

NARUČITELJ : GRAD JASTREBARSKO, Trg J. J. Strossmayera 13,
10450 Jastrebarsko

PREDMET : PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA – zemljište
na k.č.br. 1772/1 k.o. Jastrebarsko

PROCJEMBENI ELABORAT

PROCIJENJENA SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE
NA DAN 30.03.2022. GODINE IZNOSI :

5,026.000,00 odnosno 664.000,00 €

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
GRAD JASTREBARSKO

Primljeno: 6.4.2022.	Org. jed
Klasifikacijska oznaka 022-05/19-01/06	
Urlozbeni broj 22-22	Pril. Vrij.

IZRADIO :
Natko Gaberc, dipl.ing. građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Samobor, 30.03.2022. godine

SADRŽAJ

1. UVOD	3
1.1. Rješenje o postavljenju	3
1.2. Izjava	5
1.3. Korištena literatura	6
1.4. Zadatak.....	6
2. OČEVID	8
2.1. Adresa nekretnine	8
2.1.1. Regionalni položaj (makrolokacija)	8
2.1.2. Lokalni položaj (mikrolokacija)	8
2.2. Vrsta nekretnine	8
2.2.1. Obilježja okolnih nekretnina	8
2.3. Predmet procjene	8
2.3.1. Dokumentacija	8
2.4. Fotodokumentacija	9
2.5. Kakvoća nekretnine	9
2.5.1. Zemljišno knjižno i katastarsko stanje	9
2.5.2. Građevinsko zemljište.....	9
2.6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina	13
3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	13
3.1. Odabir metode i obrazloženje	13
3.2. Procjena vrijednosti zemljišta	14
4. ZAKLJUČAK	16
5. PRILOZI	17



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

Broj: 4 Su-380/2021-5
Velika Gorica, 12. srpnja 2021.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Natka Gaberca, dipl.ing.građ., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 12. srpnja 2021.

riješio je

Natko Gaberc, dipl.ing.građ., OIB: 24818481328, iz Samobora, Vladimira Nazora 5, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Natko Gaberc, dipl.ing.građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenje iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, popis predmeta vještačenja, presliku osobne iskaznice, presliku diplome Sveučilišta u Zagrebu Građevinski fakultet o stečenom stručnom nazivu diplomirani inženjer građevinarstva i elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-363/17-4 od 12. srpnja 2017.

Izjavljujem da sam procjembeni elaborat izradio nepristrano i neovisno.

Usluga koju sam pružio kao sudski vještak Natko Gaberc, je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima. Djelovao sam kao neovisna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Svi fajlovi, radni materijal, ugovori i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja zadatka biti će moja imovina. Čuvati ću ove podatke još najmanje deset godina.

Moja procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane vas ili trećih je nevažeće. Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja naručitelja u svoju listu klijenata. Ja kao sudski vještak ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te svoje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

IZRADIO :
Natko Gaberc dipl.ing. građ.
Stalni sudski vještak za građiteljstvo
i procjenu nekretnina



1.3. KORIŠTENA LITERATURA

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (105/2015)
- GUP Grada Jastrebarsko (Službeni vjesnik br. 6/92, 3/96, 7/98, 1/01, 4/03, 5/10, 1/16, 2/16 - pročišćeni tekst, 7/19), DPU „Mačekova-Zdihovačka“ "Službeni vjesnik Grada Jastrebarskog" broj 4/11, 11/14, 1/15 (pročišćeni tekst) i 3/22.
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
- Zemljišno knjižno stanje
- Katastarsko stanje

1.4. ZADATAK

1.4.1. Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine. Prema navedenoj definiciji za dan vrednovanja je odabran: 30. 03. 2022. godine.

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine. Prema navedenoj definiciji za dan kakvoće je odabran: prije 1992. godine.

Naručitelj, Grad Jastrebarsko, Trg J. J. Strossmayera 13, 10450 Jastrebarsko je zatražio izradu elaborata dana 25.02.2022. godine sukladno Narudžbenici 48/2022, u svrhu kupoprodaje.



Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/> (30.03.2022.)

Slika 1. Lokacija na k.č.br. 1772/1 k.o. Jastrebarsko

142 Na zahtjev naručitelja Grad Jastrebarsko, Trg J. J. Strossmayera 13, 10450 Jastrebarsko, potpisani vještak izvršio je očevid na licu mjesta glede izrade procjenidbenog elaborata za potrebe naručitelja.

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvođeno je na temelju pregleda nekretnine i podataka od naručitelja.

Nekretnina je procijenjena kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu. Poštena tržišna vrijednost definira se kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se imovina razmijeniti između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, te da imaju podjednaka dostatna saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi dotične imovine.

U tu svrhu izvršio sam uviđaj te nakon prikupljenih podataka dajem svoj vještački NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

1.4.3. Primijenjena valuta: Kn i €, na dan procjene (30.03.2022.) 1 € = 7,572336 Kn

1.4.4. Metode procjene :

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji i podacima uzetim na očevidu.

Izračun se radi prema metodama definiranim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina – troškovnom metodom, poredbenom metodom i / ili dohodovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine.

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 ekvivalentnu nekretninu.

2. OČEVID

Očevidom na licu mjesta 30. ožujka 2022.godine u 11.00h, zatekao sam slijedeće:

2.1. LOKACIJA NEKRETNINE: k.č.br. 1772/1 k.o. Jastrebarsko

2.1.1. REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija) - Jastrebarsko je grad smješten 30-ak kilometara jugozapadno od Zagreba i 20-ak kilometara sjeveroistočno od Karlovca. Grad se nalazi u Zagrebačkoj županiji, a područje Jastrebarskog prostire se na 229 km².

2.1.2. LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija) – lokacija na kojoj se nalazi predmetna nekretnina nalazi se u katastarskoj općini Jastrebarsko, na ulazu u naselje.

2.2. VRSTA I STANJE NEKRETNINE - zemljište na k.č.br. 1772/1 k.o. Jastrebarsko čini zemljište prema GUP-u Grada Jastrebarsko i DPU „Mačekova-Zdihovačka“ unutar građevinskog područja, D5-namjene, Javna namjena - škola, u naravi nasuto parkiralište i sajmište.

2.2.1. OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA

Na okolnim zemljištima nalaze se livade, kuće i prometnice.

2.3. PREDMET PROCJENE

Prema Zadatku Naručitelja predmet procjene je zemljište na k.č.br. 1772/1 k.o. Jastrebarsko, sajmište Vladka Mačeka, površine 18752 m², koje čini zemljište prema GUP-u Grada Jastrebarsko i prema DPU „Mačekova-Zdihovačka“ unutar građevinskog područja, D5-namjene, Javna namjena - škola, 1. kategorije, u naravi nasuto parkiralište i sajmište, u vlasništvu Grada Jastrebarsko, Trg J. J. Strossmayera 13, 10450 Jastrebarsko.

2.3.1 DOKUMENTACIJA

- Z. k. ul. Br. 2870 k.o. Jastrebarsko (neslužbena kopija)
- Posjedovni list

2.4. FOTO DOKUMENTACIJA



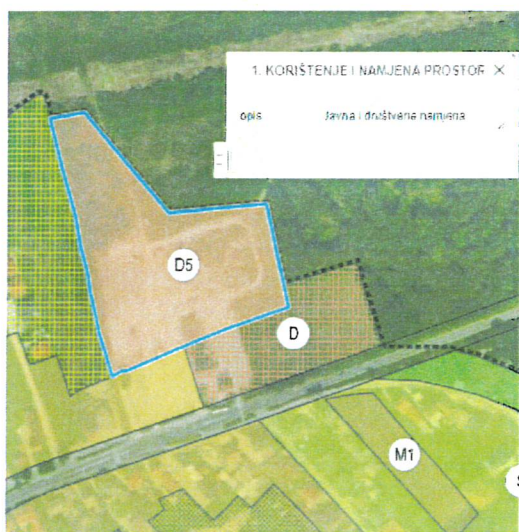
2.5. KAKVOĆA NEKRETNINE

2.5.1. Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje

Predmetne nekretnine upisane su u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišno knjižni odjel Jastrebarsko u z.k. uložak 2870 k.o. Jastrebarsko. U zk.ul. 2870 k.o. Jastrebarsko na k.č.br. 1772/1 k.o. Jastrebarsko, upisano je sajmište Vladka Mačeka, površine 18752 m². U posjedovnom listu na k.č.br. 1772/1 k.o. Jastrebarsko upisano je sajmište Vladka Mačeka, površine 18752 m² te ne postoji odstupanje u ukupnoj površini između zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja. Tereti – postoje.

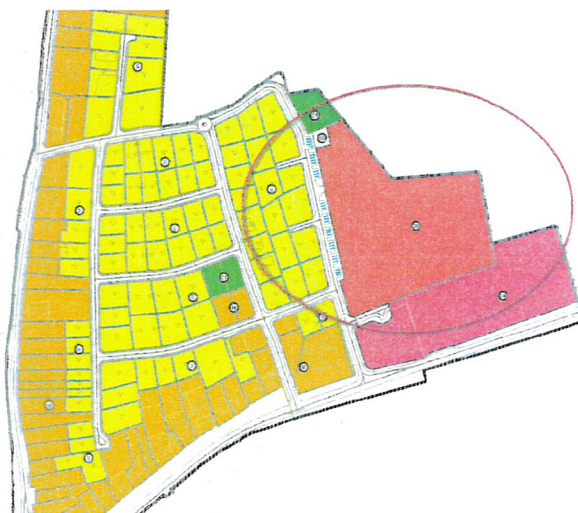
2.5.2. Zemljište

Predmetno zemljište nalazi se prema Generalnom urbanističkom planu Grada Jastrebarsko i prema Detaljnom urbanističkom „Mačekova-Zdihovačka“ unutar građevinskog područja, D5-namjene, Javna namjena - škola, a svrha izrade procjemenog elaborata je prodaja. Predmetno zemljište spada u 1. kategoriju zemljišta, sukladno Članku 10. Pravilnika. Radi se o trajnoj površini javne namjene stoga je potrebno primijeniti načelo prethodnog učinka sukladno čl. 47. Zakona te će se tržišna vrijednost utvrditi prema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta iz daljnjeg konjunktornog razvoja. U tu svrhu izvršen je uvid u prostorno plansku dokumentaciju te je utvrđeno slijedeće:



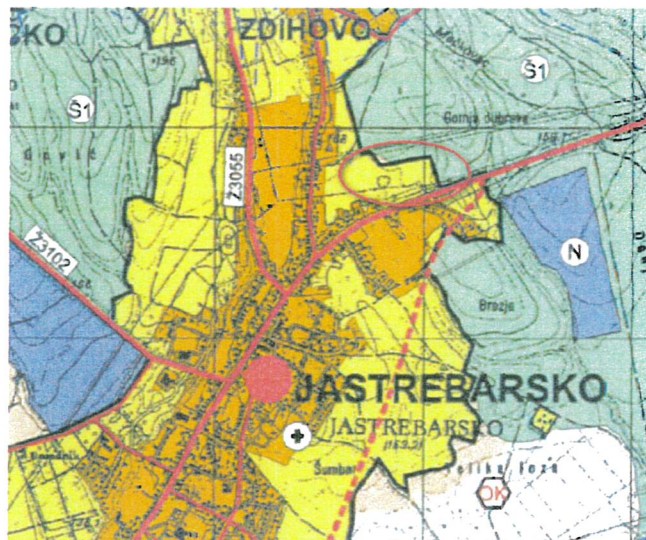
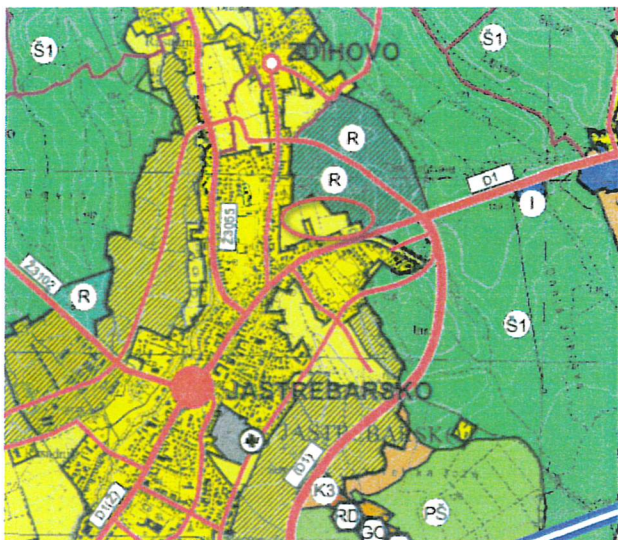
Slika 3. GUP Grada Jastrebarsko

(Službeni vjesnik br. 6/92, 3/96, 7/98, 1/01, 4/03, 5/10, 1/16, 2/16 -pročišćeni tekst, 7/19)



Slika 4. DPU „Mačekova-Zdihovačka“

(Službeni vjesnik Grada Jastrebarskog" broj 4/11, 11/14, 1/15 (pročišćeni tekst) i 3/22)



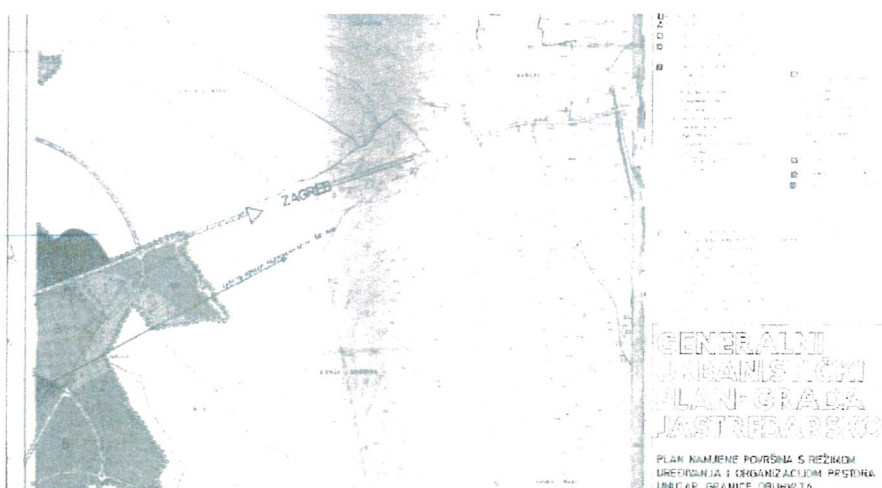
Slika 5. PPU Grada Jastrebarsko – mješovita namjena Slika 6. PPU Grada Jastrebarsko - osnovni

PPU Grada Jastrebarsko (Službeni vjesnik br. 2/02,

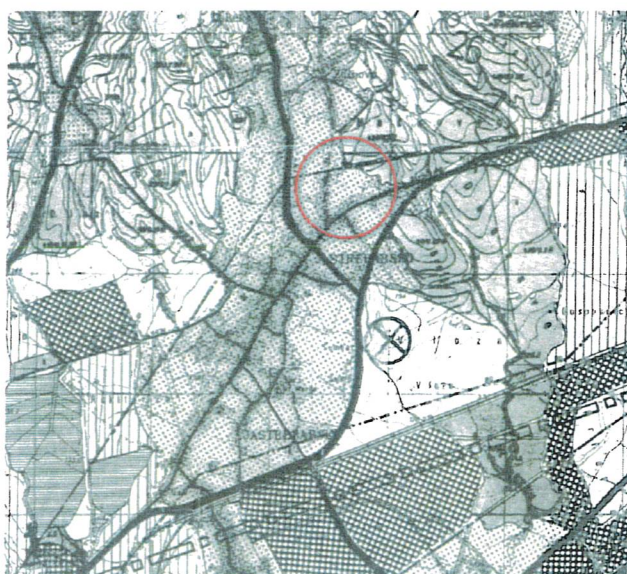
- mješovita namjena

3/04, 8/08, 2/11, 9/11, 8/12, 9/13, 9/14, 1/19)

<http://www.jastrebarsko.hr> (28.03.2022.)



Slika 7. GUP Grada Jastrebarsko iz 1992. godine – zona javne namjene



Slika 8. PPO Jastrebarsko iz 1992. godine – zona stanovanja

JASTREBARSKO

PROSTORNI PLAN OPĆINE

PLAN NAMJENA
POVRŠINA

BR. PLANI
2
Mj. Mjelo
1:25.000

LEGENDA

- STANOVANJE
- TURIZAM I REKREACIJA
- PROIZVODNE DJELATNOSTI
- REZERVAT PRIRODE I DJELATNOSTI
- KOMUNALNA PRIVREDA
- POLJOPRIVREDA
- VINOGRADARSTVO

Prema PPUG od prvog plana do danas sve su čestice u građevinskom području MJEŠOVITE NAMJENE, neizgrađeni dio.

Prema GUP -u iz 1992. godine, prije osnovnog, ovo područje određeno je kao ZONA JAVNE NAMJENE.

Uvidom u stari PPO – Prostorni plan Općine Jastrebarsko iz 1992. godine namjena je bila STANOVANJE.

S obzirom na sve navedeno kao prethodna namjena procjenjivane nekretnine treba uzeti da se radi o građevinskom području mješovite namjene.

2.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Gospodarski rast i dizanje kreditnog rejtinga, uspješna turistička sezona, ali i kriza brodogradilišta i nedostatak radnika, obilježila su gospodarstvo u 2019. godini, u kojoj je s radom počela Fortenova grupa, a Hrvatska je korak bliže uvođenju eura. Agencija Standard & Poor's povisila je rejting Hrvatske uvrstivši ga nakon više od šest godina u investicijsku kategoriju, vijest je koja je snažno odjeknula u poslovnim i investicijskim krugovima prvih dana proljeća.

Dobre vijesti tijekom godine stizale su i o kretanju BDP-a. Početkom veljače objavljena je prva procjena prema kojoj je bruto domaći proizvod u posljednjem kvartalu 2018. porastao 2,3 posto u odnosu na isto razdoblje godinu dana prije, a u cijeloj 2018. hrvatsko gospodarstvo poraslo je 2,6 posto u odnosu na prethodnu godinu. Prva procjena BDP-a za prvi ovogodišnji kvartal objavljena u svibnju pokazala je da je BDP porastao 3,9 posto na godišnjoj razini.

Taj rast bio je najveći još od četvrtog tromjesečja 2016. godine, kada je BDP porastao po stopi od 4 posto. U drugom tromjesečju hrvatsko gospodarstvo poraslo je za 2,4 posto u odnosu na isto lanjsko razdoblje, pokazala je prva procjena DZS-a objavljena krajem kolovoza. U trećem kvartalu BDP-je na godišnjoj razini porastao za 2,9 posto. Poboljšanje kreditnog rejtinga i povoljno stanje na međunarodnim tržištima pozitivno su utjecali na cijenu zaduživanja države.

S prvim danom godine na snagu je stupilo devet zakona iz trećeg kruga porezne reforme, koji su uz ostalo donijeli nižu stopu PDV-a na meso, voće i povrće, jaja i pelene, proširenje porezne osnovice za oporezivanje dohotka stopom od 24 posto, ukidanje doprinosa na plaću za zapošljavanje i zaštitu na radu, ali i povećanje doprinosa za zdravstveno osiguranje, itd. Uslijedio je četvrti krug porezne reforme, unutar kojeg uz ostalo opća stopa PDV-a ostaje na 25%, dok će se snižena stopa od 13% od početka 2020. primjenjivati za jela i slastice u i izvan ugostiteljskih objekata, a osnovni osobni odbitak povećati na 4000 kuna.

Turizam - rekordi, ali i manjak radnika

Tijekom turističke godine ostvareno je više od 20,5 milijuna turističkih dolazaka i 108 milijuna noćenja, a prihodi su veći za 8 posto u odnosu na 2018. To su najbolji rezultati hrvatskog turizma dosad.

Turističku godinu obilježilo je i donošenje triju turističkih zakona, ali i nedostatak radnika. Sredinom lipnja HUP i HUT su zatražili hitno povećanje kvota stranih radnika, tvrdeći da je zbog nedostatka radnika ugrožena turistička sezona. Nedostatak radnika osjetile su i druge gospodarske grane, posebno građevinarstvo te je Vlada u lipnju povećala kvotu dozvola za zapošljavanje stranaca za kalendarsku 2019., povećavši za 2000 radnika kvotu za turizam te za tisuću radnika za građevinarstvo. Kraj turističke godine obilježila je odluka o uvođenju "Cro kartice". (<http://www.poslovni.hr/hrvatska/hrvatsko-gospodarstvo-u-2019-361104>)

BN Komentar 23.09.2020.

Nepredvidljivost dužine trajanja pandemije koronavirusa je ipak ostavila posljedice i na tržište nekretnina. Optimizam i lagano buđenje tržišta u lipnju ipak se usporilo krajem kolovoza kao posljedica povećanja broja zaraženih.

Usprkos solidnom interesu, stranci koji čine većinu stjecatelja u priobalnim županijama nisu u mogućnosti realizirati eventualne interese zbog otežanog dolaska u Hrvatsku. Evidentno je da je broj transakcija manji u cijeloj Hrvatskoj i to tijekom cijele 2020. godine.

Dijelom će se krvna slika tržišta poboljšati najavljenim jesenskim subvencijama stambenih kredita, što će povećanom potražnjom sačuvati vrijednost dijela stambenih nekretnina tijekom rujna i listopada. Situacija će se ipak pogoršati u studenom.

Prodavatelji nekretnina još uvijek ne donose odluke o eventualnoj korekciji cijena pa se različiti stavovi kupaca i prodavatelja odražavaju na lošiji promet u cijeloj Hrvatskoj, a posebno u Zagrebu.

Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije čak i usred pandemije. Ulagачi traže samo one nekretnine koje mogu ostvariti povrat, a ako se radi o stambenim u Zagrebu, one koje su novijeg datuma izgradnje i koje mogu dugo odolijevati svim potresima.

Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, bit će sve veće. Tržište će se i dalje usporavati uz blagi prosječni pad cijena nakon protoka subvencija i dolaska hladnijih dana.

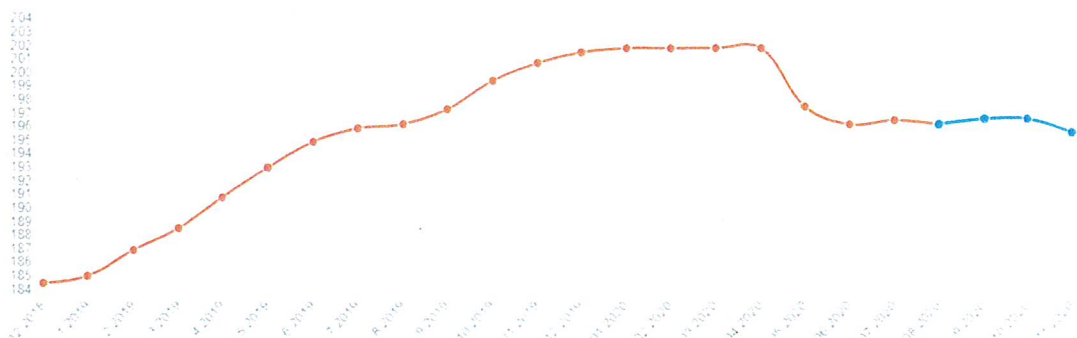
BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

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.

BN Index

BN indeks pokazuje kretanje tržišne vrijednosti nekretnosti u Zagrebu. Indeks je izračunat na temelju prosjeka cijena za kupoprodaju nekretnosti u Zagrebu. Indeks je izračunat na temelju prosjeka cijena za kupoprodaju nekretnosti u Zagrebu.



BN indeks 08/2020

196,2

Promjena u odnosu na prošli mjesec

-0,13%

Promjena u odnosu na godinu dana

0,00%

U odnosu na početak godine

-2,86%

Tražene i postignute cijene

Grafik pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena od 1997. 2018. g. u HR za starije građevine.



<https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.1. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

Obzirom na vrstu nekretnina i njihove specifičnosti u ovoj procjeni korištena je **poredbena metoda procjene**.

POREDBENA METODA

Poredbena metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluizgrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. **Izvor:** Zagrebačka županija, Službeni Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena.

3.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

3.2.1. ANALIZA POREDBENIH NEKRETNINA I ISKLJUČIVANJE NETIPIČNIH IZNOSA

Analizom oblika, veličine, položaja, kategorije i postignute kupoprodajne cijene (zemljišta), odabrane su nekretnine, odnosno transakcije koje pokazuju dovoljnu podudarnost u odnosu na procjenjivanu nekretninu. Procjenjivano zemljište spada u 1. Kategoriju zemljišta, sukladno Članku 10. Pravilnika, kao i poredbena zemljišta.

3.2.2. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN PRIVREM. POREDBENE VRIJEDNOSTI

Nakon provedene analize podataka iz izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena izdane od strane Zagrebačke županije, u daljnji izračun moguće je ući s šest transakcije poredbenih nekretnina građevinske namjene koje ujedno ne predstavljaju minimum koji je dopušten odredbom čl. 24. st. 1 Zakona.

Stoga će se u okviru statističke obrade i izračuna provesti međuvremensko izjednačenje sukladno odredbi čl. 4. st.1. podst. 18., budući da se ne raspolaže indeksnim nizovima za cijene zemljišta, međuvremensko izjednačenje provesti će se pomoću Indeksa cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku te interkvalitativno izjednačavanje prema obilježju mjere građevinskog korištenja odnosno koeficijentata iskoristivosti sukladno Prilogu br. 11. Pravilnika.

U cijenu nije uračunat PDV.

"GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA" - Članak 4. stavak 3.

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena kn/m2	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja	Kategorija zemljišta
1.	Jastrebarsko	227/4	148	377,55	08.07.2020.	S	1,0	1.
2.	Jastrebarsko	303/1	390	377,5	08.07.2020.	S	1,0	1.
3.	Jastrebarsko	603/3	450	226,28	25.09.2020.	M1	1,0	1.
4.	Jastrebarsko	598/2	450	226,28	25.09.2020.	M1	1,0	1.
5.	Jastrebarsko	236/1	623	236,36	09.11.2020.	S	1,0	1.
6.	Jastrebarsko	539/3	600	439,44	05.03.2021.	M1	1,0	1.
7.	Jastrebarsko	236/1	623	307,57	08.04.2021.	S	1,0	1.
8.	Jastrebarsko	223/1	750	280	07.06.2021.	S	1,0	1.
9.	Jastrebarsko	223/7	97	206,19	26.08.2021.	S	1,0	1.
10.	Jastrebarsko	431/3	585	262,82	21.09.2021.	S	1,0	1.
11.	Jastrebarsko	431/2	585	262,82	21.09.2021.	S	1,0	1.

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:

Transakcija br. 1, 9 : premala površina

Transakcija br. 9 : preniska cijena

Transakcija br. 1,2,6 : previsoka cijena

Transakcija br. 5 : ista čestica transakcija kao br.7 samo starija

3.2.3. MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)

Godina		Tromjesečje		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾			
Year	Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62

Izvor: www.dzs.hr (30.03.2022.)

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA) - Članak 6. i 7. Pravilnika

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena kn/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 30. 03. 2022. (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
1.	Jastrebarsko	603/3	450	226,28	25.09.2020.	113,35	122,62	1,08	245
2.	Jastrebarsko	598/2	450	226,28	25.09.2020.	113,35	122,62	1,08	245
3.	Jastrebarsko	236/1	623	307,57	08.04.2021.	122,17	122,62	1,00	309
4.	Jastrebarsko	223/1	750	280	07.06.2021.	122,17	122,62	1,00	281
5.	Jastrebarsko	431/3	585	262,82	21.09.2021.	122,62	122,62	1,00	263
6.	Jastrebarsko	431/2	585	262,82	21.09.2021.	122,62	122,62	1,00	263

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI - MJERI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA) - Prilog br. 11 Pravilnika

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
1.	Jastrebarsko	603/3	450	245	1,0	1	1,00	245
2.	Jastrebarsko	598/2	450	245	1,0	1	1,00	245
3.	Jastrebarsko	236/1	623	309	1,0	1	1,00	309
4.	Jastrebarsko	223/1	750	281	1,0	1	1,00	281
5.	Jastrebarsko	431/3	585	263	1,0	1	1,00	263
6.	Jastrebarsko	431/2	585	263	1,0	1	1,00	263

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena kn/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena kn/m ²	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena kn/m ²	Odstupanje od prosjeka u %
1.	Jastrebarsko	603/3	450	25.09.2020.	226	245	245	8,66%
2.	Jastrebarsko	598/2	450	25.09.2020.	226,28	245	245	8,66%
3.	Jastrebarsko	236/1	623	08.04.2021.	307,57	309	309	-15,19%
4.	Jastrebarsko	223/1	750	07.06.2021.	280	281	281	-4,86%
5.	Jastrebarsko	431/3	585	21.09.2021.	262,82	263	263	1,93%
6.	Jastrebarsko	431/2	585	21.09.2021.	262,82	263	263	1,93%

Prosjek (medijan): 268

Vrijednost zemljišta na k.č.br. 1772/1 k.o. Jastrebarsko :
 $18752 \text{ m}^2 \times 268,00 \text{ kn/m}^2 = 5,025.536,00 \text{ kn.}$

4. ZAKLJUČAK

4.1. TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine, zemljišta na k.č.br. 1772/1 k.o. Jastrebarsko, sajmište Vladka Mačeka, površine 18752 m², upisano u zk.ul.br. 2870 k.o. Jastrebarsko, u vlasništvu Grada Jastrebarsko, Trg J. J. Strossmayera 13, 10450 Jastrebarsko, koja je bila predmetom procjene (vrijednost nekretnina proračunata na temelju postojećih zakonskih rješenja, propisa i akata te primjenom poredbene metode) iznosi

5,026.000,00 odnosno 664.000,00 €


IZRADIO :
Natko Gaberc, dipl.ing. građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

5. PRILOZI

- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
- Z. k. ul. Br. 2870 k.o. Jastrebarsko (neslužbena kopija)
- Posjedovni list

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: NATKO GABERC (24818481328)

ID Izvatka: 31424

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	A.G. MATOŠA, JASTREBARSKO	BANA JOSIPA JELAČIĆA, JASTREBARSKO	PETRA SVACIĆA, JASTREBARSKO	PETRA SVACIĆA, JASTREBARSKO	JASTREBARSKO	KNEZA MISLAVA, JASTREBARSKO
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	227/4	303/1	598/2, 599/5, 603/3	598/2	236/1	539/3
6	K.O.	JASTREBARSKO	JASTREBARSKO	JASTREBARSKO, JASTREBARSKO, JASTREBARSKO	JASTREBARSKO	JASTREBARSKO	JASTREBARSKO
7	POVRŠINA IZ ZK.LUL (m ²)	148	390	450	450	608	600
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	148	390	450	450	623	600
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	227/4	303/1	603/3	598/2	236/1	539/3
11	K.O.	JASTREBARSKO	JASTREBARSKO	JASTREBARSKO	JASTREBARSKO	JASTREBARSKO	JASTREBARSKO
12	NAMIJENA	S	S	M1	M1	S	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT PRIJEMNOSTI	Ki max					
		Kin max					
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	377,55	377,50	226,28	226,28	236,36	439,44
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	50,00	49,99	30,00	30,00	31,33	58,48
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	08.07.2020	08.07.2020	25.09.2020	25.09.2020	09.11.2020	05.03.2021
19	CIJENOVNI BLOK	JASTREBARSKO - STAMBENO B	JASTREBARSKO - STAMBENO B	JASTREBARSKO - MIJEŠOVITO B	JASTREBARSKO - MIJEŠOVITO B	JASTREBARSKO - STAMBENO B	JASTREBARSKO - MIJEŠOVITO B
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R. BR. NEKRETNINE	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	LP	KP	KP	KP
3	ADRESA	PLEŠVIČKA JASTREBARSKO	PLEŠVIČKA JASTREBARSKO	PLEŠVIČKA JASTREBARSKO	PLEŠVIČKA JASTREBARSKO	PLEŠVIČKA JASTREBARSKO
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GC	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	236/1.236/1	223/1	223/1.223/7	431/2.431/3	431/2.431/3
6	K.O.	JASTREBARSKO,JA STREBARSKO	JASTREBARSKO	JASTREBARSKO,JA STREBARSKO	JASTREBARSKO,JA STREBARSKO	JASTREBARSKO,JA STREBARSKO
7	POVRŠINA IZ ZK UL. (m ²)	623	750	97	585	585
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	623	750	97	585	585
9	SUVLASNIČKI UGOJ KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	236/1	223/1	223/7	431/3	431/7
11	K.O.	JASTREBARSKO	JASTREBARSKO	JASTREBARSKO	JASTREBARSKO	JASTREBARSKO
12	NAMJENA	S	S	S	S	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	DEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ni max				
		Km max				
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	307,57	280,00	206,19	262,82	262,82
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	40,91	37,26	27,44	35,04	35,04
17	PODLIJEZ NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	06.04.2021	07.05.2021	26.08.2021	21.09.2021	21.09.2021
19	CIJENOVNI BLOK	JASTREBARSKO - STAMBENO E	JASTREBARSKO - STAMBENO B	JASTREBARSKO - STAMBENO B	JASTREBARSKO - STAMBENO B	JASTREBARSKO - STAMBENO B
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 227/4 k.o. JASTREBARSKO	PREDMET KUPOPRODAJE SU NEKRETNINE: ORANICA U UL. BANA JOSIPA JELAČICA, POVRŠINE 390 M ² , KATASTARSKA ČESTICA BROJ 301/1, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK BROJ 3216 I ORANICA VRT U UL. BANA JOSIPA JELAČICA, POVRŠINE 148 M ² , KATASTARSKA ČESTICA BROJ 227/4, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK BROJ 3024 SLIČNIH SU KARAKTERISTIKA TE JE ZA NJIH PLAĆENA JEDINSTVENA CIJENA U IZNOSU OD 26.900,00 EURA. GUP GRADA JASTREBARSKO (SLUŽBENI VJESNIK OPĆINE JASTREBARSKO BROJ 6/92 I SLUŽBENI VJESNIK GRADA JASTREBARSKO BROJ 3/96, 7/98, 1/01, 4/03, 5/10, 1/16, 2/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 7/19 I 2/20 (PROČIŠĆENI TEKST), KIG MAX 0,3 SLOBODNOSTOJEĆE, 0,4 POLUUGRAĐENE, 0,5 UGRAĐENE, MAKSIMALAN KATNOST P+2-PI.
2	k.č. 303/1 k.o. JASTREBARSKO	PREDMET KUPOPRODAJE SU NEKRETNINE: ORANICA U UL. BANA JOSIPA JELAČICA, POVRŠINE 390 M ² , KATASTARSKA ČESTICA BROJ 301/1, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK BROJ 3216 I ORANICA VRT U UL. BANA JOSIPA JELAČICA, POVRŠINE 148 M ² , KATASTARSKA ČESTICA BROJ 227/4, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ULOŽAK BROJ 3024 SLIČNIH SU KARAKTERISTIKA TE JE ZA NJIH PLAĆENA JEDINSTVENA CIJENA U IZNOSU OD 26.900,00 EURA. GUP GRADA JASTREBARSKO (SLUŽBENI VJESNIK OPĆINE JASTREBARSKO BROJ 6/92 I SLUŽBENI VJESNIK GRADA JASTREBARSKO BROJ 3/96, 7/98, 1/01, 4/03, 5/10, 1/16, 2/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 7/19 I 2/20 (PROČIŠĆENI TEKST), KIG MAX 0,3 SLOBODNOSTOJEĆE, 0,4 POLUUGRAĐENE, 0,5 UGRAĐENE, MAKSIMALAN KATNOST P+2-PI.
3	k.č. 603/3 k.o. JASTREBARSKO	DPU SJEVERNI DIO CENTRA JASTREBARSKOG SLUŽBENI VJESNIK GRADA JASTREBARSKOG BROJ 7/95, 5/01, 6/06, 2/10, 7/11, 2/13, 1/19 I 2/19 (PROČIŠĆENI TEKST), KIG MAX 0,3 ZA SLOBODNOSTOJEĆU, MAX ETAŽNOST PRIZEMLJE I 3 NADZEMNE S MOGUĆNOSTU GRADENJA PODRUMA
4	k.č. 598/2 k.o. JASTREBARSKO	DPU SJEVERNI DIO CENTRA JASTREBARSKOG SLUŽBENI VJESNIK GRADA JASTREBARSKOG BROJ 7/95, 5/01, 6/06, 2/10, 7/11, 2/13, 1/19 I 2/19 (PROČIŠĆENI TEKST), KIG MAX 0,3 ZA SLOBODNOSTOJEĆU, MAX ETAŽNOST PRIZEMLJE I 3 NADZEMNE S MOGUĆNOSTU GRADENJA PODRUMA
5	k.č. 236/1 k.o. JASTREBARSKO	GUP GRADA JASTREBARSKO (SLUŽBENI VJESNIK OPĆINE JASTREBARSKO BROJ 6/92 I SLUŽBENI VJESNIK GRADA JASTREBARSKO BROJ 3/96, 7/98, 1/01, 4/03, 5/10, 1/16, 2/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 7/19 I 2/20 (PROČIŠĆENI TEKST), KIG MAX 0,3 SLOBODNOSTOJEĆE, 0,4 POLUUGRAĐENE, 0,5 UGRAĐENE, MAKSIMALAN KATNOST P+2-PI. PREDMET KUPOPRODAJE SU K.Č. BR. 236/1, POVRŠINE 608 M ² , UPISAN U ZK UL. BR. 2576, TE K.Č. BR. 236/4, POVRŠINE 15 M ² UPISAN U ZK UL. BR. 432, SVE K. O. JASTREBARSKO
6	k.č. 530/3 k.o. JASTREBARSKO	DPU SJEVERNI DIO CENTRA JASTREBARSKOG SLUŽBENI VJESNIK GRADA JASTREBARSKOG BROJ 7/95, 5/01, 6/06, 2/10, 7/11, 2/13, 1/19 I 2/19 (PROČIŠĆENI TEKST), KIG MAX 0,3 ZA SLOBODNOSTOJEĆU, MAX ETAŽNOST PRIZEMLJE I 3 NADZEMNE S MOGUĆNOSTU GRADENJA PODRUMA
7	k.č. 236/1 k.o. JASTREBARSKO	PREDMET KUPOPRODAJE SU K.Č. BR. 236/1 POVRŠINE 608 M ² I K.Č. BR. 236/4 POVRŠINE 15 M ² UPISANI U ZK UL. BR. 2567, K. O. JASTREBARSKO GUP GRADA JASTREBARSKO (SLUŽBENI VJESNIK OPĆINE JASTREBARSKO BROJ 6/92 I SLUŽBENI VJESNIK GRADA JASTREBARSKO BROJ 3/96, 7/98, 1/01, 4/03, 5/10, 1/16, 2/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 7/19 I 2/20 (PROČIŠĆENI TEKST), KIG MAX 0,3 SLOBODNOSTOJEĆE, 0,4 POLUUGRAĐENE, 0,5 UGRAĐENE, MAKSIMALAN KATNOST P+2-PI.
8	k.č. 223/1 k.o. JASTREBARSKO	GUP GRADA JASTREBARSKO (SLUŽBENI VJESNIK OPĆINE JASTREBARSKO BROJ 6/92 I SLUŽBENI VJESNIK GRADA JASTREBARSKO BROJ 3/96, 7/98, 1/01, 4/03, 5/10, 1/16, 2/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 7/19 I 2/20 (PROČIŠĆENI TEKST), KIG MAX 0,3 SLOBODNOSTOJEĆE, 0,4 POLUUGRAĐENE, 0,5 UGRAĐENE, MAKSIMALAN KATNOST P+2-PI.
9	k.č. 723/7 k.o. JASTREBARSKO	PREDMET KUPOPRODAJE SU K.Č. BR. 223/7, ORANICA PODRUČNICA, POVRŠINE 70 M ² TE K.Č. BR. 223/7, ORANICA PODRUČNICA, POVRŠINA 27 M ² SVE ZAJEDNO UPISANE U ZK UL. BR. 3135 K. O. JASTREBARSKO
10	k.č. 431/3 k.o. JASTREBARSKO	GUP GRADA JASTREBARSKO (SLUŽBENI VJESNIK OPĆINE JASTREBARSKO BROJ 6/92 I SLUŽBENI VJESNIK GRADA JASTREBARSKO BROJ 3/96, 7/98, 1/01, 4/03, 5/10, 1/16, 2/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 7/19 I 2/20 (PROČIŠĆENI TEKST), KIG MAX 0,3 SLOBODNOSTOJEĆE, 0,4 POLUUGRAĐENE, 0,5 UGRAĐENE, MAKSIMALAN KATNOST P+2-PI.
11	k.č. 421/2 k.o. JASTREBARSKO	GUP GRADA JASTREBARSKO (SLUŽBENI VJESNIK OPĆINE JASTREBARSKO BROJ 6/92 I SLUŽBENI VJESNIK GRADA JASTREBARSKO BROJ 3/96, 7/98, 1/01, 4/03, 5/10, 1/16, 2/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 7/19 I 2/20 (PROČIŠĆENI TEKST)

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi 0 odnosno na k.č. 1772/1 k.o. JASTREBARSKO, JASTREBARSKO. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku. S osobnim podacima 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: 364-01/22-03/39

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

ZAGREB, 30.3.2022.

IZRADIO/IZRADILA:
ANDREJ KRILIN

ODOBRIO/ODOBRILA:



POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMIJENA: GP_IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, II - gospodarska namjena - pretežito industrijska, IZ - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta

(akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/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, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume 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 - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito 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 - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportska rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vri, i - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL JASTREBARSKO
Stanje na dan: 27.03.2022. 22:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312606, JASTREBARSKO

Broj ZK uložka: 2870

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12461/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1769/1	GORNJA DUBRAVA SAJMIŠTE			2815 2815	
2.	1769/2	GORNJA DUBRAVA SAJMIŠTE			3658 3658	
3.	1769/3	GORNJA DUBRAVA SAJMIŠTE			1256 1256	
4.	1769/4	GORNJA DUBRAVA SAJMIŠTE			572 572	
5.	1769/6	GORNJA DUBRAVA SAJMIŠTE			52 52	
6.	1770	GORNJA DUBRAVA SAJMIŠTE			10804 1804	
7.	1772/1	VLADKA MAČEKA SAJMIŠTE			18752 18752	
		UKUPNO:			37909	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD JASTREBARSKO	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 25.08.2015.g. pod brojem Z-19994/2015 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 1769/2, 1769/3, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI U SVRHU IZGRADNJE SANITARNE I OBORINSKE KANALIZACIJE ZDIHOVAČKA - MAČEKOVA U JASTREBARSKOM 17.08.2015, u svrhu izgradnje sanitarne i oborinske kanalizacije Zdihovačka-Mačekova u Jastrebarskom VODE JASTREBARSKO D.O.O, OIB: 19136164708, DR. FRANJE TUĐMANA 47, 10450 JASTREBARSKO		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.03.2022.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.03.2022. 22:45

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: JASTREBARSKO (Mbr. 312606)

Posjedovni list: 1651

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD JASTREBARSKO, STROSSMAYEROV TRG 13, JASTREBARSKO	64942661827

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
		102/1	UL.B.JELAČIĆA	327	29		
			PAŠNJAK	327			
		139/8	PRI PLACU	279			
			ORANICA	279			
		139/9	PRI PLACU	357	29		
			ORANICA	357			
		379	DUGAVE	169	31		
			PAŠNJAK	169			
		386	DUGAVE	520	32		
			KANAL	520			
		388/1	BANA JOSIPA JELAČIĆA	25097	32		
			JAVNA ZGRADA, (sportski centar), Jastrebarsko, BANA JOSIPA JELAČIĆA 5A	416			
			ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU	24681			
		388/2	DUGAVE	2490			
			TENIS.IGRALIŠTE	2490			
		388/3	DUGAVE	1302			
			PUT	1302			
		388/4	DUGAVE	1270			
			PAŠNJAK	1270			
		391/1	DUGAVE	1496	29		
			OSTALO-NEPLODNO	1496			
		391/2	DUGAVE	455	29		
			OSTALO-NEPLODNO	455			
		393	DUGAVE	1228	32		
			PAŠNJAK	1228			

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
		1517	KOLODVORSKA	6691	40		
			JAVNA ZGRADA, mrtvačnica, Jastrebarsko, KOLODVORSKA 48A	195			
			KAPELICA	20			
			GROBLJE	6476			
		1518/2	PRI GROBLJU	421	40		
			ORANICA	421			
		1518/3	PRI GROBLJU	629	40		
			PUT	629			
		1558/2	CVETKOVAČKA	233	40		
			LOKALNA CESTA	233			
		1558/3	CVETKOVAČKA	180	40		
			ORANICA	180			
		1558/4	CVETKOVAČKA	396	40		
			ORANICA	396			
		1558/5	PEČKARICA	1152	40		
			ORANICA	1152			
		1568/5	VRT	1289			
			ORANICA	1289			
		1572	VIZGON	1775	40		
			JARAK	122			
			ORANICA	1653			
		1605	VELIZGON	887	39		
			PUT	887			
		1769/1	GORNJA DUBRAVA	2815			
			SAJMIŠTE	2815			
		1769/2	GORNJA DUBRAVA	3658			
			SAJMIŠTE	3658			
		1769/3	GORNJA DUBRAVA	1256			
			SAJMIŠTE	1256			
		1769/4	GORNJA DUBRAVA	572			
			SAJMIŠTE	572			
		1769/6	GORNJA DUBRAVA	52			
			SAJMIŠTE	52			
		1770	GORNJA DUBRAVA	10804	7		
			SAJMIŠTE	10804			
		1772/1	VLADKA MAČEKA	18752	3		
			SAJMIŠTE	18752			
		1785	POD GOIĆEM	3594	6		
			ORANICA	3594			
		1877/5	RADNIČKA CESTA	38	32		
			LIVADA	38			
		1877/7	RADNIČKA CESTA	548	32		
			LIVADA	548			
		1880/12	P.SVAČICA	4341	7		
			ZGRADA I DVORIŠ	4341			

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
		3118/6	POD KLOŠTROM	131			
			ORANICA	131			
		3146/1	KOD KLOŠTRA	398	16		
			ORANICA	398			
		3148/1	KOD KLOŠTRA	1699	16		
			ORANICA	1699			
		3148/2	KOD KLOŠTRA	178	16		
			ORANICA	178			
		3277	RIBNICA	3398	16		
			ORANICA	3398			
		3292/1	RIBNICA	634	16		
			ORANICA	634			
		3292/2	RIBNICA	2865	16		
			ORANICA	2865			
		3292/3	RIBNICA	676	16		
			CESTA	676			
		3439	SIRKOVINE	908	16		
			ORANICA	908			
		3441	SIRKOVINE	2649	16		
			ORANICA	2649			
		3683	NAKLI	143	9		
			LIVADA	143			
		3684	NAKLI	96	9		
			LIVADA	96			
Ukupna površina katastarskih čestica				287211			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
Procjeniteljsko povjerenstvo
Zagrebačke županije

KLASA: 029-03/22-12/07
URBROJ: 238-18-11/22-23
Zagreb, 7. travnja 2022. godine

REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
GRAD JASTREBARSKO

Primljeno: 12.4.2022.		
Klasifikacijska oznaka	Org. jed.	
022-05	1901	06
Uredžbeni broj	Pril.	Vrij.
238-18-11	22-24	

GRAD JASTREBARSKO
STROSSMAYEROV TRG 13
JASTREBARSKO

PREDMET: Mišljenje o usklađenosti zaprimljenog procjemenog elaborata sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina
- mišljenje, *dostavlja se*

Poštovani,

Procjeniteljsko povjerenstvo Zagrebačke županije zaprimilo je Vaš zahtjev za davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj 78/15, - dalje u tekstu: Zakon) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine, br. 105/15, - dalje u tekstu: Pravilnik).

Na 46. sjednici Procjeniteljskog povjerenstva Zagrebačke županije održanoj dana 7. travnja 2022. godine utvrđeno je sljedeće:

- Elaborat o utvrđivanju tržišne vrijednosti zemljišta javne namjene na k.č.br. 1772/1 k.o. Jastrebarsko izrađen od strane procjenitelja Natka Gaberca, dipl. ing. građ., **izrađen je u skladu sa Zakonom i Pravilnikom.**

S poštovanjem,

PREDSJEDNIK
PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA



Andrej Krlić, dipl. iur.

Dostaviti:

1. naslovu,
2. spis, *ovdje*



REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA



GRAD JASTREBARSKO
Upravni odjel za financije
Odsjek za računovodstvo
Jastrebarsko, 17.02.2022.

UPRAVNIM ODJELIMA
- svima

Predmet : Podatak o ostvarenim prihodima bez primitaka u 2021. godini

Za potrebe utvrđivanja nadležnosti Gradonačelnika u skladu s člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, a koji se odnosi na stjecanje i otuđivanje pokretnina i nekretnina Grada i raspolaganje ostalom imovinom, dostavlja se podatak o iznosu prihoda bez primitaka za 2021. godinu koji iznosi **75.698.989,10 kn. a 0,5% navedenog iznosa je 378.494,95 kn.**

