



HRVATSKO DRUŠTVO
SUDSKIH VJEŠTAKA

EE EuroExpert

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
GRAD JASTREBARSKO

Primljeno: 20. 4. 2016.	
Broj prijave: 543-02/16-01/01	Org. broj:
Broj dana: 383-16-6	Pr. Vj.

Naručitelj:

GRAD JASTREBARSKO

Jastrebarsko

Sadržaj:

NALAZ I MIŠLJENJE

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta ,

Gospodarska zona

k.č.br.1625, 1626, 1627/1, 1627/2, 1627/3,
1628, 1629, 1630, 1631/1, sve k.o.Cvetković

198.000,00 EUR

1.481.000,00 kn

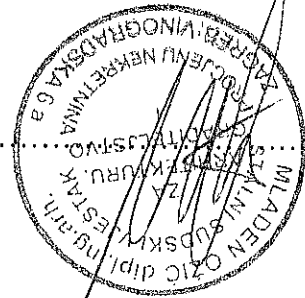
Datum:

Travanj, 2016. godine

Izradio:

Mladen Ožić, dipl. ing. arh.

VIRTUAL
Zagreb



1. NALAZ I MIŠLJENJE

1.1. Općenito o predmetu

Prema zahtjev Grada Jastrebarskog, izrađen je:

NALAZ I MIŠLJENJE

a vezano utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta:

1. K.č.br.1625, 1626, 1627/1, 1627/2, 1627/3, 1628, 1629, 1630, 1631/1, sve k.o.Cvetković

U naravi, radi se o zemljištu, unutar obuhvata UPU Jalševac, u gospodarskoj zoni, uz prilaz gradu iz smjera autoputa. Sjeverno od izlaza s autoputa. Zemljišta su grupirana u jednu cjelinu i kao takva se i procjenjuju.

Zemljište su upisano u z.k.o. Cvetković, a kopije izvadka se nalazi u prilogu ovoga nalaza. Ukupna površina kompleksa iznosi 3.645 čhv, odnosno 13.122 m².

Identifikacija je izvršena prema katastru. Očevid je napravljen 11.04.2016. godine. Dan vrednovanja i kakvoće, istovjetan je danu izrade ovoga nalaza.

Predmet ovoga nalaza, nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije ili vlasništva predmetnih nekretnina, kao niti analiza eventualnih financijskih tereta, po bilo kojoj osnovi.

1.2. Zadatak vještaka

Vještak je dobio zadatak da:

1. Razmotri predmet i napravi uvid u dokumentaciju
2. Utvrdi tržišnu vrijednost predmetne nekretnine
3. Napravi Nalaz i mišljenje

1.3. Popis relevantnih propisa

- 1.3.1. Zakon o prostornom uređenju
- 1.3.2. Zakon o gradnji
- 1.3.3. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama
- 1.3.4. Zakon o procjeni nekretnina
- 1.3.5. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina
- 1.3.6. Podaci o etalonskoj vrijednosti građenja
- 1.3.7. Pravilnik o hrvatskim normama
- 1.3.8. Bilten- Standardne kalkulacije radova u visokogradnji, IGH
- 1.3.9. Službeni glasnici, razni brojevi
- 1.3.10. Podaci Državnog zavoda za statistiku i HNB-a
- 1.3.11. Normativi za održavanje stambenih zgrada i stanova (Sl.glasnik 30/76)
- 1.3.12. Odluka o Prostornom planu
- 1.3.13. Odluka o donošenju UPU-a
- 1.3.14. Uredba o visini vodnog doprinosa
- 1.3.15. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- 1.3.16. Zakon o zemljišnim knjigama
- 1.3.17. Ostala stručna literatura i pozitivni propisi, po potrebi

1.4. Ostalo

Vještak prilikom prikupljanja potrebnih informacija, upotrebljava između ostalog i javno dostupne informacije s interneta kao npr. GUP, Prostorni planovi, E-nekretnine, katastar, zemljišne knjige i sl. te ne odgovara za njihovu eventualnu neažurnost, neusklađenost ili podatke koji ne odgovaraju stvarnom stanju. Također kod korištenja fotokopija koje dostavljaju stranke, ne odgovara za njihovu vjerodostojnost. Neto korisne površine, obračunavaju se prema Pravilniku o metodama procjena vrijednosti nekretnina. Prilikom preračunavanja financijskih vrijednosti, koristi se srednji tečaj HNB na dan izrade nalaza.

1.5. Elementi procjene:	
1.5.1. Veličina parcele, ukupno:	13.122 m ²
1.5.2. Namjena prostora:	Gospodarska
1.5.3. Oznaka namjene prostora:	I
1.5.4. Urbana pravila:	UPU Jalševac
1.5.5. Oblik parcela:	Pravilan
1.5.6. Prometna povezanost:	Cesta u projektu
1.5.7. Orijentacija i osunčanje:	Prosječno
1.5.8. Opis terena:	Ravan
1.5.9. Infrastruktura:	Nema
1.5.10. Klizište:	Nema

Zemljišta se nalaze u zoni obuhvata Gospodarske zone Jalševac, kazeta D-II. U ovom trenutku, radi se o zaraslom, ravnom terenu. Sadašnji prilaz macadam. U projektu je prilazna cesta s sjeverne strane kompleksa. Prema odredbama UPU, koficijent izgrađenosti je 0,4.

1.6. Tržišna vrijednost

Sve izračunato prema Pravilniku o metodama procjena nekretnina kao i prilogima Pravilnika. Indeksni nizovi za cijenu gradnje, mogu se utvrditi na temelju dostupnih podataka o kretanju normalnih troškova gradnje, vrijednosti etalona ili druge pogodne jedinice. (čl.58.)

Bazni indexi kretanja cijena nekretnina, utvrđuju se na temelju statističkih biltena HNB-a.

Podaci za usporedne transakcije, utvrđuju se na temelju E-nekretnina ili na temelju dostupnih podataka s tržišta nekretnina.

U obzir se uzimaju samo podaci koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

U obzir se uzimaju min. tri usporedne nekretnine a iste ne smiju imati odstupanje u cijeni, više od + - 40%.

Ukoliko nije moguće istovremeno zadovoljiti kriterij o broju usporednih nekretnine te maksimalnom odstupanju u cijeni usporednih nekretnina, uzimaju se u obzir slične nekretnine, na drugim područjima, ukoliko su usporedive ili prva nekretnina koja približno zadovoljava kriterije.

1.6.1.

R.br	k.o.	k.č.br.	m2	Dan transakcije	Kupoprod. cijena €/m2	Bazni index na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni index na dan vrednovanja	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremensko izjednačavanje
1.	Cvetković	1627/2	1623	13.12.2013.	14,71	81,20	80,20	0,99	14,53
2.	Cvetković	1642	960	14.11.2013.	16,04	81,20	80,20	0,99	15,84
3.	Cvetković	1696	2154	06.07.2012.	18,08	97,30	80,20	0,82	14,90

1.6.2.

Koeficijent za preračunavanje -Prilog 11
($0,6 \times \sqrt{\text{SQRT}k_i} + (0,2 \times k_i) + 0,2$)

R.br	k.o.	k.č.br.	m2	Dan transakcije	Međuvrem. izjednačav.	Mjera građevinskog korištenja poredbene n.	Mjera građevinskog korišt. predmeta utvrđivanja vrijed.	Koeficijent za preračunavanje	Međuvrem. i interkvalit. izjed.
1.	Cvetković	1627/2	1623	13.12.2013.	14,53	0,40	0,40	1,00	14,53
2.	Cvetković	1642	960	14.11.2013.	15,84	0,40	0,40	1,00	15,84
3.	Cvetković	1696	2154	06.07.2012.	14,90	0,40	0,40	1,00	14,90

Utvrđeni prosjek vrijednosti, primjenom međuvremenskog i interkvalitetnog izjednačavanja: EUR/m2

Tržišna vrijednost nekretnine	m2	Valuta	Ukupno:
	13122,00	EUR	198.027,75

Odstupanja u kakvoći predmetne parcele:

1.		198.027,75
----	--	------------

Tržišna vrijednost nekretnina	m2	Valuta	Ukupno:
Zaokružena vrijednost	13122,00	EUR	198.000,00
		kn	1.481.000,00

1.7. Mišljenje

Tržišna vrijednost predmetnih zemljišta, K.č.br.1625, 1626, 1627/1, 1627/2, 1627/3, 1628, 1629, 1630, 1631/1, sve k.o.Cvetković,ukupne površine 3.645 čhv odnosno 13.122 m2, zaokruženo iznosi:

198.000,00 EUR

ili

1.481.000,00 kn

Nalaz dovršen!

U Zagrebu, 18.04.2016.

Izradio: Mladen Ožić, dipl.ing.arh.
Stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjene nekretnina

Mladen Ožić, dipl.ing.arh.

