

Investitor: GRAD VELIKA GORICA

Građevina: NOVA PROMETNICA S OBORINSKOM ODVODNJOM ZA PRISTUP
ZGRADI BAZENA (od križanja s Ulicom kralja Stjepana Tomaševića
do ulaza na parcelu bazena) U VELIKOJ GORICI

Projekt: GLAVNI GRAĐEVINSKI PROJEKT

1.8. PROCJENA TROŠKOVA GRAĐENJA

Zagreb, studeni 2016.

1.8. PROCJENA TROŠKOVA GRAĐENJA

Građevinski radovi:

- Nova prometnica za pristup zgradi bazena sa oborinskom i fekalnom odvodnjom (od križanja s Ulicom kralja Stjepana Tomaševića do ulaza na parcelu bazena) U VELIKOJ GORICI1.350.000,000 kn bez PDV-a.

Projektant:

Antonio Vukelja, struč.spec.ing.aedif.

Zagreb, studeni 2016.

SREDNJA STRUKOVNA ŠKOLA VELIKA GORICA, OIB: 09339430654, Kralja Stjepana Tomaševića 21, Velika Gorica, zastupana po ravnatelju Stjepanu Kosu (u daljnjem tekstu: Darovatelj)

i

GRAD VELIKA GORICA, OIB: 75834963344, Trg kralja Tomislava 34, Velika Gorica, zastupan po gradonačelniku Draženu Barišiću (u daljnjem tekstu: Obdarenik) dana _____ 2017. godine sklapaju sljedeći

UGOVOR O DAROVANJU NEKRETNINE

Članak 1.

Darovatelj je vlasnik nekretnine označene kao k.č.br. 1856/3, u Ulici kralja Stjepana Tomaševića: put površine 709 m², dvorište površine 834 m², dvorište površine 568 m² i dvorište površine 419 m², sveukupno: 2530 m², upisane u ZK ul. 3099, k.o. Velika Gorica.

Članak 2.

Darovatelj daruje bez protučinidbe Obdareniku, a Obdarenik prima sa zahvalnošću, nekretninu iz članka 1. ovoga Ugovora.

Članak 3.

Tržišna vrijednost nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora utvrđena je po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo Ivanu Čeoviću, dipl. ing. građ. i iznosi 1.006.967,75 kn (slovima: milijunšeststisućadevetstošezdesetisedam kuna i sedamdesetpet lipa).

Članak 4.

Nekretnina iz članka 1. ovog Ugovora daruje se u svrhu izgradnje prometnice te se u drugu svrhu ne može koristiti.

Ukoliko Obdarenik postupi protivno odredbi stavka 1. ovog članka te koristi darovanu nekretninu u druge namjene, a ne u svrhu zbog koje je ista darovana, ovaj Ugovor se smatra raskinutim.

Članak 5.

Obdarenik ne smije otuđiti niti opteretiti darovanu nekretninu bez suglasnosti Srednje strukovne škole Velika Gorica i osnivača Zagrebačke Županije u roku od 5 godina od dana sklapanja ovog Ugovora.

Članak 6.

U posjed darovane nekretnine Obdarenik stupa danom potpisivanja ovog Ugovora.

Članak 7.

Darovatelj daje suglasnost Obdareniku da bez bilo ikakvog daljnjeg pitanja i odobrenja nekretninu iz članka 1. ovoga Ugovora upiše u zemljišne knjige na svoje ime i u svoje vlasništvo.

Obdarenika dopušta da se istodobno s uknjižbom prava vlasništva darovane nekretnine na njegovo ime i u njegovo vlasništvo, uknjiži zabrana otuđenja i opterećenja bez suglasnosti Darovatelja.

Članak 8.

Ugovorne strane se odriču prava pobijanja ovoga Ugovora osim u slučaju grube nezahvalnosti Obdarenika.

Članak 9.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 2 (dva) istovjetna primjerka, od kojih je 1 (jedan) namijenjen potrebama javnobilježničke ovjere, a drugi pripada Obdareniku.

Obdarenik će izraditi i 5 (pet) ovjerenih preslika ovog Ugovora, od čega 3 (tri) pripadaju Darovatelju, a 2 (dva) Obdareniku.

Trošak ovjere Ugovora te izrade ovjerenih preslika istoga, snosi Obdarenik.

KLASA: _____
URBROJ: _____

KLASA: 940-02/15-001/3
URBROJ: 238-31-13/02522-2017-__

ZA DAROVATELJA:

ZA OBDARENIKA:

ravnatelj
Stjepan Kos, prof.

gradonačelnik
Dražen Barišić, prof. defektolog

Naručitelj:

**REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
GRAD VELIKA GORICA**

Trg kralja Tomislava 34, Velika Gorica



PROCJEMBENI ELABORAT

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

35/2017

Nekretnina: **k.č.br. 1856/3 upisana u z.k.ul.br. 3099 k.o. Velika Gorica,**
ukupne površine 2.530 m²

Vlasnik:

1. Vlasnički dio: 1/1

SREDNJA STRUKOVNA ŠKOLA, OIB: 09339430654, VELIKA GORICA, KRALJA STJEPANA
TOMAŠEVIĆA 21



SENKA ŽBENS VEKLIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA



Izradio:

Stalni sudski vještak
za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Ivan Čeović d.i.g.

ZAGREB, veljača 2017.

PREDMET: PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA : **k.č.br. 1856/3 upisana u z.k.ul.br. 3099 k.o. Velika Gorica,
ukupne površine 2.530 m²**

NARUČITELJ: REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
GRAD VELIKA GORICA

Trg kralja Tomislava 34, Velika Gorica

VLASNIK :

1. Vlasnički dio: 1/1

SREDNJA STRUKOVNA ŠKOLA, OIB: 09339430654, VELIKA GORICA, KRALJA STJEPANA
TOMAŠEVIĆA 21

PROCJENITELJ: **Ivan Čeović dipl. ing. građ.**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Sesvete, Kašinski odvojak 15

DATUM OČEVIDA: **05.07.2016.**

PROCIJENJENA
TRŽIŠNA
VRIJEDNOST
NEKRETNINE
NA DAN
VREDNOVANJA:

978.000,00 kn

Ivan Čeović dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sesvete, Kašinski odvojak 15

† 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com

- OPĆI AKTI** Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015.)
Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Vladimir Krtalić, Zagreb, svibanj 2007
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 81/2015.)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96, 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 55/13, 60/13.)
Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/2013.)
Zakon o gradnji (NN br. 153/2013.)
Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN br. 107/2007., 144/2012., 14/2014.)
Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta
i iznosa troškova komunalne infrastrukture
Važeći građevinski normativi i propisi u RH

ISPRAVE Privremeni izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

Grad Velika Gorica
Klasa: 940 – 01/16 – 01/136
Ur.broj: 238 – 31 – 02/533 – 2016 – 2
Velika Gorica, 05.07.2016.

Dijelovi Parcelacijskog elaborata

Oznaka G.P.: V96/2016

NI – AL d.o.o., Petra Krešimira IV, Velika Gorica, 13. lipnja 2016.

SADRŽAJ

A – dio

1. **Uvod**
 - 1.1. Kronologija
 - 1.2. Očevid
 - 1.3. Zadatak sudskog vještaka
2. **Podaci o nekretnini**
 - 2.1. Lokacija i položaj nekretnine
 - 2.2. Opis zatečenog stanja nekretnine
 - 2.3. Kategorija zemljišta
3. **Izračun tržišne vrijednosti nekretnine**
 - 3.1. Odabir metode procjene
 - 3.2. Uporabno svojstvo nekretnine
 - 3.3. Opći uvjeti
 - 3.4. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
4. **Zaključak**
5. **Izjava vještaka**

B - dio

1. **Kopija e – katastarskog plana**
2. **Kopija e – izvotka iz Zemljišne knjige za predmetnu z.k. česticu**
3. **Kopija e – posjedovnog lista za predmetnu česticu**
4. **Kopija izvotka iz Urbanističkog plana Velike Gorice iz 1979.**
5. **Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena**

C - dio

1. **Rješenje Županijskog suda u Zagrebu br. 4 Su – 1149/16 od 21.11. 2016.**

A – dio

1. Uvod

1.1. Kronologija

Temeljem poziva **GRAD VELIKA GORICA**, Trg kralja Tomislava 34, Velika Gorica, u daljnjem tekstu **Naručitelj**, pristupio sam utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnine:

**k.č.br. 1856/3 upisana u z.k.ul.br. 3099 k.o. Velika Gorica,
ukupne površine 2.530 m²**

vlasnika:

1. Vlasnički dio: 1/1

**SREDNJA STRUKOVNA ŠKOLA, OIB: 09339430654, VELIKA GORICA, KRALJA STJEPANA
TOMAŠEVIĆA 21**

prema zatečenom stanju na dan očevida, a sukladno zakonskoj regulativi koja uređuje područje procjene nekretnina.

Ivan Čeović dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sesvete, Kašinski odvojak 15

† 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com

1.2. Očevid

Prema ranije izloženom, dana 05. srpnja 2016., obavio sam očevid na predmetnoj lokaciji kojom prilikom sam izvršio pregled nekretnine, te izradio fotodokumentaciju.

- fotografija predmetne nekretnine -



1.3. Zadatak sudskog vještaka

Imenovani sudski vještak dobio je zadatak obaviti vještačenje te dati svoj pisani nalaz i stručno mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine:

**k.č.br. 1856/3 upisana u z.k.ul.br. 3099 k.o. Velika Gorica,
ukupne površine 2.530 m²**

Ivan Čeović dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sesvete, Kašinski odvojak 15

t 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com

- **dan vrednovanja** - je trenutak na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine. Dakle, dan vrednovanja je: **dan izrade elaborata – 27.02.2017.**
- **dan kakvoće** - dan kakvoće je: 1979. – Urbanistički plan Velike Gorice (Prilog B.4. ovog Elaborata).

2. Podaci o nekretnini

2.1. Lokacija i položaj nekretnine

Adresa (ulica i kućni broj): **Ulica kralja Stjepana Tomaševića 21, Velika Gorica**



izvor: <https://www.google.hr/maps>

**Položaj
predmetne
nekretnine**

2.2. Opis zatečenog stanja nekretnine

Predmetna nekretnina u naravi predstavlja zemljište na čijem dijelu se nalazi prometnica. Pristup predmetnom zemljištu s asfaltirane Ulice kralja Stjepana Tomaševića.

2.3. Kategorija zemljišta

Prema članku 4. točka 14. Zakona te prema članku 10. točka 2. Pravilnika, kategorije zemljišta utvrđuju se prema uređenosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike.

Kako parcela koja je predmet procjene, svojim oblikom nije pogodna za gradnju objekata stambene ili poslovne namjene, predmetno zemljište određujemo kao zemljište **II kategorije**.

Analizirajući stanje predmetne nekretnine glede stanja prostorno planske dokumentacije, kvalitete i atraktivnosti lokacije s jedne strane te oblika i mogućnosti za gradnju, potpisani vještak je mišljenja kako je **udjel vrijednosti predmetnog zemljišta II kategorije 75% vrijednosti zemljišta I kategorije**.

3. Izračun tržišne vrijednosti nekretnine

3.1. Odabir metode procjene

Predmetno zemljište je prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji UPU naselja Velika Gorica (SG GVG 04/2012), određeno kao zemljište Javne i društvene namjene. Dakle, predmetno zemljište definiramo kao površinu trajne javne namjene.

Prema članku 47. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

Tržišna vrijednost trajnih površina javne namjene

(1) Tržišna vrijednost trajnih površina javne namjene utvrđuje se prema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktarnog razvoja (načelo prethodnog učinka).

.....

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda (čl.23. Zakona). Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

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

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

.....

Za izračun tržišne vrijednosti dijela predmetne nekretnine, odabiremo **Poredbenu metodu**.

.....

3.2. Uporabno svojstvo nekretnine

Prema članku 47. točka 1. Zakona, tržišna vrijednost trajnih površina javne namjene utvrđuje se prema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja (**načelo prethodnog učinka**).

Prema podacima iz Urbanistički plan Velike Gorice iz 1979. (Prilog B.4. ovog Elaborata), proizlazi da je predmetno zemljište bilo u zoni "**STANOVANJE – MJEŠOVITA IZGRADNJA**", planska oznaka 2, pa **sukladno svemu navedenom određujemo; uporabno svojstvo nekretnine kao građevinsko zemljište STAMBENE I MJEŠOVITE NAMJENE.**

3.3. Opći uvjeti

Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Premda je 2016. godina započela dobro, s 9,3-postotnim rastom industrijske proizvodnje, što je dijelom posljedica efekta niske baze, budući da je u siječnju 2015. proizvodnja pala za 4,3 posto na godišnjoj razini, te uz solidan 2,9-postotni realni rast prometa od trgovine na malo, preliminarni podaci sugeriraju da je izvoz pao za 0,6 posto na godišnjoj razini, dok je uvoz porastao za 2,9 posto, pogoršavajući trgovinski deficit za 9,1 posto. Procjenjuje se da će investicijska aktivnost ubrzati, temeljem većeg povlačenja sredstava iz EU fondova, dok se utjecaj državne potrošnje čini neutralnim, jednako kao i neto izvoz s obzirom da povećanje domaće potražnje povećava uvoz paralelno s izvozom.

Među pozitivnim za rast izdvaja se produljeno razdoblje niskih cijena nafte, bolje od očekivanja procjene rasta u Europskoj uniji te još jedna rekordna turistička sezona. Međutim, s obzirom da se iskorištenost sredstava iz EU fondova smatra jednim od glavnih pokretača investicija, svaka smetnja na tome planu predstavlja prijetnje za gospodarski rast.

Deflacijski pritisci nastavili su se u veljači – indeks potrošačkih cijena pao je za 1,4 posto na godišnjoj razini, zbog čega se 12-mjesečni prosjek zadržao na minus 0,5 posto. Tvrdokorno niske cijene nafte održat će stopu inflacije nepromijenjenom u 2016. godini. Međutim, ako dođe do smanjenja cijene plina od 15 do 20 posto kao što je najavljeno, tada bi prosječna stopa inflacije mogla završiti s negativnim predznakom treću godinu zaredom.

Za regiju jugoistočne Europe (SEE) blago je naviše revidirana stopa rasta BDP-a za 2016. godinu, na 2,9 posto, s u prosincu procijenjenih 2,7 posto, a prije svega zahvaljujući većem rastu nego što se prvotno očekivalo u Rumunjskoj (3,7 posto u 2015.) , što je pozitivno utjecalo na regiju u cjelini, koja je tako zabilježila 2,8-postotni rast u 2015. nasuprot prvotno očekivanih 2,6 posto.

Unutar regije, usporevanje rasta BDP-a očekuje se u Bosni i Hercegovini, na 2,5 posto, i u Hrvatskoj, na 1 posto. Ubrzanje rasta očekuje se u Srbiji, na 1,8 posto, i u Rumunjskoj, na 3,8 posto, temeljem fiskalnog ublažavanja.

(www.liderpress.hr).

Ivan Čeović dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sesvete, Kašinski odvojak 15

† 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com

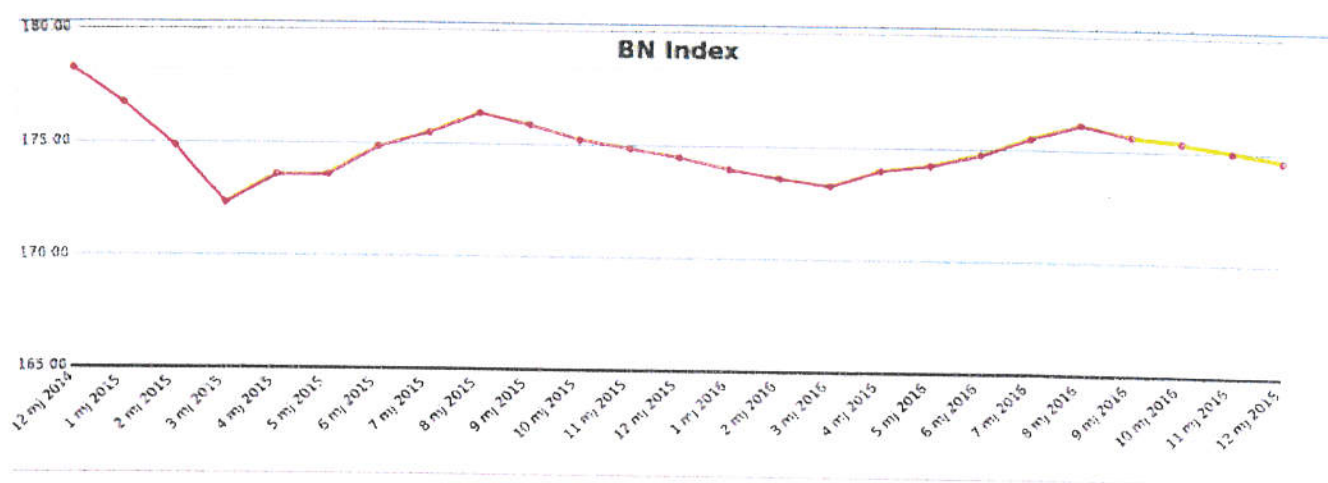
Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina za područje Hrvatske.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

BN Index

BN Index je jedinstveni mjerni koeficijent koji omogućuje usporedbu cijena nekretnosti na području Republike Hrvatske. BN Index se koristi za procjenu na osnovi statističkih podataka o promjenama u cijeni nekretnosti u Bazi Burze nekretnina. BN Index se izračunava kao prosječna cijena nekretnosti u Bazi Burze nekretnina.



BN Index

-0.29%

Barometar cijena

Barometar cijena prikazuje kretanje prosječnih cijena nekretnosti u Bazi Burze nekretnina. Barometar cijena se izračunava kao prosječna cijena nekretnosti u Bazi Burze nekretnina.

	Prosječna cijena (EUR/m ²)			
	Hrvatska	Zagreb	Obala	Ostalo
2016-10-27	120	212	123	45
2016-11-03	121 + 0.83%	212 + 0%	123 + 0%	45 + 0%
2016-11-10	120 - 0.83%	212 + 0%	123 + 0%	45 + 0%
2016-11-17	120 + 0%	212 + 0%	123 + 0%	45 + 0%
2016-11-24	120 + 0%	208 - 1.89%	122 - 0.81%	45 + 0%

Ivan Čeović dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sesvete, Kašinski odvojak 15

t 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com

3.4. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Za potrebe određivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine zatražen je Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena (Grad Velika Gorica, Klasa: 940 – 01/16 – 01/136, Ur.broj: 238 – 31 – 02/533 – 2016 – 2, Velika Gorica, 05.07.2016., Prilog B.5. ovog Elaborata).

Analizom navedenog izvotka isključili smo sljedeće transakcije iz daljnjeg proračuna:

Obrazloženje isključenja	Broj transakcije
Zbog niske cijene:	1., 6., 7., 11., 12. i 15.
Različita namjena zemljišta:	2., 3., 4. i 5.
Različita namjena zemljišta i niska cijena zemljišta, cijena zemljišta koja neodgovara karakteristikama predmetnog zemljišta:	13. i 14.
Izgrađeno građevinsko zemljište:	9. i 10.
Različita namjena zemljišta i visoka cijena zemljišta, cijena zemljišta koja neodgovara karakteristikama predmetnog zemljišta:	16.
Zbog visoke cijene:	21.

U Tablici 1. dane su transakcije koje idu u daljnju analizu

Tablica 1. Transakcije koje idu u daljnji proračun

RB	ZEMLIŠNA KNJIGA	VRSTA NEKRETNINE	NAMJENA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	UKUPNA CIJENA €/KN	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Z POD KOJIM JE POHRANJEN	NAMJENA PO PROSTORNOM PLANU	DETALJNA NAMJENA PO Urbanističkom	urbana zona	Gradska četvrt	
8	4222	VELIKA GORICA	ZEMLIŠTE	ORANICA	553	553	220.000 kn	22.05.2013.	Z-2431/13	građevinska	S-stanovanje	2.1.	Zobecova ulica (Rakarje)
17	4981	VELIKA GORICA	zemljište	oranica	1418 m ²	1418 m ²	2.752.720 kn	30.11.2015.		građevinska	S-stanovanje	3.1.	Rakarje/ ul. Martina pl. Tercela
18	4982	VELIKA GORICA	zemljište	oranica	5826 m ²	5826 m ²				građevinska	S-stanovanje-dio / buduća stambena ulica-dio	3.1.	Rakarje/ ul. Martina pl. Tercela
19	669	VELIKA GORICA	put	put	1923 m ²	295 m ²	174.050 kn	27.11.2015.		građevinska	S-stanovanje	1.2.	Habdelićeva ulica
20	5125	VELIKA GORICA	zemljište	oranica	6877 m ²	151/6877 dijela	100.000 kn	28.01.2016.		građevinska	M-mješovita	1.2.	Rakarska (Habdelićev odvojak)

Ivan Čeović dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sesvete, Kašinski odvojak 15

t 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com

Kako je vidljivo iz predhodne tabele potrebno je napraviti međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina te ih svesti na dan vrednovanja. Međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina provodimo putem indeksnih nizova.

Tablica 2. Međuvremensko izjednačenje

RB	ZEMLJIŠNA KNJIGA		VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	UKUPNA CIJENA KN	Jedinična cijena (kn/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Z POD KOJIM JE POHRANJEN	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks* na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)	Odstupanje od prosjeka
	ZK.Č.	ZK.O.												
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13 = 12 / 11	14 = 8 x 13	15
8	4222,00	VELIKA GORICA	ZEMLJIŠTE	553	553	220.000 kn	397,83	22.05.2013.	Z-2431/13	96,23	89,6	0,93	370,42	-30,20%
19	669	VELIKA GORICA	PUT	1.923	295	174.050 kn	590,00	27.11.2015.		91,82	89,6	0,98	575,74	8,49%
20	5125	VELIKA GORICA	ZEMLJIŠTE	6.877	151	100.000 kn	662,25	28.01.2016.		91,87	89,6	0,98	645,89	21,71%

*DZS - TABLICA 13.1.3. INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

Prosjeak (medijan): 530,68

Iako cijena zemljišta iz transakcije pod rednim brojem osam, nakon međuvremenskog izjednačenja, odstupa -30,21%, navedenu transakciju nismo isključili iz izračuna budući je prekoračenje dopuštenog odstupanja minimalno, manje od 1%, a i nemamo drugih transakcija koje su se provele po cijeni koja odgovara obilježjima predmetne nekretnine.

Nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, procjenjena jedinična cijena predmetnog zemljišta iznosi:

$$0,75 \times 530,68 \text{ kn/m}^2 = 398,01 \text{ kn/m}^2$$

4. Zaključak

Nakon obavljenog očevida, analize dostupne dokumentacije i provedenih izračuna, na temelju znanja i vještina, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, procjenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnine oznake z.k.č.br. 1856/3 k.o. Velika Gorica, upisano u z.k.ul.br. 3099 k.o. Velika Gorica, ukupne površine 2.530 m² iznosi:

398,01 kn/m²,

odnosno tržišna cijena predmetnog zemljišta iznosi:

$$2.530 \text{ m}^2 \times 398,01 \text{ kn/m}^2 = 1.006.967,75 \text{ kn}$$

Kako je prije navedeno, na predmetnom zemljištu nalazi se prometnica koju budući vlasnik planira ukloniti kako bi izgradio novu prometnicu s pratećom komunalnom infrastrukturom i parkiralištima za što je, prema izjavi predstavnika Naručitelja, ishodio potrebnu projektnu dokumentaciju. Stoga će kupac imati trošak uklanjanja postojeće prometnice. Ukupnu tržišnu vrijednost predmetne nekretnine dobiti ćemo tako da od procjenjene tržišne vrijednosti zemljišta neopterećenog postojećom prometnicom, oduzmemo trošak rušenja, odvoza i deponiranja kolničke konstrukcije postojeće prometnice.

trošak rušenja, odvoza i deponiranja: $709 \text{ m}^2 \times 40,56 = 28.767,68 \text{ kn}$
(površina prometnice određena prema z.k. izvatku)

pa je konačno; procjenjena tržišna cijena predmetne nekretnine:

$$1.006.967,75 \text{ kn} - 28.767,68 \text{ kn} = \mathbf{978.200,08 \text{ kn}}$$

a prema Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina iskazivanje procjenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl.68, toč. 5) pa je konačno; procjenjena naknada za izvlaštenu nekretninu na dan vrednovanja:

978.000,00 kn

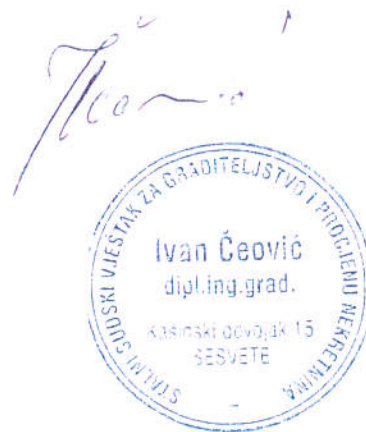
5. Izjava vještaka

Utvrđeni iznos cijene nekretnine procijenio sam u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015.) i sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015.), te u skladu sa svim važećim zakonima, propisima i pravilima struke u dobroj vjeri i najboljem znanju.

Zagreb, 27.02.2017.

Izradio:

Stalni sudski vještak
za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Ivan Čević d.i.g.



B - dio

1. Kopija e – katastarskog plana

2/26/2017

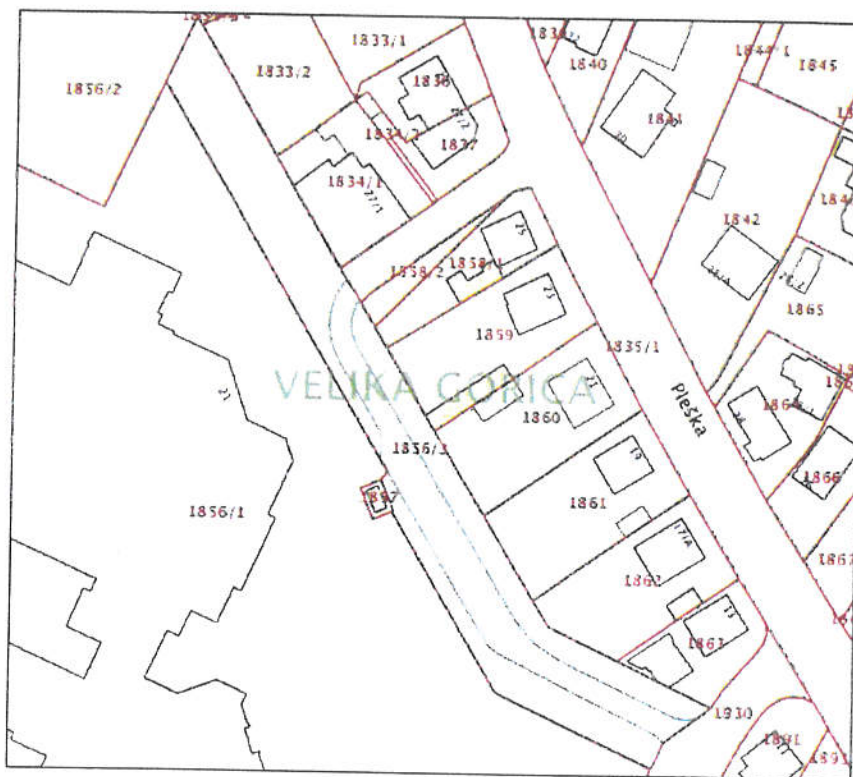
Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA Približno mjerilo ispisa 1 : 1000



Datum ispisa: 26.02.2017

2/26/2017

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija

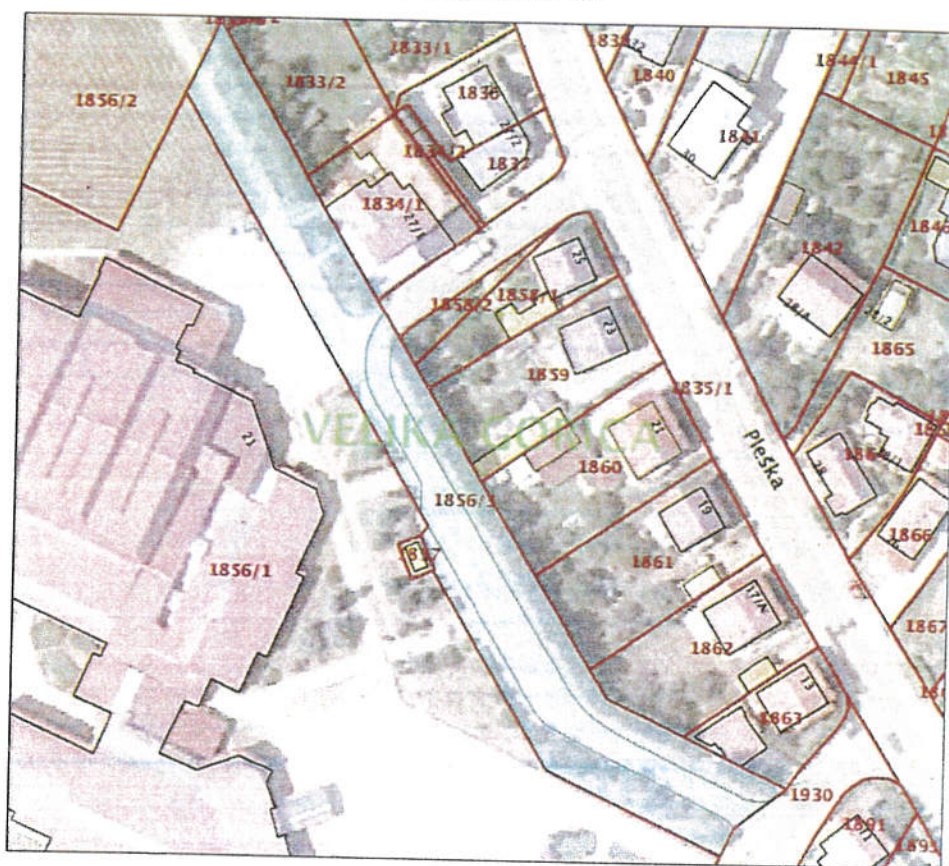


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



Datum ispisa: 26.02.2017

2. Kopija e – izvataka iz Zemljišne knjige za predmetnu z.k. česticu



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL VELIKA GORICA
Stanje na dan: 25.02.2017. 23:06

Katastarska općina: 331902, VELIKA GORICA

Broj ZK uložka: 3099

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-11512/2016
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	1856/1	32,31,25	ULICA KRALJA STJEPANA TOMAŠEVIĆA	36130	
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	15	
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	122	
			ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU	742	
			DVORIŠTE	22364	
			ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU	4590	
2.	1856/3	32,31,25	ULICA KRALJA STJEPANA TOMAŠEVIĆA	2530	
			PUT	709	
			DVORIŠTE	834	
			DVORIŠTE	568	
			DVORIŠTE	419	
UKUPNO:			38660		

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 SREDNJA STRUKOVNA ŠKOLA, OIB: 09339430654, VELIKA GORICA, KRALJA STJEPANA TOMAŠEVIĆA 21	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 25.02.2017.

3. Kopija e – posjedovnog lista za predmetnu česticu



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Zagreb
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA VELIKA GORICA
Stanje na dan: 25.02.2017. 23:06

Katastarska općina: 331902, VELIKA GORICA

Broj ZK uložka: 3099

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-11512/2016
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	1856/1	32,31,25	ULICA KRALJA STJEPANA TOMAŠEVIĆA	36130	
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	15	
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	122	
			ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU	742	
			DVORIŠTE	22364	
			ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU	4590	
2.	1856/3	32,31,25	ULICA KRALJA STJEPANA TOMAŠEVIĆA	2530	
			PUT	709	
			DVORIŠTE	834	
			DVORIŠTE	568	
			DVORIŠTE	419	
UKUPNO:				38660	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 SREDNJA STRUKOVNA ŠKOLA, OIB: 09339430654, VELIKA GORICA, KRALJA STJEPANA TOMAŠEVIĆA 21	

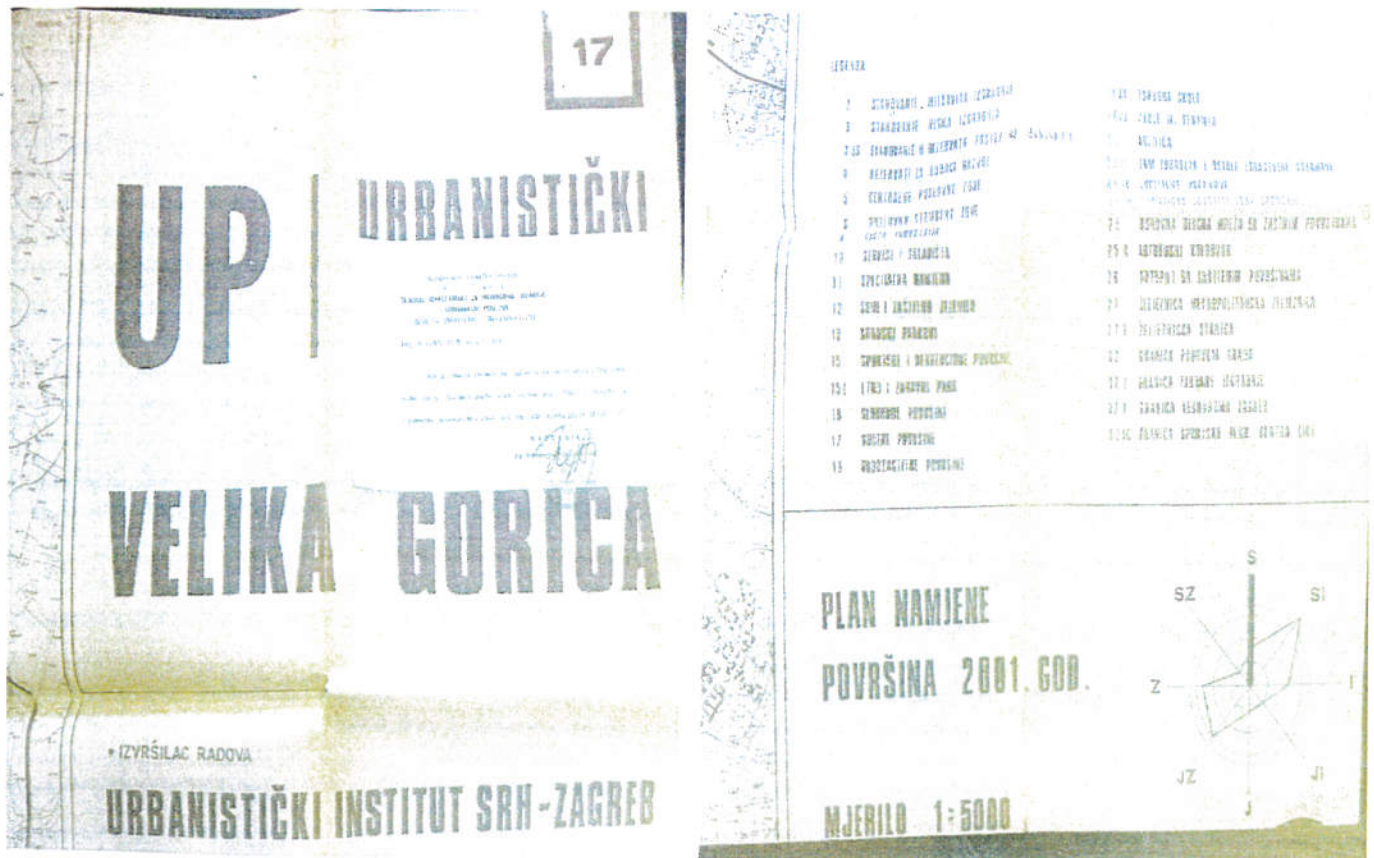
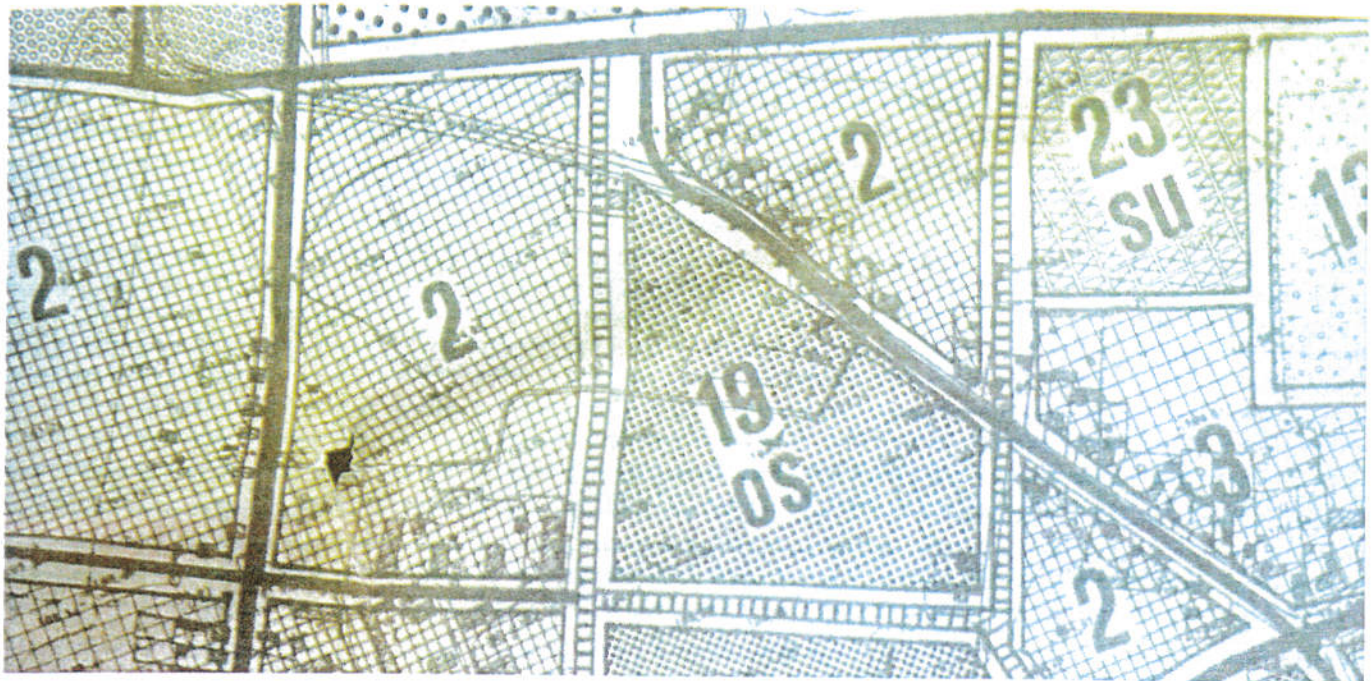
C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 25.02.2017.

4. Kopija izvotka iz Urbanističkog plana Velike Gorice iz 1979.



Ivan Čević dipl. ing. građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Sesvete, Kašinski odvojak 15
t 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com

5. Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena



REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
GRAD VELIKA GORICA
UPRAVNI ODJEL ZA LOKALNU
SAMOUPRAVU
Odsjek pravnih poslova i upravljanja
gradskom imovinom

KLASA: 940-01/16-01/136
URBROJ: 238-31-02/533-2016-2
Velika Gorica, 05.07.2016.

IVAN ČEOVIĆ, dipl. ing. građ.
Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu nekretnina
Kašinski odvojak 15
10360 SESVETE

Predmet: Izdavanje privremenog izvotka iz Registra pomoćnih podataka vrijednosti nekretnina na području Grada Velika Gorica na lokaciji k.o. Velika Gorica
- očitovanje, daje se

Poštovani,

Dana 04.07.2016. godine zaprimili smo Vaš Zahtjev u kojem tražite izvadak iz zbirke kupoprodajnih ugovora za k.č.br. 1856/2 k.o. Velika Gorica.

U prilogu dopisa Vam dostavljamo privremeni izvadak iz Registra pomoćnih podataka vrijednosti nekretnina na području Grada Velika Gorica sa katastarskim česticama k.o. Velika Gorica

Za ove k.č.br. na snazi je 1 PL. naselja Velika Gorica (SG - GVG + 2012).

S poštovanjem,

PROČELNICA

Sanda Kulje Makar, dipl. jur.

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD VELIKA GORICA

ODSJEK PRAVNIH POSLOVA I UPRAVLJANJA GRADSKOM IMOVINOM



RB	ZEMLJIŠNA KNJIGA	VRSTA NEKRETNINE	NAMJENA NEKRETNINE	UKUPNA PLOŠTINA	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	UKUPNA CIJENA C/KN	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Z POD KOJIM JE POHRANJEN	NAMJENA PO PROSTORNOJ PLANU	DETALNA NAMJENA PO URBANISTIČKOM	urbana zona	Gradska četvrt
1	660/1	VELIKA GORICA	ZEMLJIŠTE	ORANICA	264/1440 dijela	20.000 kn	27.03.2013	Z-1535/13	Gradevinska	M. mješovita		Ulica Matije Hrvatske
2	569/7	VELIKA GORICA	dvoršte	dvoršte	31 m ²				Gradevinska	K. gospodarska (poslovno proizvodna)	1.4	Ulica M. Hrvatske
3	568/5	VELIKA GORICA	zemljište	livada	12 m ²				Gradevinska	K. gospodarska (poslovno proizvodna)	1.4	Ulica M. Hrvatske
4	568/4	VELIKA GORICA	zemljište	livada	9 m ²	49.600 kn	23.12.2015		Gradevinska	K. gospodarska (poslovno proizvodna)	1.4	Ulica M. Hrvatske
5	568/1	VELIKA GORICA	zemljište	pačnjak	19 m ²				Gradevinska	K. gospodarska (poslovno proizvodna)	1.4	Ulica M. Hrvatske
6	938/4	VELIKA GORICA	ZEMLJIŠTE	ORANICA	538.150.016	1/2 dijela			Gradevinska	S. stanovanje	2.1	Ulica Marka Grabera (Bakarje)
7	4122	VELIKA GORICA	DVORIŠTE / ZEMLJIŠTE	DVORIŠTE / ZEMLJIŠTE	534	1/2 dijela	02.05.2013	Z-2244/13	Gradevinska	S. stanovanje	2.1	Ulica Marka Grabera (Bakarje)
8	4227	VELIKA GORICA	ZEMLJIŠTE	ORANICA	553	553	22.05.2013	Z-2431/13	Gradevinska	S. stanovanje	2.1	Ulica Marka Grabera (Bakarje)
9	1867	VELIKA GORICA	ZGRADE, DVORIŠTE	ZGRADE, DVORIŠTE	464	464	22.05.2013	Z-2431/13	Gradevinska	S. stanovanje	2.1	Zubrova ulica (Bakarje)
10	1868	VELIKA GORICA	ZEMLJIŠTE	PAČNJAK	47		29.11.2013	Z-5421/13	Gradevinska	M. mješovita	1.2	Pieška ulica
11	1501	VELIKA GORICA	ZEMLJIŠTE	UVADA	505	505	28.02.2014	Z-1091/14	Gradevinska	M. mješovita	1.2	Pieška ulica
12	451/46	VELIKA GORICA	ZEMLJIŠTE	ZEMLJIŠTE	16	16	28.02.2014	Z-1456/14	Gradevinska	M. mješovita		Kudovečka ulica
13	5158/2	VELIKA GORICA	ZEMLJIŠTE	ORANICA	680	680	09.04.2014	Z-1636/14	Gradevinska	S. stanovanje	1.3	Kolarova ulica
14	5158/3	VELIKA GORICA	ZEMLJIŠTE	ORANICA	970	970	09.04.2014	Z-1636/14	Gradevinska	prometna		Istočna obilaznica
15	4154	VELIKA GORICA	zemljište	livada	238 m ²	1/8 dijela	17.11.2014		Gradevinska	S. stanovanje	2.1	Bakarje / Ulica Zupetov

16	5123	VELIKA GORICA	oranica	livada	869 m ²	301/869 dijela	45 150 €	23.12.2014	gradjevinska	prometnica	dio koridora Rakarske ulice
17	4981	VELIKA GORICA	zemljište	oranica	1418 m ²	1418 m ²	2.752.720 kn	30.11.2015.	gradjevinska	5-stanovanje	Rakarje/ ul. Martina pl. Tercela
18	4982	VELIKA GORICA	zemljište	oranica	5826 m ²	5826 m ²			gradjevinska	5-stanovanje-dio/ buduća stambena ulica dio	Rakarje/ ul. Martina pl. Tercela
19	669	VELIKA GORICA	put	put	1923 m ²	295 m ²	174.050 kn	27.11.2015	gradjevinska	5-stanovanje	Habdelićeva ulica
20	5125	VELIKA GORICA	zemljište	oranica	6877 m ²	151/6877 dijela	100.000 kn	28.01.2016.	gradjevinska	M-mješovita	Rakarska (Habdelićev odvojak)
21	7807/2	VELIKA GORICA	zemljište	oranica	3456 m ²	1/2 dijela	131.040 €	10.11.2015	gradjevinska	T1 turistička / M-mješovita	Podbrežnica / ul. Rudolfa Fajra

Ivan Čević dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sesvete, Kašinski odvojak 15

t 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com

C – dio

1. Rješenje Županijskog suda u Zagrebu br. 4 Su – 1149/16 od 21.11. 2016.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubica Zrinskog 3
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1149/16
Zagreb, 21. studeni 2016.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Ivana Čevića, 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).

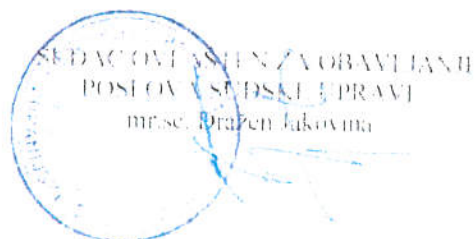
riješio je

Ivan Čević, dipl.ing.građ. iz Seseveta, Kašinski odvojak 15, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Ivan Čević, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojim zahtijeva, 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.



O tome obavijest:
1. Ivan Čević
2. Ministarstvo pravosuđa
3. i. pr.

