska kuća Jana d.o.o., za proizvodnju i promet vina, alkoholnih i bezalkoholnih pića u stečaju, Prodin Dol 37, Prodin Dol, Jastrebarsko

DATUM

UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	20.124,80	kn	ZAOKRUŽENO:	20.100,00	kn
--	-----------	----	--------------------	-----------	----

Sadržaj

1 Sažetak.....	3
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	4
2.1 Položaj nekretnine.....	4
2.2 Zemljišnoknjižno stanje.....	6
2.3 Stanje u katastarskom operatu.....	7
2.4 Namjena zemljišta.....	9
2.5 Iskaz površina.....	10
2.6 Fotodokumentacija s uviđaja 11.04.2022. god.....	11
3 Načela za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina.....	12
3.1.1 Pravna i metodološka osnova.....	12
3.1.2 Obuhvat.....	12
3.1.3 Indeksi nekretnina.....	13
4 Procjena vrijednosti nekretnine.....	14
4.1 Procjena vrijednosti zemljišta - poredbena metoda.....	16
4.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	16
4.1.2 Isključivanje transakcija iz daljnjeg proračuna.....	22
4.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	24
4.1.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	25
4.1.5 Statistička obrada i izračun.....	26
5 Rekapitulacija.....	27

1 SAŽETAK

Zahtjev:	Prema usmenom nalogu naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnina: - zemljište zk.č.br. 7899 k.o. Sveta Ana upisano u zemljišnoknjižni uložak br. 6688 k.o. Sveta Ana, Prodin Dol 37, Prodin Dol, Jastrebarsko
Naručitelj:	Vinska kuća Jana d.o.o., za proizvodnju i promet vina, alkoholnih i bezalkoholnih pića u stečaju, Prodin Dol 37, Prodin Dol, Jastrebarsko
Nekretnine:	- zemljište zk.č.br. 7899 k.o. Sveta Ana upisano u zemljišnoknjižni uložak br. 6688 k.o. Sveta Ana, Prodin Dol 37, Prodin Dol, Jastrebarsko
Dan pregleda nekretnine:	01.04.2022.
Dan kakvoće:	01.04.2022.
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnina
Dan vrednovanja:	11.04.2022.
Procjenitelj:	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrčeva 39, Zagreb

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnine:	20.124,80	kn	ZAOKRUŽENO:	20.100,00	kn
---	-----------	----	--------------------	-----------	----

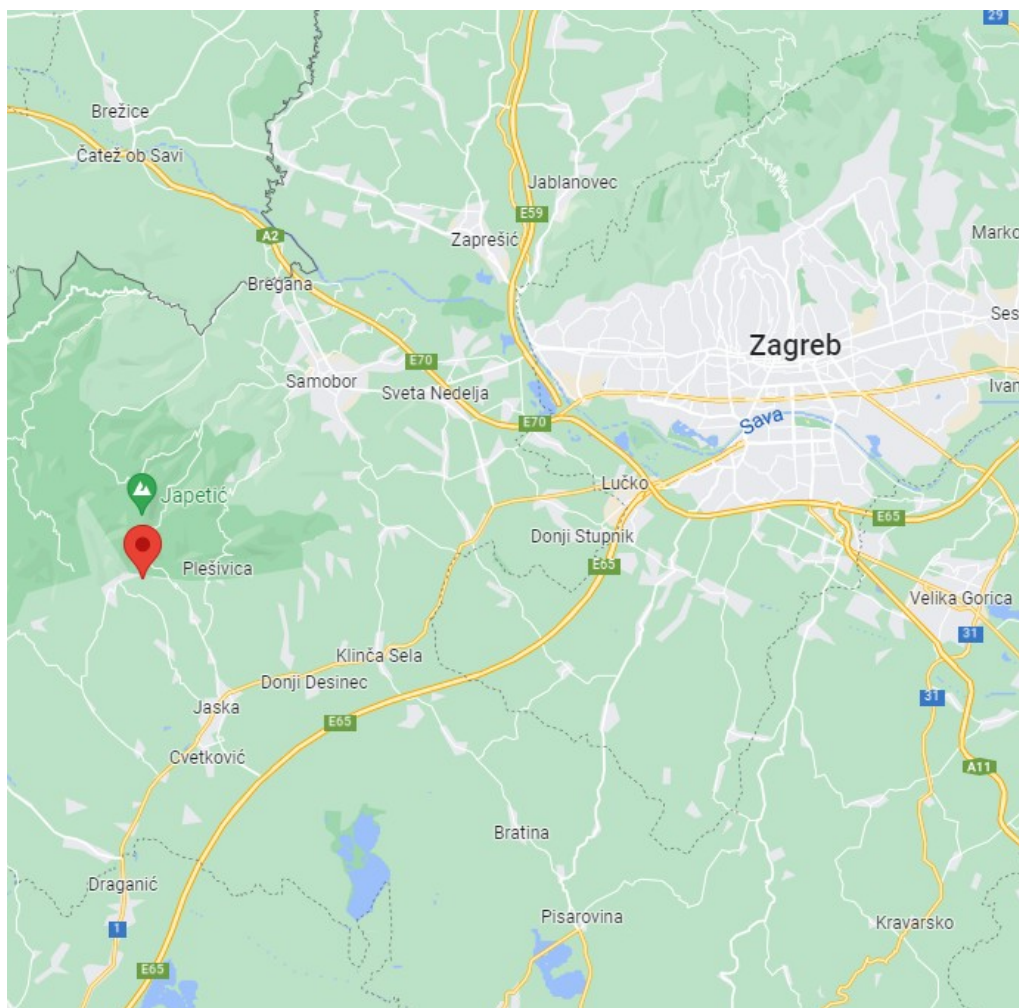
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

U Zagrebu, 12. travnja 2022. godine

2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Prodin Dol 37, Prodin Dol, Jastrebarsko
----------	---




- prikaz lokacije u odnosu na gradove Jastrebarsko i Zagreb-



- prikaz mikrolokacije k.č.br. 7899 k.o. Sveta Jana -

2.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zk.ul.br. 6688 k.o. Sveta Ana je upisana zk.č.br. 7899 k.o. Sveta Ana kao oranica breg Bašina Draga u Dvorčenici, ukupne površine 460 čhv. Zemljišnoknjižni izvadak je prikazan u nastavku:



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
 Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL JASTREBARSKO
 Stanje na dan: 10.04.2022. 22:44

Katastarska općina: 312835, SVETA ANA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-30379/2021
 Aktivne plombe:

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6688

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	7899	ORANICA BREG BAŠINA DRAGA U DVORČENICI		460		
		UKUPNO:		460		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
VINSKA KUĆA JANA D.O.O. ZA PROIZVODNJU I PROMET VINA, ALKOHOLNIH I BEZALKOHOLNIH PIĆA U STEČAJU, OIB: 85324965757, PRODIN DOL 37, PRODIN DOL 10450 JASTREBARSKO		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.04.2022.

2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

Čestica k.č.br. 7899 k.o. Sveta Jana je upisana kao vinograd, pašnjak, Bašina draga, ukupne površine 1.655 m² upisana u posjedovni list br. 2452 k.o. Sveta Jana, koji je prikazan u nastavku:



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 11.04.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SVETA JANA (Mbr. 312835)

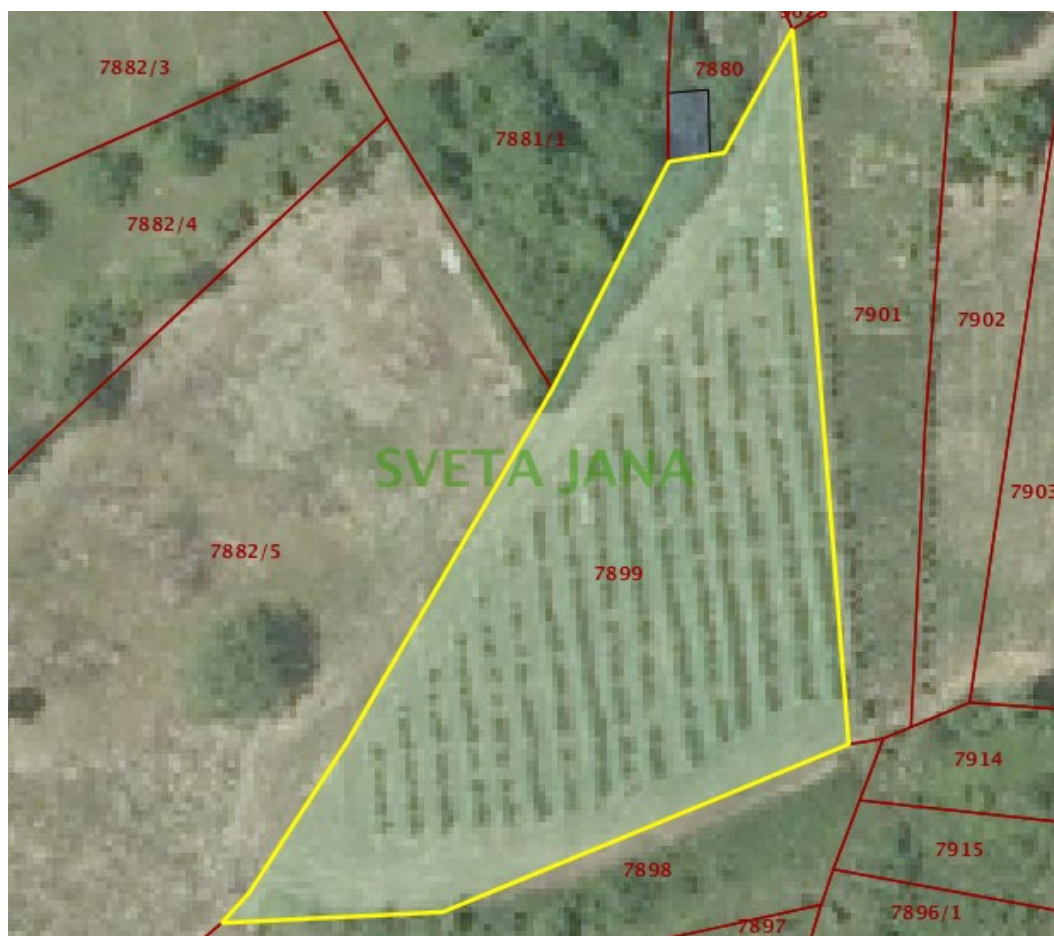
Posjedovni list: 2452

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	VINSKA KUĆA JANA D.O.O., ZA PROIZVODNJU VINA, ALKO. I BEZAL. PIĆA, PRODIN DOL 37	85324965857

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		7899	BAŠINA DRAGA	1655	13		
			VINOGRAD	1547			
			PAŠNJAK	108			

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

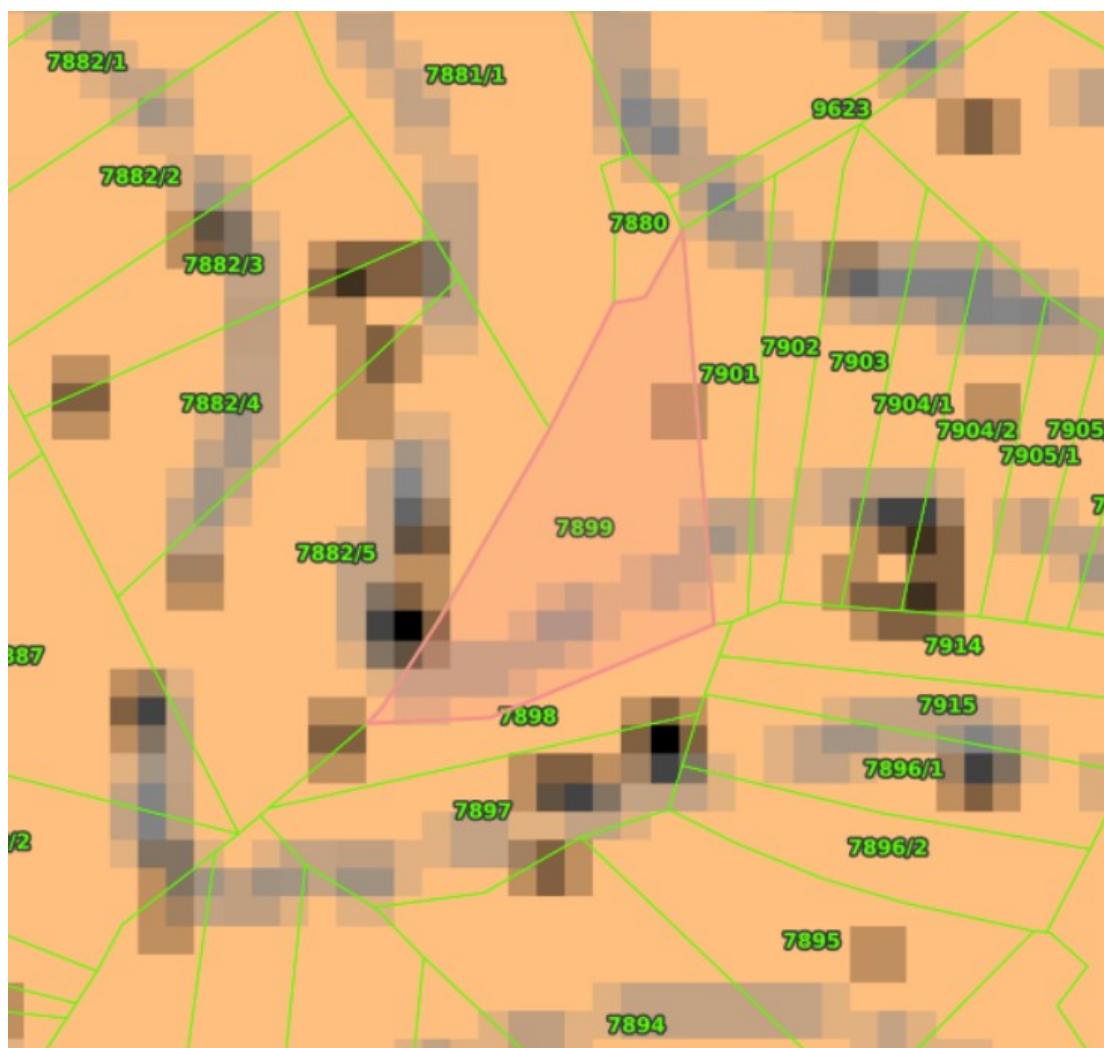


- prikaz k.č.br. 7899 k.o. Sveta Jana na katastarskom planu -

2.4 NAMJENA ZEMLJIŠTA

Predmetna nekretnina se prema Prostornom planu uređenja grada Jastrebarsko (IX. Izmjene i dopune prostornog plana uređenja grada Jastrebarsko, Objava Odluke Gradskog vijeća o donošenju plana, Službeni vjesnik Grada Jastrebarskog, broj 1/19) nalazi u sljedećim zonama:

- prema kartografskom prikazu Namjena prostora u zoni **Ostalo obradivo tlo (oznaka P3)**



- PPUG Jastrebarsko -

2.5 ISKAZ POVRŠINA

U nastavku je prikazana površina zemljišta koja je utvrđena prema podacima upisanim u zemljišnoj knjizi.

NEKRETNINA	POVRŠINA (čhv)	POVRŠINA (m ²)
Zemljište zk.č.br. 7899 k.o. Sveta Ana upisano u zemljišnoknjižni uložak br. 6688 k.o. Svete Ana, Prodin Dol 37, Prodin Dol, Jastrebarsko	460,00	1.655,00

2.6 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA 11.04.2022. GOD.



3 NAČELA ZA PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.1.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA

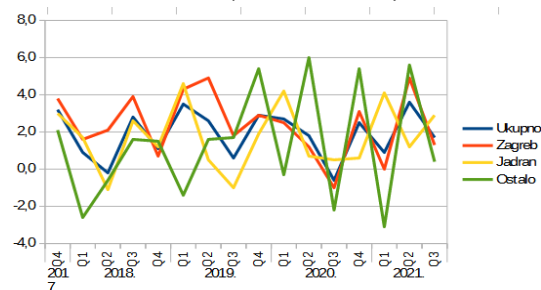
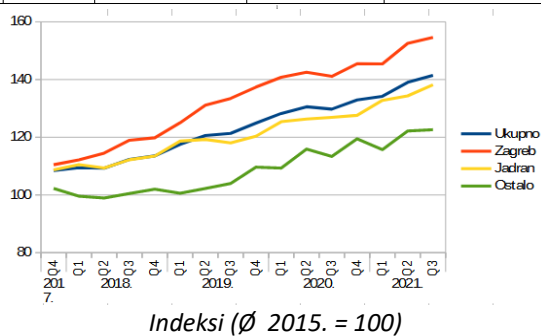
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

3.1.2 OBUHVAT

Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

3.1.3 INDEKSI NEKRETNINA

Godina i tromjesečje		Indeksi (prosjeak 2015. = 100)			
		Ukupno	Zagreb	Jadran	Ostalo
2017.	Q4	108,45	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	154,60	138,18	122,62



* Državni zavod za statistiku

4 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na uviđaju. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

Građevinski propisi:

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/10)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/01, 79/06, 141/06, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

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

Ostalo:

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)

Uredba o izmjeni uredbe vodnog doprinosa (NN 73/2020)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17 i NN 72/20)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova"

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova"

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje 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 nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Zemljište će se procjenjivati poredbenom metodom i to na temelju podataka pribavljenih iz zbirke kupoprodajnih cijena dostavljene od Republike Hrvatske, Zagrebačke županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za procjenu vrijednosti nekretnina, a kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata.

4.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA

4.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Od strane Republike Hrvatske, Zagrebačke županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za procjenu vrijednosti nekretnina, dostavljen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena KLASA: 364-01/22-03/35, URBROJ: 238-18-11/1-22-02, Zagreb, 17. ožujka 2022. godine.

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: DARIO ŠERER (74711026076)

ID Izvataka: 31161

1	2	3	4	5	6
VRSTA NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5
VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP
ADRESA	JASTREBARSKO	JASTREBARSKO	JASTREBARSKO	JASTREBARSKO	JASTREBARSKO
VRSTA NEKRETNOSTI	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
K.Č.	7930/2	9625/2	6501/7	8081/1	6790,7892/10
K.O.	SVETA ANA	SVETA ANA	SVETA ANA	SVETA ANA	SVETA ANA, SVETA ANA
POVRŠINA IZ ZK UL. (m ²)	3521,14	665,38	899,17	1486	2780,32
POVRŠINA U PROMETU (m ²)	3521,14	665,38	899,17	495,34	635,06
SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/3	1/4
K.Č.	7930/2	9625/2	6501/7	8081/1	7062/10
K.O.	SVETA JANA	SVETA JANA	SVETA JANA	SVETA JANA	SVETA JANA
NAMJENA	P3	P3	P3	P3	P3
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max				
	Ki min				
CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	0,85	11,42	16,04	16,15	4,32
CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	0,11	1,52	2,21	2,15	0,57
PODLIJEZE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE
UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	05.05.2020	08.09.2020	12.11.2020	08.05.2021	18.03.2021
CENOVNI BLOK	JASTREBARSKO - SUMA 2	JASTREBARSKO - OSTALO OBRADIVO TLO 1	JASTREBARSKO - OSTALO OBRADIVO TLO 1	JASTREBARSKO - SUMA 2	JASTREBARSKO - OSTALO OBRADIVO TLO 1
STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1 od 5

1	R.B.R. NEKRETNOSTI	7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	MALINIJE, JASTREBARSKO	MALINIJE, JASTREBARSKO	IVANOČIĆ, JASTREBARSKO	IVANOČIĆ, JASTREBARSKO	JASTREBARSKO	JASTREBARSKO	JASTREBARSKO
4	VRSTA NEKRETNOSTI	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	6445/1,6445/3	6500	7904/2	7901/2	6625/1	6625/1	6501/2
6	K.O.	SVETA ANA, SVETA ANA	SVETA ANA	SVETA ANA	SVETA ANA	SVETA ANA	SVETA ANA	SVETA ANA
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m²)	3370	1061,02	2156	1240,85	723	669	89,92
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	1685	1061,02	2156	1240,85	723	669	89,92
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/2	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	6445/1	6500	7904/2	7901/2	6625/2	6625/1	6501/2
11	K.O.	SVETA ANA	SVETA ANA	SVETA ANA	SVETA ANA	SVETA ANA	SVETA ANA	SVETA ANA
12	NAMJENA	P3	P3	P3	P3	P3	P3	P3
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA
14	NEČISTOTIJE I NEČISTOTIJE	NI max						
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)	11,35	9,42	7,51	8,06	10,78	10,82	22,24
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	1,76	1,35	0,98	0,81	1,63	1,43	2,94
17	PODLUŽJE NAPLATE PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
19	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	25.03.2021	29.04.2021	30.04.2021	17.09.2021	21.05.2020	21.05.2020	12.11.2020
20	CENOVNI BLOK	JASTREBARSKO - OSTALO OBRADIVO TLO 1	JASTREBARSKO - OSTALO OBRADIVO TLO 1	JASTREBARSKO - ŠUMA 2	JASTREBARSKO - ŠUMA 2	JASTREBARSKO - OSTALO OBRADIVO TLO 1	JASTREBARSKO - OSTALO OBRADIVO TLO 1	JASTREBARSKO - OSTALO OBRADIVO TLO 1
21	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

2 od 5

1	R.B.R. NEKRETNOST		14
2	VRSTA UGOVORA		KP
3	ADRESA		MALJUNE, JASTREBSKO
4	VRSTA NEKRETNOSTI		PZ
5	K.Č.	POSJEDNI ZEMLJIŠNI KNJIGA	6445/L6445/3
6	K.O.		AVETA ANA,AVETA ANA
7	POVRŠINA IZ ZKUL (m²)		3370
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		1685
9	SUVLASNIČKI UDIJEL KOD JE U PROMETU		1/2
10	K.Č.	KATASTAR	6445/3
11	K.O.		SVETA JAMA
12	NAMJENA		P3
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		4.2 KATEGORIJA
14	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	
		Ki min	
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)		13,35
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		1,76
17	PODLJEŽJE NAPLATI PDV		NE
	UKLJUČEN PDV		NE
18	DATUM SKEPAPANJA UGOVORA		25.03.2021
19	CIJEVNI BLOK		JASTREBSKO - OSTALO OBRADIVO TLO 1
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA

3 od 5

Napomene:

B. BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOМЕНА
1	k.č. 7930/2 k.o. SVETA JANA	PPUG JASTREBARSKO SLUŽBENI VJESNIK GRADA JASTREBARSKO BROJ 2/02, 3/04, 8/08, 2/11, 9/11, 8/12, 9/13, 9/14, 10/14 (PROČUŠĆENI TEKST), 1/16, 2/16 (PROČUŠĆENI TEKST), 1/19 I 2/19 (PROČUŠĆENI TEKST)
2	k.č. 6625/2 k.o. SVETA JANA	PPUG JASTREBARSKO SLUŽBENI VJESNIK GRADA JASTREBARSKO BROJ 2/02, 3/04, 8/08, 2/11, 9/11, 8/12, 9/13, 9/14, 10/14 (PROČUŠĆENI TEKST), 1/16, 2/16 (PROČUŠĆENI TEKST), 1/19 I 2/19 (PROČUŠĆENI TEKST)
3	k.č. 6591/7 k.o. SVETA JANA	PPUG JASTREBARSKO SLUŽBENI VJESNIK GRADA JASTREBARSKO BROJ 2/02, 3/04, 8/08, 2/11, 9/11, 8/12, 9/13, 9/14, 10/14 (PROČUŠĆENI TEKST), 1/16, 2/16 (PROČUŠĆENI TEKST), 1/19 I 2/19 (PROČUŠĆENI TEKST)
4	k.č. 8081/1 k.o. SVETA JANA	PPUG JASTREBARSKO SLUŽBENI VJESNIK GRADA JASTREBARSKO BROJ 2/02, 3/04, 8/08, 2/11, 9/11, 8/12, 9/13, 9/14, 10/14 (PROČUŠĆENI TEKST), 1/16, 2/16 (PROČUŠĆENI TEKST), 1/19 I 2/19 (PROČUŠĆENI TEKST)
5	k.č. 7962/10 k.o. SVETA JANA	PPUG JASTREBARSKO SLUŽBENI VJESNIK GRADA JASTREBARSKO BROJ 2/02, 3/04, 8/08, 2/11, 9/11, 8/12, 9/13, 9/14, 10/14 (PROČUŠĆENI TEKST), 1/16, 2/16 (PROČUŠĆENI TEKST), 1/19 I 2/19 (PROČUŠĆENI TEKST)
6	k.č. 6780 k.o. SVETA JANA	PPUG JASTREBARSKO SLUŽBENI VJESNIK GRADA JASTREBARSKO BROJ 2/02, 3/04, 8/08, 2/11, 9/11, 8/12, 9/13, 9/14, 10/14 (PROČUŠĆENI TEKST), 1/16, 2/16 (PROČUŠĆENI TEKST), 1/19 I 2/19 (PROČUŠĆENI TEKST)
7	k.č. 6445/1 k.o. SVETA JANA	PPUG JASTREBARSKO SLUŽBENI VJESNIK GRADA JASTREBARSKO BROJ 2/02, 3/04, 8/08, 2/11, 9/11, 8/12, 9/13, 9/14, 10/14 (PROČUŠĆENI TEKST), 1/16, 2/16 (PROČUŠĆENI TEKST), 1/19 I 2/19 (PROČUŠĆENI TEKST)
8	k.č. 6500 k.o. SVETA JANA	PPUG JASTREBARSKO SLUŽBENI VJESNIK GRADA JASTREBARSKO BROJ 2/02, 3/04, 8/08, 2/11, 9/11, 8/12, 9/13, 9/14, 10/14 (PROČUŠĆENI TEKST), 1/16, 2/16 (PROČUŠĆENI TEKST), 1/19 I 2/19 (PROČUŠĆENI TEKST)
9	k.č. 7924/2 k.o. SVETA JANA	PPUG JASTREBARSKO SLUŽBENI VJESNIK GRADA JASTREBARSKO BROJ 2/02, 3/04, 8/08, 2/11, 9/11, 8/12, 9/13, 9/14, 10/14 (PROČUŠĆENI TEKST), 1/16, 2/16 (PROČUŠĆENI TEKST), 1/19 I 2/19 (PROČUŠĆENI TEKST)
10	k.č. 7931/2 k.o. SVETA JANA	PPUG JASTREBARSKO SLUŽBENI VJESNIK GRADA JASTREBARSKO BROJ 2/02, 3/04, 8/08, 2/11, 9/11, 8/12, 9/13, 9/14, 10/14 (PROČUŠĆENI TEKST), 1/16, 2/16 (PROČUŠĆENI TEKST), 1/19 I 2/19 (PROČUŠĆENI TEKST)
11	k.č. 6426/2 k.o. SVETA JANA	PPUG JASTREBARSKO SLUŽBENI VJESNIK GRADA JASTREBARSKO BROJ 2/02, 3/04, 8/08, 2/11, 9/11, 8/12, 9/13, 9/14, 10/14 (PROČUŠĆENI TEKST), 1/16, 2/16 (PROČUŠĆENI TEKST), 1/19 I 2/19 (PROČUŠĆENI TEKST) - PREDMET KUPOPRODAJE SU K.Č. BR. 6626/2, POVRŠINE 723 M2, UPISAN U ZK UL. BR. 1313, TE K.Č. BR. 6625/1, POVRŠINE 669 M2, UPISAN U ZK UL. BR. 259, SVE K.O. SVETA JANA.
12	k.č. 6625/1 k.o. SVETA JANA	PPUG JASTREBARSKO SLUŽBENI VJESNIK GRADA JASTREBARSKO BROJ 2/02, 3/04, 8/08, 2/11, 9/11, 8/12, 9/13, 9/14, 10/14 (PROČUŠĆENI TEKST), 1/16, 2/16 (PROČUŠĆENI TEKST), 1/19 I 2/19 (PROČUŠĆENI TEKST) - PREDMET KUPOPRODAJE SU K.Č. BR. 6626/2, POVRŠINE 723 M2, UPISAN U ZK UL. BR. 1313, TE K.Č. BR. 6625/1, POVRŠINE 669 M2, UPISAN U ZK UL. BR. 259, SVE K.O. SVETA JANA.
13	k.č. 6501/2 k.o. SVETA JANA	PPUG JASTREBARSKO SLUŽBENI VJESNIK GRADA JASTREBARSKO BROJ 2/02, 3/04, 8/08, 2/11, 9/11, 8/12, 9/13, 9/14, 10/14 (PROČUŠĆENI TEKST), 1/16, 2/16 (PROČUŠĆENI TEKST), 1/19 I 2/19 (PROČUŠĆENI TEKST)
14	k.č. 6445/3 k.o. SVETA JANA	PPUG JASTREBARSKO SLUŽBENI VJESNIK GRADA JASTREBARSKO BROJ 2/02, 3/04, 8/08, 2/11, 9/11, 8/12, 9/13, 9/14, 10/14 (PROČUŠĆENI TEKST), 1/16, 2/16 (PROČUŠĆENI TEKST), 1/19 I 2/19 (PROČUŠĆENI TEKST)

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi 0 odnosno na k.č. 7899 k.o. SVETA JANA, JASTREBARSKO.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

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

Svaki zahtjev, izvadak i obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/22-03/35

URBROJ: 238-18-11/1-22-02

ZAGREB, 17.3.2022.

IZRADIO/IZRADILA:
ANDREJ KRČIN

ODOBRIO/ODOBRILO:



POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VISTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VISTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno nepodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPS – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – vilastambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različište nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRABENO – građevinsko područje – izgrađeni dio, GP_NEIZGRABENO – građevinsko područje – neizgrađeni dio, I – gospodarska namjena, II – gospodarska namjena – pretežno industrijska, IZ – gospodarska namjena – pretežno zanatlijska, E – površine za iskoristavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E3 – površine za iskoristavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 – površine za iskoristavanje mineralnih sirovina – geotermalne vode, E3 – površine za iskoristavanje mineralnih sirovina – ostalo, H – površine uzgajališta (akvakultura), K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena – pretežno uslužna, K2 – poslovna namjena – pretežno trgovačka, K3 – poslovna namjena – komunalna servisa, T – ugostiteljsko turistička namjena, T1 – ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 – ugostiteljsko turistička namjena – turističko naselje, T3 – ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R –

4 od 5

športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igrališta (PPŽ,PPGZ,PPPPD,PPUQ/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPD,PPUQ/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimске športove (PPŽ,PPGZ,PPPPD,PPUQ/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPD,PPUQ/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPD,PPUQ/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šuma i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežno stambena, M2 - mješovita namjena - pretežno poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežno poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjenska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privremite, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine - javni park, Z1 - javne zelene površine - igralište, Z2 - javne zelene površine - odmaralište, vrt, i - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradska park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javna gradska površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

4.1.2 ISKLJUČIVANJE TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG PRORAČUNA

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine pod rednim brojevima 1, 3, 4, 5, 6, 9, 10 i 13 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog cijene jer bi kao takve odstupale od prosjeka. Isključene nekretnine su označene crvenom bojom.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR / m ²)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)			K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max							
1	KP	JASTREBARSKO	PZ	7930/2	SVETA ANA	3.521,14	3.521,14	1/1	7930/2	SVETA JANA	P3	4.1.			0,85	0,11	NE	NE	05.05.2020.	JASTREBARSKO – ŠUMA 2	PROVEDENA EVALUACIJA
2	KP	JASTREBARSKO	PZ	6625/2	SVETA ANA	665,38	665,38	1/1	6625/2	SVETA JANA	P3	4.1.			11,42	1,52	NE	NE	08.09.2020.	JASTREBARSKO – OSTALO OBRADIVO TLO 1	PROVEDENA EVALUACIJA
3	KP	JASTREBARSKO	PZ	6501/7	SVETA ANA	899,17	899,17	1/1	6501/7	SVETA JANA	P3	4.1.			16,68	2,21	NE	NE	12.11.2020.	JASTREBARSKO – OSTALO OBRADIVO TLO 1	PROVEDENA EVALUACIJA
4	KP	JASTREBARSKO	PZ	8081/1	SVETA ANA	1.486,00	495,34	1/3	8081/1	SVETA JANA	P3	4.1.			16,15	2,13	NE	NE	08.03.2021.	JASTREBARSKO – ŠUMA 2	PROVEDENA EVALUACIJA
5	KP	JASTREBARSKO	PZ	6760, 7862/10	SVETA ANA	2.780,22	695,06	1/4	7862/10	SVETA JANA	P3	4.1.			4,32	0,57	NE	NE	18.03.2021.	JASTREBARSKO – OSTALO OBRADIVO TLO 1	PROVEDENA EVALUACIJA
6	KP	JASTREBARSKO	PZ	6760, 7862/10	SVETA ANA	2.780,22	695,06	1/4	6760	SVETA JANA	P3	4.1.			4,32	0,57	NE	NE	18.03.2021.	JASTREBARSKO – OSTALO OBRADIVO TLO 1	PROVEDENA EVALUACIJA
7	KP	MALUNJE, JASTREBARSKO	PZ	6445/1, 6445/3	SVETA ANA	3.370,00	1.685,00	1/2	6445/1	SVETA JANA	P3	4.1.			13,35	1,76	NE	NE	25.03.2021.	JASTREBARSKO – OSTALO OBRADIVO TLO 1	PROVEDENA EVALUACIJA

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR / m ²)	PODLJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)			K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max							
8	KP	MALUNJE, JASTREBARSKO	PZ	6500	SVETA ANA	1.061,02	1.061,02	1/1	6500	SVETA JANA	P3	4.1.			9,42	1,25	NE	NE	29.04.2021.	JASTREBARSKO – OSTALO OBRADIVO TLO 1	PROVEDENA EVALUACIJA
9	KP	IVANČIĆI, JASTREBARSKO	PZ	7924/2	SVETA ANA	2.158,00	2.158,00	1/1	7924/2	SVETA JANA	P3	4.1.			7,51	0,99	NE	NE	30.04.2021.	JASTREBARSKO – ŠUMA 2	PROVEDENA EVALUACIJA
10	KP	IVANČIĆI, JASTREBARSKO	PZ	7931/2	SVETA ANA	1.240,85	1.240,85	1/1	7931/2	SVETA JANA	P3	4.1.			6,06	0,81	NE	NE	17.09.2021.	JASTREBARSKO – ŠUMA 2	PROVEDENA EVALUACIJA
11	KP	JASTREBARSKO	PZ	6625/1	SVETA ANA	723,00	723,00	1/1	6626/2	SVETA JANA	P3	4.1.			10,78	1,43	NE	NE	21.05.2020.	JASTREBARSKO – OSTALO OBRADIVO TLO 1	PROVEDENA EVALUACIJA
12	KP	JASTREBARSKO	PZ	6625/1	SVETA ANA	669,00	669,00	1/1	6625/1	SVETA JANA	P3	4.1.			10,82	1,43	NE	NE	21.05.2020.	JASTREBARSKO – OSTALO OBRADIVO TLO 1	PROVEDENA EVALUACIJA
13	KP	JASTREBARSKO	PZ	6501/2	SVETA ANA	89,92	89,92	1/1	6501/2	SVETA JANA	P3	4.1.			22,24	2,94	NE	NE	12.11.2020.	JASTREBARSKO – OSTALO OBRADIVO TLO 1	PROVEDENA EVALUACIJA
14	KP	MALUNJE, JASTREBARSKO	PZ	6445/1, 6445/3	SVETA ANA	3.370,00	1.685,00	1/2	6445/3	SVETA JANA	P3	4.2.			13,35	1,76	NE	NE	25.03.2021.	JASTREBARSKO – OSTALO OBRADIVO TLO 1	PROVEDENA EVALUACIJA

4.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog protoka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanog od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR / m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM PROCJENE)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)			K.Č.	K.O.								
2	KP	JASTREBARSKO	PZ	6625/2	SVETA ANA	665,38	665,38	1/1	6625/2	SVETA JANA	P3	4.1.	11,42	1,52	08.09.2020.	113,35	122,62	12,35
7	KP	MALUNJE, JASTREBARSKO	PZ	6445/1, 6445/3	SVETA ANA	3.370,00	1.685,00	1/2	6445/1	SVETA JANA	P3	4.1.	13,35	1,76	25.03.2021.	115,71	122,62	14,15
8	KP	MALUNJE, JASTREBARSKO	PZ	6500	SVETA ANA	1.061,02	1.061,02	1/1	6500	SVETA JANA	P3	4.1.	9,42	1,25	29.04.2021.	122,17	122,62	9,45
11	KP	JASTREBARSKO	PZ	6625/1	SVETA ANA	723,00	723,00	1/1	6626/2	SVETA JANA	P3	4.1.	10,78	1,43	21.05.2020.	115,90	122,62	11,41
12	KP	JASTREBARSKO	PZ	6625/1	SVETA ANA	669,00	669,00	1/1	6625/1	SVETA JANA	P3	4.1.	10,82	1,43	21.05.2020.	115,90	122,62	11,45
14	KP	MALUNJE, JASTREBARSKO	PZ	6445/1, 6445/3	SVETA ANA	3.370,00	1.685,00	1/2	6445/3	SVETA JANA	P3	4.2.	13,35	1,76	25.03.2021.	115,71	122,62	14,15

4.1.4 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) istovrsnih nekretnina. Niti jedna nekretnina ne odstupa od prosjeka za više od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene. Isključene nekretnine su označene crvenom bojom.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNOSTI	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR / m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)			K.Č.	K.O.							
2	KP	JASTREBARSKO	PZ	6625/2	SVETA ANA	665,38	665,38	1/1	6625/2	SVETA JANA	P3	4.1.	11,42	1,52	08.09.2020.	12,35	1,59
7	KP	MALUNJE, JASTREBARSKO	PZ	6445/1, 6445/3	SVETA ANA	3.370,00	1.685,00	1/2	6445/1	SVETA JANA	P3	4.1.	13,35	1,76	25.03.2021.	14,15	16,34
8	KP	MALUNJE, JASTREBARSKO	PZ	6500	SVETA ANA	1.061,02	1.061,02	1/1	6500	SVETA JANA	P3	4.1.	9,42	1,25	29.04.2021.	9,45	-22,25
11	KP	JASTREBARSKO	PZ	6625/1	SVETA ANA	723,00	723,00	1/1	6626/2	SVETA JANA	P3	4.1.	10,78	1,43	21.05.2020.	11,41	-6,21
12	KP	JASTREBARSKO	PZ	6625/1	SVETA ANA	669,00	669,00	1/1	6625/1	SVETA JANA	P3	4.1.	10,82	1,43	21.05.2020.	11,45	-5,86
14	KP	MALUNJE, JASTREBARSKO	PZ	6445/1, 6445/3	SVETA ANA	3.370,00	1.685,00	1/2	6445/3	SVETA JANA	P3	4.2.	13,35	1,76	25.03.2021.	14,15	16,34
PROSJEK:																12,16	

4.1.5 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka (zbirka kupoprodajnih cijena), te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR / m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)			K.Č.	K.O.							
2	KP	JASTREBARSKO	PZ	6625/2	SVETA ANA	665,38	665,38	1/1	6625/2	SVETA JANA	P3	4.1.	11,42	1,52	08.09.2020.	12,35	1,59
7	KP	MALUNJE, JASTREBARSKO	PZ	6445/1, 6445/3	SVETA ANA	3.370,00	1.685,00	1/2	6445/1	SVETA JANA	P3	4.1.	13,35	1,76	25.03.2021.	14,15	16,34
8	KP	MALUNJE, JASTREBARSKO	PZ	6500	SVETA ANA	1.061,02	1.061,02	1/1	6500	SVETA JANA	P3	4.1.	9,42	1,25	29.04.2021.	9,45	-22,25
11	KP	JASTREBARSKO	PZ	6625/1	SVETA ANA	723,00	723,00	1/1	6626/2	SVETA JANA	P3	4.1.	10,78	1,43	21.05.2020.	11,41	-6,21
12	KP	JASTREBARSKO	PZ	6625/1	SVETA ANA	669,00	669,00	1/1	6625/1	SVETA JANA	P3	4.1.	10,82	1,43	21.05.2020.	11,45	-5,86
14	KP	MALUNJE, JASTREBARSKO	PZ	6445/1, 6445/3	SVETA ANA	3.370,00	1.685,00	1/2	6445/3	SVETA JANA	P3	4.2.	13,35	1,76	25.03.2021.	14,15	16,34
PROSJEK:																12,16	

5 REKAPITULACIJA

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost zemljišta na dan izrade ovog procjembenog elaborata, iznosi:

NEKRETNINA / VANJSKO UREĐENJE	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (kn/m ²)	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)
Zemljište zk.č.br. 7899 k.o. Sveta Ana upisano u zemljišnoknjižni uložak br. 6688 k.o. Svete Ana, Prodin Dol 37, Prodin Dol, Jastrebarsko	1.655,00	12,16	20.124,80
ZAOKRUŽENO:			20.100,00

Vrijednost nekretnine procijenili smo u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te svih važećih zakona i propisa te pravilima struke.

Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 2 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 12. travnja 2022. godine