

18-09-2020

PONIP  
PRIMANJE I OTPREMA POŠTE  
KLASA: 010/18-01/140  
UR. BROJ: 201-20-076

# PROCJENA

## TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnina: zemljište površine 2.950 m<sup>2</sup> koje se nalazi izvan građevinskog područja naselja Čabdin, na lokaciji Jastrebarsko, sjeveroistočno od Gospodarske zone Jalšovec, izlaz s autoceste A1, Jastrebarsko u smjeru Karlovca (z.k.č. br. 3743 i 3744 obje k.o. Jastrebarsko)



Naručitelj procjene: Stečajna upraviteljica  
odvjetnica RAJKA JAGMAREVIĆ

IZRADIO

Zagreb, rujan 2017.

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

## SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	<b>odvjetnica RAJKA JAGMAREVIĆ</b>
Adresa nekretnine	Jastrebarsko, sjeveroistočno od Gospodarska zona Jalšovec, izlaz s autoceste A1, Jastrebarsko u smjeru Karlovca
Tip nekretnine	zemljište unutar obuhvata Prostornog plana uređenja grada Jastrebarskog, izvan granica građevinskog područja naselja Čabdin
z.k.ul.	1504
Poduložak broj	—
z.k.č. br.	3743 i 3744
k.o.	Jastrebarsko
zemljište površine (m <sup>2</sup> )	<b>2.950,00 m<sup>2</sup></b>
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	<b>50.300,00 kn</b>
Legalitet	DA
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Ime procjenitelja	<b>BILD PROMET d.o.o., MARIO ČUTURA, dipl. inž.</b>

# SADRŽAJ

<b>1. UVOD</b> .....	4
1.1. Zadatak .....	4
1.2. Pretpostavke .....	4
1.3. Opći uvjeti poslovanja .....	4
1.4. Izjava procjenitelja .....	5
1.5 Datum vrednovanja i kakvoće .....	5
1.6. Primjenjena valuta .....	5
1.7. Metode procjene .....	5
1.8. Popis primjenjivih propisa i korištene stručne literature .....	6
1.9. Rješenje o postavljenju .....	7
<b>2. NALAZ</b> .....	8
2.1. Adresa nekretnine .....	8
2.2. Vrsta nekretnine .....	8
2.3. Predmet procjene .....	8
2.4. Dokumentacija .....	8
2.5. Identifikacija i komentar legaliteta .....	8
2.6. Opis lokacije .....	9
2.7. Kartografski prikaz .....	10
2.8 Prostorna identifikacija .....	12
2.9. Očevid .....	13
2.10. Opis nekretnina i utvrđivanje kakvoće procjenjivanih nekretnina .....	14
2.11. Identifikacija i usklađenost .....	15
2.12. Prostorno uređenje .....	16
<b>3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE</b> .....	20
3.1. Odabir metode i obrazloženje .....	20
3.2. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina .....	21
3.3. Procjena vrijednosti zemljišta izvan granica građevinskog područja .....	25
3.4. Rekapitulacija procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina po z.k.č. ....	37
<b>4. MIŠLJENJE</b> .....	38
<b>5. PRILOZI</b> .....	39



# 1. UVOD

## 1.1. ZADATAK

Na zahtjev stečajne upraviteljice Rajke Jagmarević, postavljen sam za sudskog vještaka za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine označene kao z.k.č. br. 3743 i 3744 obje k.o. Jastrebarsko, koje se u naravi sastoji od zemljišta izvan granica građevinskog područja naselja Čabdin, površine 2.950,00 m<sup>2</sup>, na lokaciji Jastrebarsko, sjeverno od Gospodarske zone Jalšovec, izlaz s autoceste A1, Jastrebarsko u smjeru Karlovca.

Zdravorazumski tržišna vrijednost definira se kao vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između zainteresiranog kupca i prodavatelja koji imaju sva relevantna saznanja o nekretnini, a da niti jedna strana nije pod prisilom (može biti i neuobičajena okolnost prema Pravilniku članak 4.).

Tržišna vrijednost procijenjena u ovom Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine procijenjene sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i pripadajućem Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

U tu svrhu izvršio sam očevid dana 16. 09. 2017., na lokaciji 10450 Jastrebarsko, Gospodarska zona Jalšovec, te dajem svoj vještački NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

## 1.2. PRETPOSTAVKE

Ova procjena prometne vrijednosti građevine pretpostavlja da su sve vlasnikove tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Prema našim saznanjima svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni te, iako su sakupljani iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Nacrti, opisi, vlasnička dokumentacija te sva dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljeni su od strane naručitelja i nisu posebno provjeravani.

Vrijednosti prezentirane u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu. U izvješću je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Procjenjivana je isključivo prometna (tržišna) vrijednost građevine, a ne poduzeća koje vodi posao u građevini.

## 1.3. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane vještaka, obavljena je prema priznatim procjenjivačkim standardima. U postupku izrade elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

Zaključci o vrijednosti procjenjivane nekretnine nisu ovisni o naknadi za izradu elaborata.

Pretpostavljam da su podaci koji su mi predočeni točni. Sva dokumentacija, radni materijal i kompjuterski dosjei izrađeni u toku izrade elaborata imovina je vještaka koju će čuvati najmanje godinu dana. Svu konverzaciju, dokumente i izvješća smatram povjerljivom. Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih osoba je nevažeće. Ovi se uvjeti mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

## POSEBNE NAPOMENE

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama.

Ova procjena ne podrazumijeva imovinsko-pravnu provjeru, odnosno njome se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Utvrđivanjem stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Kupac se ne može ozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, izrađen u dva primjerka.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

#### **1.4. IZJAVA PROCJENITELJA**

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

**1.5. Datum vrednovanja: 16. 09. 2017.**

**Datum kakvoće: 16. 09. 2017.**

**1.6. Primjenjena valuta: kn**

**1.7. Metode procjene – usporedna metoda**

**1.8. KORIŠTENA LITERATURA (popis primjenjenih propisa i korištene literature)**

**Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13)

**Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

**Propisi o vlasništvu**

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

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

Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certifikatu (NN 79/14, NN RH 48/14)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12 i 151/13)

**Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

Odluka o komunalnom doprinosu Grada (Službeni glasnik Grada)

Propisi iz zemalja članica EU sukladno odredbama članka 42.

Bilten Standardne kalkulacije, izdavač IGH

Priručnik za pretvorbu društvenih poduzeća

Podaci iz vlastite arhive

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

## 1.9. RJEŠENJE O POSTAVLJENJU



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-147/17  
Zagreb, 17. veljače 2017.

### RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Maria Čutura, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ( Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

**Mr. Mario Čutura, diplomirani graditelj iz Zagreba, Mikulić 112B, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.**

### Obrazloženje

Mario Čutura, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ.spec.erim.

O tome obavijest:

1. Mario Čutura
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis