

Naručitelj: Stečajni upravitelj gđa Ivana Cicvarić, Zagreb, Vlaška 79, OIB 49932886428

Zadatak: Procjena vrijednosti zemljišta,
kat. čest. br. 803, k.o. Rugvica, odnosno
zk. čest. br. 803, k.o. Rugvica, upisana u zk. uložak 175, k.o. Rugvica,
radi utvrđivanja tržišne vrijednosti za potrebe stečajnog postupka

Adresa: Zagreb, Rugvica, kat. čest. br. 803, k.o. Rugvica

Broj elaborata:

09/2024

PROCJEMBENI ELABORAT



Procijenjena vrijednost nekretnine (zaokruženo):

100.000,00 EUR
(753.450,00 kn)

Nino Frković, dipl. ing. arh.,
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Zagreb, 04.03.2024. godine



SAŽETAK

Oznaka elaborata	09/2024
Predmet	Procjena vrijednosti zemljišta, kat. čest. br. 803, k.o. Rugvica, odnosno zk. čest. br. 803, k.o. Rugvica, upisana u zk. uložak 175, k.o. Rugvica,
Adresa	10000 Zagreb, Rugvica, kat. čest. br. 803, k.o. Rugvica
Čestica	kat. čest. br. 803, k.o. Rugvica / zk. čest. br. 803, k.o. Rugvica,
Ploština	kat. čest. br. 803, k.o. Rugvica, površine 6771 m ² (način uporabe: šuma 5071 m ² , livada 1700 m ²) zk. čest. br. 803, k.o. Rugvica, upisana u zk. uložak 175, k.o. Rugvica, površine 6771 m ² (livada Lopci)
Svrha/Uporaba dokumenta	Određivanje vrijednosti nekretnine za potrebe naručitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti za potrebe stečajnog postupka
Naručitelj	Stečajni upravitelj gđa Ivana Cicvarić, Zagreb, Vlaška 79, OIB 49932886428
Vlasnik	1. Vlasnički dio: 1/1, LERINO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 90658523514, IŠĆANSKA ULICA 3, 10000 ZAGREB
Procijenjena vrijednost nekretnine (zaokruženo)	100.000,00 EUR 753.450,00 kn
Dan vrednovanja	04.03.2024.
Dan očevida	03.03.2024.
Dan kakvoće	04.03.2023.
Izrada procjene	Nino Frković, dipl. ing. arh., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



SADRŽAJ:

1. Imenovanje.....	4
2. Popis primijenjenih propisa.....	6
3. Zadatak.....	7
4. Rezultati očevida.....	8
Opis lokacije.....	8
Prostorno planski status lokacije.....	10
5. Utvrđivanje kakvoće nekretnine.....	15
Opis predmetne nekretnine.....	15
Površine	15
6. Prikaz i analiza pribavljenih podataka.....	16
7. Metode i obrazloženje za odabir metode.....	19
8. Izračun tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.....	24
9. Zaključak.....	25
10. Izjava o neovisnosti i nepristranosti.....	26
11. Prilozi.....	27

1. IMENOVANJE



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

Broj: 4 Su-291/2021-4
Velika Gorica, 14. svibnja 2021.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Nino Frković, dipl. ing. arh., 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), 14. svibnja 2021.

riješio je

Nino Frković, dipl. ing. arh., OIB: 87445871742, iz Zagreba, Sv. Mateja 23, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Nino Frković, dipl. ing. arh., 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, presliku diplome Sveučilišta u Zagrebu Arhitektonski fakultet o stečenom stručnom nazivu diplomirani inženjer arhitekture, policu osiguranja, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, popis predmeta i presliku osobne iskaznice.

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-308/2017-5 od 15. svibnja 2017. ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja za potrebe suda, ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavio je potvrdu o zaposlenju.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa i uprave, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

Dokument je elektronički potpisan:
NIKOLA RAMUŠČAK
Vrijeme potpisivanja:
14-05-2021
08:49:30

ČIN
ČIN=O
O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI
2.5.4.37-PP1304832313810330030237351138
L=VELIKA GORICA
O=NIKOLA RAMUŠČAK
CN=NIKOLA RAMUŠČAK

Predsjednik suda
Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:

1. Nino Frković
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Pismohrana

Broj zapisa: eb2fa-ebb03

Kontrolni broj: 0317f-33c00-6090e

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=NIKOLA RAMUŠČAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjera možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvorik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Prilikom izrade ovog elaborata, korišteni su sljedeći propisi i stručna literatura:

Popis važećih primijenjenih propisa:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- 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, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina
- Zakon postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 65/17)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata
- Prostorni plan uređenja općine/grada u kojoj se nalazi nekretnina
- ISO 98:36.2002 Površine i zapremine zgrada
- Uredba o visini vodnoga doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19)
Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Bilten "Standardna kalkulacija" izdanje IGH, Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja 2014., objavljenog na mrežnim stranicama Hrvatske komore arhitekata, koji su pokazatelji izrađeni temeljem podataka iz knjige Baukosten 2013. (Troškovi gradnje 2013), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Indeks cijena stambenih nekretnina preuzet s www.dzs.hr
- Internetska aplikacija eNekretnine na internetskoj adresi - nekretnine.mgipu.hr
- Indeks razvijenosti u skladu sa Zakonom o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (Narodne novine br. 147/14), Ministarstvo regionalnoga razvoja i fondova Europske unije

3. ZADATAK

Na temelju zahtjeva stečajnog upravitelja gđa Ivana Cicvarić, Zagreb, Vlaška 79, OIB 49932886428, izvršena je procjena vrijednosti nekretnine i to :
zemljišta, kat. čest. br. 803, k.o. Rugvica, odnosno zk. čest. br. 803, k.o. Rugvica, upisana u zk. uložak 175, k.o. Rugvica.

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje vrijednosti nekretnine, radi utvrđivanja tržišne vrijednosti za potrebe stečajnog postupka.

Pregled i očevid predmetne nekretnine obavljen je na terenu dana 03.03.2024. godine.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnim nekretninama.

4. REZULTATI OČEVIDA - Nalaz

OPIS LOKACIJE

Predmet ove procjene, u naravi je, zemljište koje se nalazi na području Zagrebačke županije u naselju Rugvica.

Izvor: www.rugvica.hr

Općina Rugvica je jedna od općina Zagrebačke županije nastala 1993. godine, odvajanjem od općine Dugo Selo. Čine ju 23 naselja rasprostranjena po površini od 93,73 km². Svojim smještajem ova općina na sjeveru graniči sa Zagrebom, na istoku sa Dugim Selom, na jugu sa Ivanić Gradom, a zapadnu granicu čini rijeka Sava koja ju dijeli od općine Orle.

Općina ima 7608 stanovnika u 2165 kućanstava (2001.). Prosječna gustoća naseljenosti je 81 stanovnik po četvornom kilometru. Naselje Rugvica ima 758 stanovnika.

Sjedište općine, naselje Rugvica smješteno je 23 kilometra jugoistočno od središta Zagreba i 4 km južno od Dugog Sela.

Na prostorima ove općine danas se susrećemo sa halama renomiranih tvrtki kao što su npr: IKEA, BC - Institut za oplemenjivanje i proizvodnju bilja, KFK tehnika – vodeća tvrtka u ovom dijelu Europe na području izgradnje aluminijskih i staklenih fasada, M-san – najveći distributer informatičke opreme i softwera u Hrvatskoj, Ralu- logistika – logistički centar, a u neposrednoj blizini je izgrađena benzinska stanica tvrtke Shell.

Nasuprot predmetne čestice nalazi se proizvodni pogon tvrtke Bajkmont d.o.o., koja je vodeća tvrtka za proizvodnju i montažu čeličnih konstrukcija.

Do same lokacije, koja je udaljena ca 1km od izlaza sa autoputa A3, vodi pristup dvosmjernom prometnicom, Dugoselskom ulicom. Izlaz sa autoputa A3, u naravi je izlaz Rugvica/Dugo Selo, od kojeg prometnice vode prema Dugom Selu, Rugvici i ostalim naseljima općine.

Sama lokacija nalazi se vrlo blizu autoputa i odlično je prometno povezana, odnosno čvor Rugvica neposredno je povezan sa zaobilaznicom grada Dugo Selo. Dokaz tome je smještaj jednog od najvećih logističkih centara u Hrvatskoj.

Čestica je ravna, pravokutnog oblika, površine 6771 m², dimenzija ca 34 x 200 m¹. Položena je dužom stranom u smjeru sjevero-istok odnosno jugo-zapad. Kraćom stranom odnosno sjevernom stranom čestice, parcela je smještena uz pristupnu prometnicu te ima neposredan pristup na nju izveden betonskim mostom. Fronta parcele prema prometnici širine je ca 34m¹, dok je ulazni pristup sa ceste širine ca 8m¹.

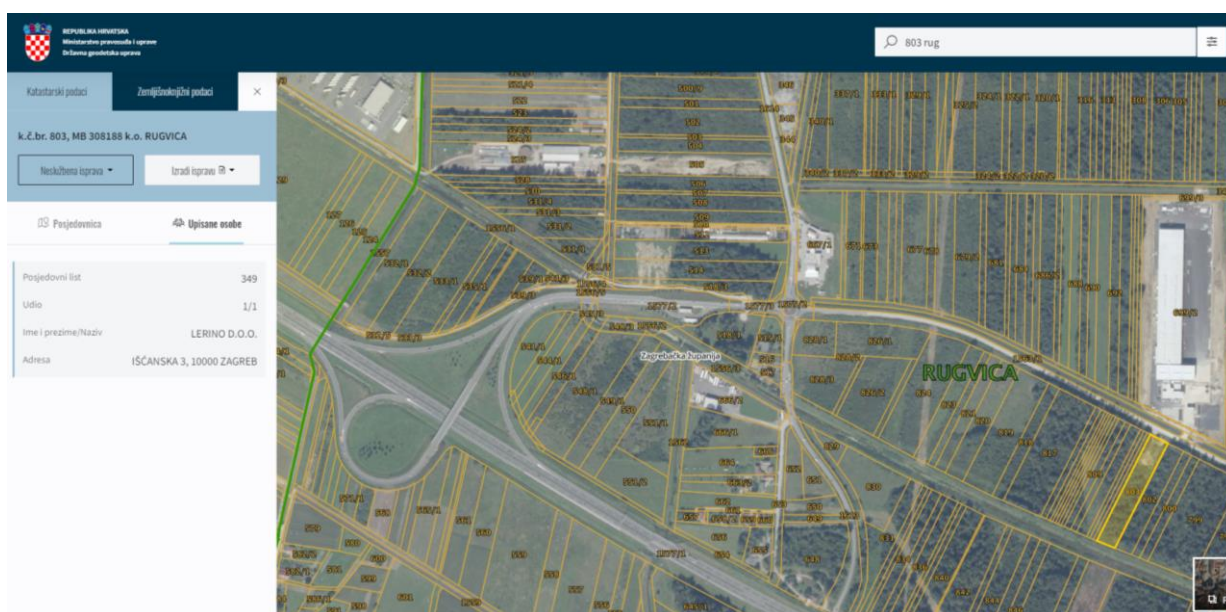
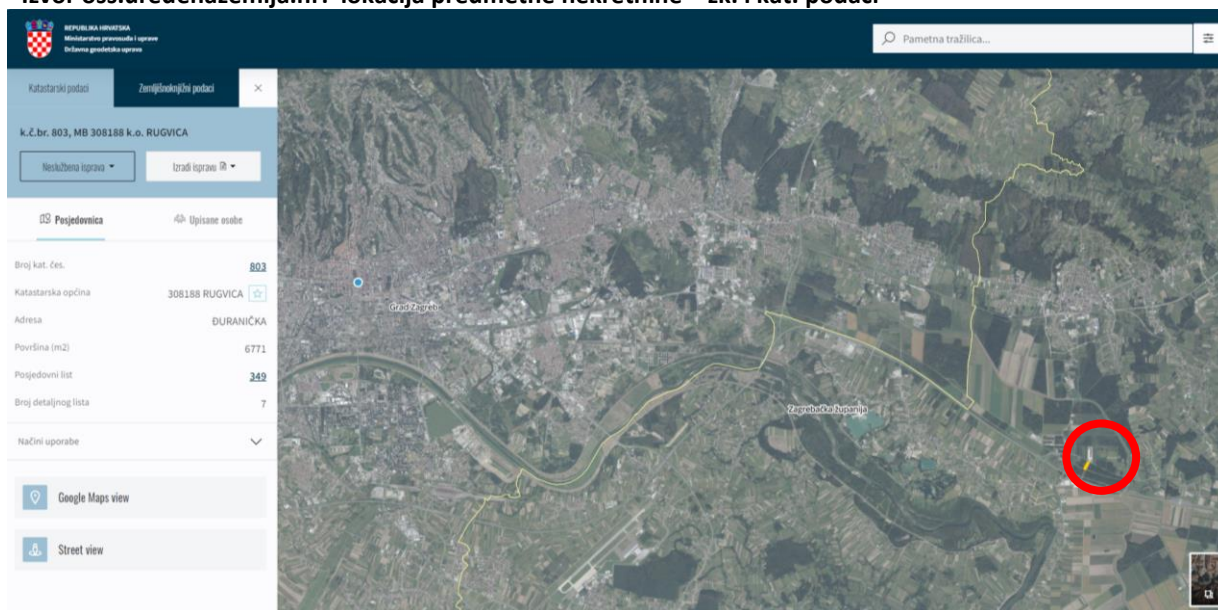
Parcela je neizgrađena, neograđena te je zarasla u visoko raslinje. Okolne parcele su u istom takvom stanju.

Na sjevernoj strani parcele vidljivi su ostaci temelja betonske ograde i ulaza na parcelu.

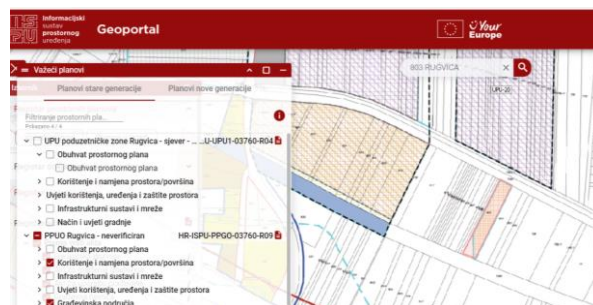
Uz sjevernu i južnu stranu prometnice, Dugoselske ulice, nalazi se izveden otvoreni vodolovni kanal. Za pristup parceli tvrtke Bajkmont i za pristup predmetnoj parceli izveden je betonski most sa propustom ispod mosta za prolaz vode.

Dio parcele na jugo-zapadnom dijelu, površine ca 670 m², nije u građevinskom području te je potrebno utvrditi točnu površinu građevinskog dijela parcele.

Izvor oss.uređenazemlja.hr: lokacija predmetne nekretnine – zk. i kat. podaci

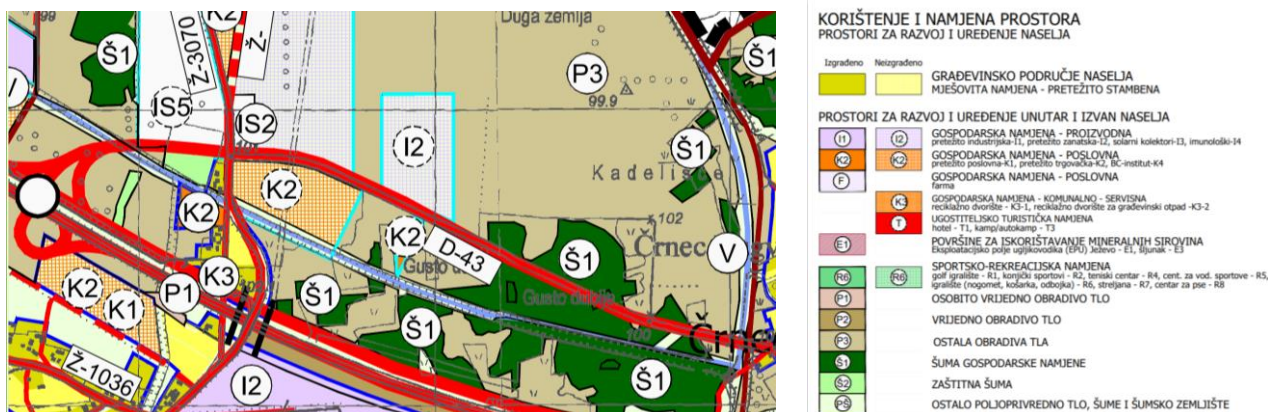
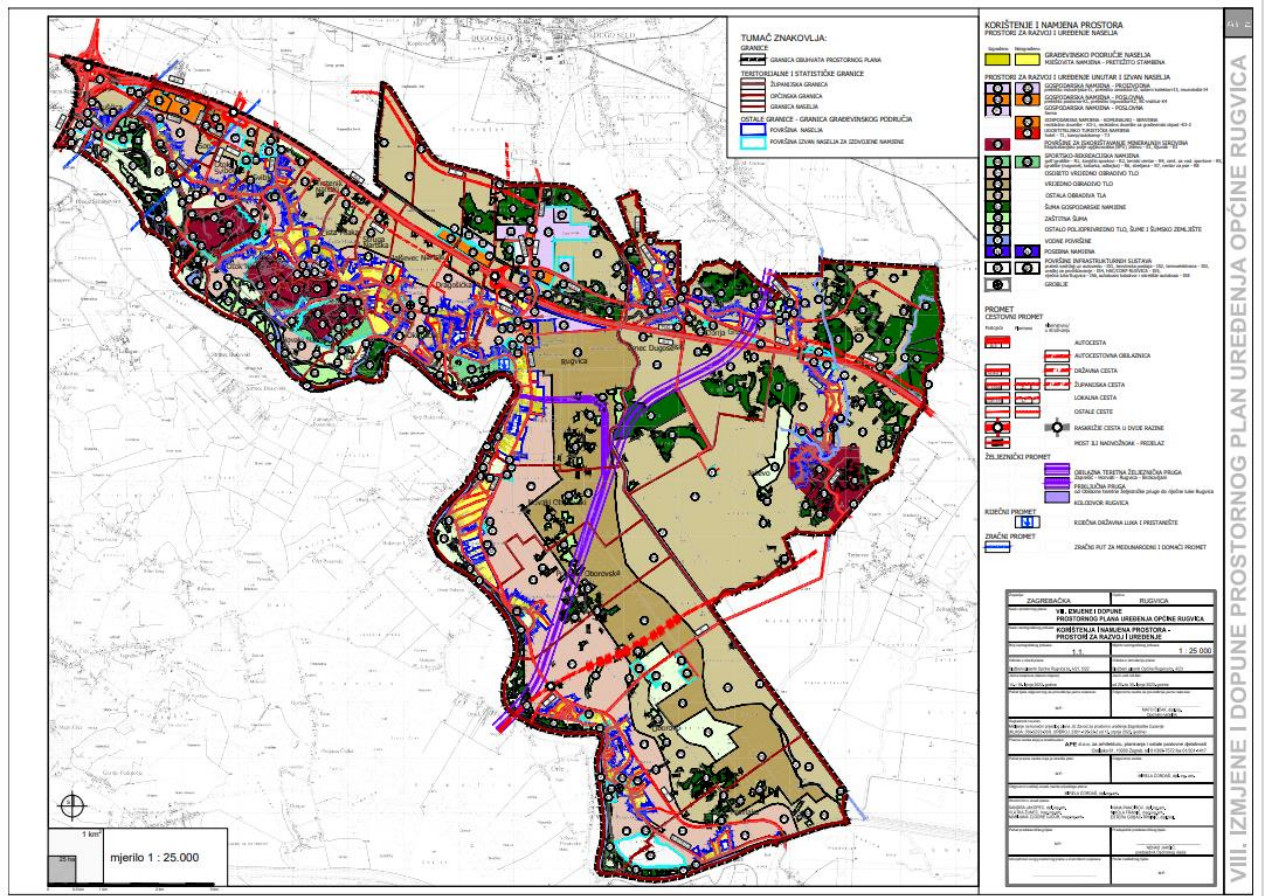


Izvor: Informacijski sustav prostornog uređenja (mgipu.hr)



Prostorno planski status lokacije

Prema prostornom planu uređenja općine Rugvica, predmetna kat. čest. br. 803, k.o. Rugvica, nalazi se većim dijelom u građevinskom području i to zoni gospodarske namjene - poslovna, oznake K2 – pretežito trgovačka. Dio parcele na jugo-zapadnom dijelu, površine ca 670 m², nije u građevinskom području te je potrebno utvrditi točnu površinu građevinskog dijela parcele. Okolno područje nalazi se u zoni oznake P3 – ostala obradiva tla.



3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 27.

- (1) Planom su određeni gospodarski sadržaji za:
- a) Gospodarske djelatnosti (proizvodne, poslovne i komunalno - servisne),
 - b) Ugostiteljstvo i turizam,
 - c) Poljoprivreda, stočarstvo, ribogojstvo i šumarstvo,
 - d) Eksploatacija mineralnih sirovina.

Članak 28.

3.1. Gospodarske djelatnosti - proizvodne i poslovne

(1) Površine za gospodarske djelatnosti određuju se u građevinskim područjima naselja i u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja.

(2) Gospodarske djelatnosti mogu biti:

- Proizvodne:
 - industrijske (I1): manji i veći proizvodni pogoni, manje i veće betonare, prerađivačka industrija i sl.;
 - zanatske (I2): zanatske građevine kao npr. stolarske i bravarske radionice, skladišta, servisi, upravni, uredski, poslovni, trgovački i uslužni prostori; iznimno, na k.č.br. 884/3 k.o.Rugvica dopušta se gradnja i uređenje pogona za oporabu EE otpada (prema uvjetima za gradnju građevina proizvodne namjene-zanatske u građevinskom području naselja);
 - gospodarska namjena - proizvodna – solarni kolektori/samostalna solarna elektrana (I3)
 - **gospodarska namjena - proizvodna – proizvodnja cjepiva, (imunoloških) lijekova, antitoksina i dr. (Imunološki zavod) (I4)**
- Poslovne:
 - pretežito poslovne (K1): upravni i uredski prostori, manji proizvodni pogoni - obrtništvo, manji skladišni kompleksi, servisi, usluge, komunalne usluge i sl.;
 - pretežito trgovačke (K2): trgovački centri, upravni, uredski, poslovni i uslužni prostori uz mogućnost gradnje smještajnih kapaciteta turističke namjene (prema uvjetima za gradnju građevina za ugostiteljstvo i turizam propisanim ovim Planom); iznimno, na području unutar obuhvata urbanističkog plana uređenja UPU 15.; UPU gospodarske zone naselja Otok Svibovski, na području između zone gospodarske namjene, pretežito poslovne (K1) (HAC) i zone gospodarske namjene, pretežito trgovačke (K2) i na području unutar obuhvata urbanističkog plana uređenja UPU 10.; UPU ~~gospodarske zone Ikeš Zagreb-istok~~ **Trgovačke zone Rugvica**, na području gospodarske namjene, pretežito trgovačke (K2), dopušta se gradnja i uređenje benzinske postaje što će se odrediti tim planom. U zoni UPU zone gospodarske namjene Dragošićka (UPU18) dozvoljava se planirati izgradnja benzinske postaje na građevnoj čestici gospodarske namjene isključivo za vlastite potrebe korisnika,
 - **komunalno-servisna namjena (K3) koja obuhvaća i sadržaje od važnosti za obavljanje svakodnevnih funkcija i održavanja Općine te žurne službe (vatrogasne postrojbe, hitna medicinska pomoć, civilna zaštita, HGSS i druge),**
 - komunalno-servisne namjene za smještaj reciklažnog dvorišta (K3-1) i reciklažnog dvorišta za građevinski otpad (K3-2),
 - ugostiteljsko – turistička namjena: hotel (T1) i kamp – autokamp (T3).

Članak 29.

3.1.1. Građevine gospodarske namjene u građevinskom području naselja

(1) U građevinskim područjima naselja mogu se graditi:

- građevine proizvodne namjene - zanatske (I2),
- građevine poslovne namjene – pretežito poslovne (K1),

VIII. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE RUGVICA

- građevine poslovne namjene - pretežito trgovačke (K2);
 - građevine poslovne namjene – komunalno-servisne (K3).
- (2) U građevinskom području naselja mogu se graditi one građevine gospodarske namjene na pojedinačnim građevnim česticama koje svojom veličinom, smještajem u naselju i osiguranjem osnovnih priključaka na prometnu i komunalnu infrastrukturu omogućuju obavljanje gospodarskih djelatnosti bez štetnih utjecaja na okoliš.
- (3) U građevinskom području naselja građevine gospodarskih djelatnosti se mogu graditi samo na optimalno uređenoj građevinskoj čestici: propisan broj parkirališnih mjesta, neposredni pristup s prometne površine i odvodnja a na način da su izvedeni barem zemljani radovi u skladu s uvjetima propisanim ovim Planom.
- (4) Neposredni pristup na prometnu površinu mora se osigurati prometnicom minimalne širine 9.0 metara u cijeloj dužini sve do priključka na županijsku ili državnu prometnicu.
- (5) Uz granicu građevne čestice prema površini mješovite namjene-pretežito stambene obavezno osigurati površinu zaštitnog zelenila minimalne širine 5m.
- (6) Za gradnju građevina gospodarske namjene, kao jedinog sadržaja građevne čestice, u građevinskom području naselja na površinama mješovite namjene-pretežito stambene određuju se sljedeće granične vrijednosti:
- najmanja površina građevne čestice iznosi 1000 m²;
 - najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti iznosi 0,3;
 - najveća građevinska (bruto) površina zgrade ne može biti veća od 800m²
 - najveća ukupna visina iznosi 11 metara.
- (7) Za gradnju građevina gospodarske namjene u građevinskom području naselja na površinama gospodarske namjene određuju se sljedeće granične vrijednosti:
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti iznosi 0.5;
 - najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti iznosi 1.5;
 - najmanja tlocrtna površina građevine iznosi 150 m².
- (8) Građevine gospodarske namjene se grade isključivo kao slobodnostojeće.
- (9) Minimalna udaljenost građevine gospodarske namjene od regulacijskog pravca je 10m, a od ostalih granica građevne čestice određuje se s pola visine građevine (h/2) ali ne manje od 5m,
- (10) Minimalno 20% površine građevne čestice treba biti uređeno kao prirodni teren. Zona zaštitnog zelenila se računa u prirodni teren.

Članak 30.

3.1.2. Građevine gospodarske namjene u izdvojenom građevinskom području izvan naselja

- (1) U izdvojenom građevinskom području izvan naselja za gospodarsku namjenu mogu se graditi građevine gospodarske namjene, i to:
- proizvodne: industrijske (I1) i zanatske (I2);
 - građevine proizvodne namjene – proizvodnja električne energije korištenjem sunčanih kolektora (I3)
 - građevine proizvodne namjene – proizvodnja cjepiva, (imunoloških) lijekova, antitoksina i drugi prateći sadržaji - Imunološki zavod (I4),
 - poslovne: pretežito poslovne (K1), pretežito trgovačke (K2), komunalno – servisne (K3-1 i K3-2),
 - ugostiteljsko – turistička namjena: hotel (T1) i kamp – autokamp (T3).
- (2) Izgradnja u zoni izvan naselja za izdvojenu namjenu-gospodarsku se provodi prema odredbama Urbanističkog plana uređenja i uvjetima provedbe zahvata u prostoru propisanim odredbama ovog Plana.
- (3) U izdvojenom građevinskom području izvan naselja za gospodarsku namjenu građevine gospodarskih djelatnosti se mogu graditi samo na optimalno uređenoj građevinskoj čestici: propisan broj parkirališnih mjesta, neposredni pristup s prometne površine i odvodnja a na način da su izvedeni barem zemljani radovi u skladu s uvjetima propisanim urbanističkim planom uređenja i ovim Planom.

2023.

APE

VIII. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE RUGVICA

(4) U sklopu zona gospodarske namjene (I1, I2, I4 i K2) mogu se uz osnovnu namjenu graditi i sljedeći prateći sadržaji:

- uredski prostori, istraživački centri i škole vezane za gospodarske djelatnosti
- tehnološki parkovi i poduzetničko - poslovni centri
- trgovački centri, specijalizirane prodavaonice, izložbeno prodajni saloni i slično
- ugostiteljske građevine i hoteli
- komunalne građevine i uređaji te prometne građevine, benzinske postaje i javne garaže
- društvene djelatnosti koje su vezane uz osnovnu gospodarsku namjenu (npr. edukacija, profesionalno osposobljavanje, zdravstvo, sport i rekreacija i dr.)
- parkovne površine, ulice i trgov
- ostali prateći sadržaji.

(5) Na građevnoj čestici gospodarske namjene može se graditi više građevina.

(6) Izgrađenost građevne čestice u zoni gospodarskih djelatnosti (I1, I2, I4, K2) izvan naselja ne može biti veća od 60%, a iznimno unutar gospodarske zone naselja Dragošićka ne veća od 70% s tim da se minimalno 20% površine građevne čestice treba urediti kao prirodni teren. Na površini (I3) sunčani se kolektori smiju postaviti na ukupno 70% površine čestice/zone.

Iznimno, na građevnim česticama gospodarske-pretežito trgovačke namjene, većim od 5 ha, na kojima se osigurava broj parkirnih mjesta najmanje 1,35 puta veći nego je propisan Odredbama ovog Plana, nije obvezno osigurati propisani postotak zelenila ako se ono temeljem rješenja ovog Plana, urbanističkog ili detaljnog plana uređenja osigura u jednoj ili više zona zaštitnog zelenila uz navedenu građevnu česticu ili u okolnom prostoru u kojem takvo zaštitno zelenilo može ispuniti svoju funkciju. Ukupna površina zaštitnog zelenila treba iznositi najmanje 20% površine građevne čestice i formira se od zemljišta vlasnika građevne čestice. Njegova prenamjena moguća je samo izmjenama plana na temelju kojega je formirano, uz uvjet osiguranja potrebne površine zelenila na postojećim i/ili planiranim građevnim česticama. Iznimno, u zoni zaštitnog zelenila mogu se graditi infrastrukturne građevine ili uređaji što će odrediti urbanističkim planom uređenja. Površina infrastrukturne građevine ne uračunava se u izgrađenost građevne čestice.

(7) Najveća ukupna visina građevine u zoni izvan naselja za gospodarsku namjenu određuje se 18m bez obzira na broj etaža. Iznimno, ukupna visina građevine može biti i veća ali ne veća od 25m, što će se odrediti urbanističkim planom uređenja. Najveća visina instalacija i uređaja u zoni (I3) određuje se s 4,0m, njihova udaljenost od regulacijskog pravca s najmanje 10m te od ostalih međa najmanje 3m.

(8) Visina oglasnih i reklamnih panoa, navigacijskih - obavijesnih stupova, jarbola za zastave i sl. izvan građevinskih područja naselja je najviše 25 m osim uz čvor Ivanja Reka gdje je planiran 1 navigacijski - obavijesni toranj visine do 40 m. Sve navedeno moguće je postavljati na građevnim česticama u zonama gospodarskih namjena, na površinama planiranih zelenih površina određenih ovim Planom ili UPU-ima, a 40 metarski navigacijski - obavijesni toranj i izvan građevinskog područja.

(9) Građevine se u pravilu grade kao slobodnostojeće. Iznimno je u zoni (K2) moguća gradnja polugrađenih građevina ako čine sadržajnu i oblikovnu cjelinu.

(10) Zbrinjavanje otpadnih voda gospodarskih subjekata u građevinskom području izvan naselja moguće je pomoću autonomnog sustava s II. stupanjem pročišćavanja otpadnih voda nakon čega se pročišćene vode mogu upustiti u najbliži recipijent ili ponovo koristiti na građevnoj čestici (zalijevanje zelenih površina i sl.). Nakon izgradnje sustava javne odvodnje obvezno je priključenje na nju.

(11) Propisuju se sljedeći uvjeti provedbe za zone gospodarske komunalno - servisne namjene za smještaj reciklažnog dvorišta (K3-1) i reciklažnog dvorišta za građevinski otpad (K3-2) čiji je obuhvat prikazan na kartografskom prikazu 4.5 (na području naselja Otok Svibovski) i 4.7 (na području naselja Rugvica) Građevinska područja:

- na planiranim površinama prema planiranim namjenama mogu se graditi sljedeće vrste građevina: građevine za prihvata, sortiranje i odlaganje recikliranog otpada, građevine za smještaj uredskih i ostalih pomoćnih prostora gospodarske zone komunalno - servisne namjene (pod građevinama se smatraju i vrste građevina gotove konstrukcije: tipski kontejner, kiosk i sl.), ostale infrastrukturne građevine neophodne za rad zone,
- najveća etažna visina građevine (odnosno montažne građevine i opreme potrebne za obavljanje djelatnosti) može biti P+1 s tim da ukupna visina građevine ne prelazi 8 metara,

2023.

APE

VIII. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE RUGVICA

- iznimno ukoliko je to nužno radi posebnih tehničko – funkcionalnih zahtjeva planiranih djelatnosti dozvoljena je najveća visina građevine do 20 metara,
- građevine se mogu sastojati od više uporabnih cjelina i funkcionalnih jedinica,
- oblik i veličina građevne čestice određena je obuhvatom gospodarske zone komunalno - servisne namjene te je u skladu s istim moguće formiranje jedne građevne čestice ili dvije građevne čestice od kojih jedna mora zauzimati najmanje 60% ukupne površine zone,
- koeficijent izgrađenosti (kig) za cijelu gospodarsku zonu ne može biti veći od 0.5,
- površine montažnih građevina gotove konstrukcije, spremnika, infrastrukturnih građevina i sl. ne ubrajaju se u izgrađene površine građevine čestice,
- udaljenost građevina od rubova zone iznosi najmanje 5 metara dok je udaljenost od regulacijske linije javne prometne površine najmanje 6 metara,
- na ukupnoj površini planirane gospodarske zone komunalno - servisne namjene potrebno je smjestiti najmanje 8 parkirališnih mjesta za osobna vozila za potrebe djelatnika i korisnika zone,
- planirana gospodarska zona komunalno - servisne namjene mora biti ograđena na način da se spriječi neovlašteno ulazanje u zonu reciklažnog dvorišta ogradom čija visina iznosi min. 2 m,
- preostale neizgrađene i neuređene površine moguće je urediti na način da se omogući njihovo jednostavno održavanje i čišćenje odnosno moguće ih je planirati kao zelene površine,
- obvezatno je osigurati neposredni pristup gospodarskoj zoni komunalno - servisne namjene s prometne površine,
- odvodnja i zbrinjavanje otpadnih voda vršit će se u skladu sa stavkom 8. ovog članka,
- planirane građevne čestice obvezatno se priključuju na vodovodnu, niskonaponsku elektroenergetsku i telekomunikacijsku mrežu.

~~(44)~~ 12) U gospodarskoj zoni komunalno - servisne namjene prikazanoj na kartografskom prikazu 4.5, Građevinska područja, najmanje 50% ukupne površine gospodarske zone komunalno - servisne namjene potrebno je planirati za namjenu reciklažnog dvorišta oznake K3-1, preostali dio od ukupne površine potrebno je planirati za namjenu reciklažnog dvorišta za građevinski otpad oznake K3-2.

Članak 31.

3.1.3. BC - Institut

(1) Na prostoru predviđenom za razvoj BC-Instituta, osim postojećih građevina koje se zadržavaju u prostoru planira se i nova izgradnja, i to:

1. poslovno-upravne građevine tlocrtna površine do 700 m² i najviše 5 etaža: Po+P+2+Pk odnosno Po+S+P+1+Pk;
2. proizvodne građevine tlocrtna površine do 1200 m² i najviše 4 etaže: Po+P+1+Pk odnosno Po+S+P+1;
3. 4 silosa visine 25 m;
4. spalionice oklasaka tlocrtna površine max. 500 m², broja etaža max. Po+P+Pk odnosno Po+S+P+Pk.

(2) Postojeće građevine mogu se održavati, dograđivati i nadograđivati do najviše 5 etaža: Po+P+2+Pk odnosno Po+S+P+1+Pk.

Članak 31.a

3.1.4. Imunološki zavod (I4)

(1) Na sjeveroistočnom dijelu obuhvata UPU radne zone Rugvica-sjever, na k.č.br. 254/13 i dijelu k.č.br. 254/2 KO Rugvica, predviđena je lokacija za potrebe Imunološkog zavoda.

(2) Osnovna djelatnost je proizvodnja cjepiva, (imunoloških) lijekova, antitoksina i drugo te znanstveno - istraživački rad, edukacija, klinička ispitivanja i ostale povezane te prateće djelatnosti.

(3) Za potrebe svih djelatnosti i sadržaja, moguća je izgradnja proizvodnih, laboratorijsko-ispitno-istraživačkih prostora, hladnjača i skladišta, edukacijskih i administrativnih prostora te prostora i građevina ostalih povezanih i pratećih sadržaja i djelatnosti.

2023.

APE

5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE

OPIS PREDMETNE NEKRETNINE

Čestica je ravna, pravokutnog oblika, površine 6771 m², dimenzija ca 34 x 200 m¹. Položena je dužom stranom u smjeru sjevero-istok odnosno jugo-zapad. Kraćom stranom odnosno sjevernom stranom čestice, parcela je smještena uz pristupnu prometnicu te ima neposredan pristup na nju. Fronta parcele prema prometnici širine je ca 34m¹. Sjeverno od parcele, paralelno sa prometnicom, izveden je vodolovni kanal. Za pristup predmetnoj čestici izveden je sa ceste betonski most preko vodolovnog kanala sa propustom ispod njega za prolaz vode. Širina pristupa je ca 8m¹.

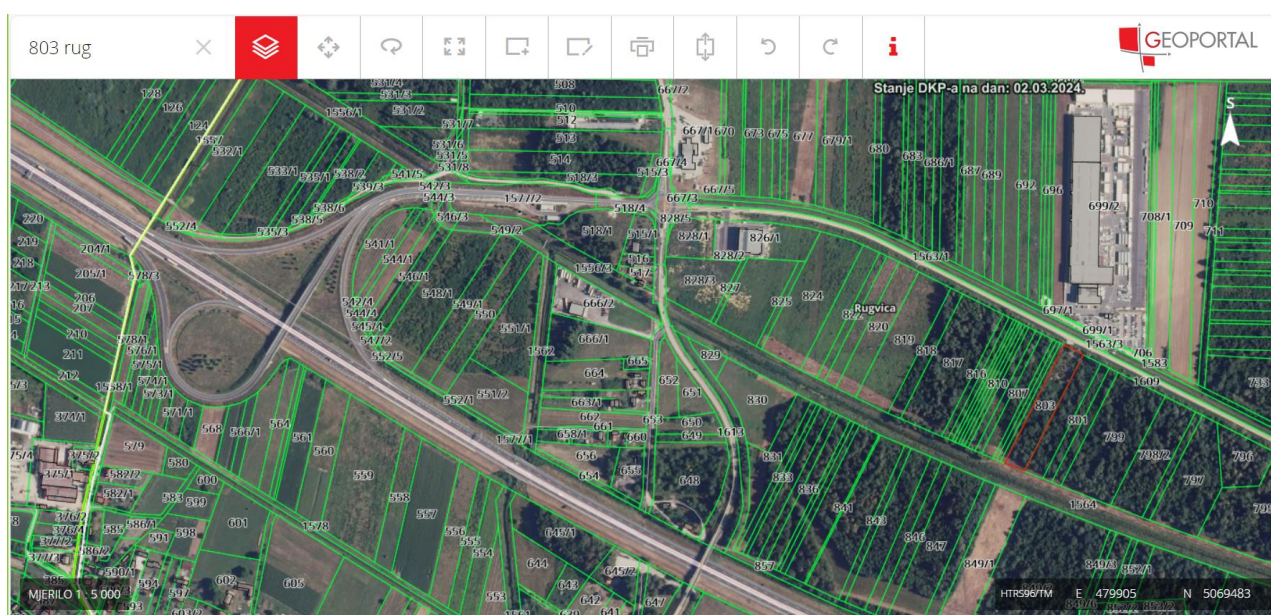
Parcela je neizgrađena, neograđena te je zarasla u visoko raslinje. Okolne parcele su u istom takvom stanju. Na sjevernoj strani parcele vidljivi su ostaci temelja betonske ograde i metalne ograde ulaza na parcelu. Dio parcele na jugo-zapadnom dijelu, površine ca 670 m², nije u građevinskom području te je potrebno utvrditi točnu površinu građevinskog dijela parcele.

POVRŠINE

U trenutku izrade ovog elaborata, procjenitelj ne raspolaže s informacijama i/ili dokumentacijom da je za predmetnu česticu ishođena lokacijska i/ili građevinska dozvola.

Prema gore navedenom i priloženom, uz usporedbu sa stanjem na terenu, izjavljujem da se može konstatirati da je stanje u zemljišnim knjigama i katastarskom operatu međusobno usklađeno po pitanju površina čestice.

Za potrebe ove procjene koristiti će se površine prema upisu u zemljišnoj knjizi, katastarskom operatu i posjedovnom listu, u površini od 6771 m².



6. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Država: Hrvatska
Površina: 56.594 km²
Oblik vladanja: Republika
Populacija: 3,9 mil. stanovnika
Glavni grad / stanovništvo: Zagreb / 769.944
Poslovni jezik: Hrvatski
Ekonomski rast: BDP: 8,5 - 10,8 % (proгноza HNБа)
Stopa registrirane nezaposlenosti: 7,4 %
Stopa inflacije: 2,6 % - prosječna godišnja stopa inflacije
5,5 % - godišnja stopa inflacije
Valuta: Eur

Na tržištu nekretnina Republike Hrvatske optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nerealnim zahtjevima vlasnika.

Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu.

I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

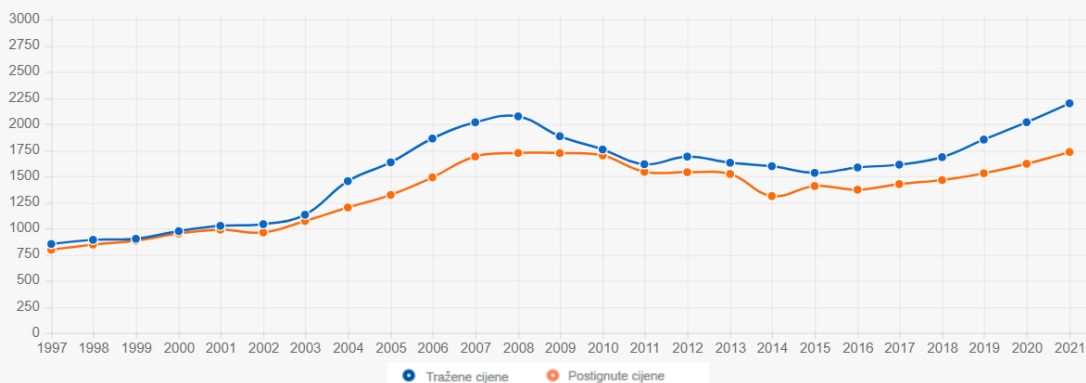
BN Index

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.



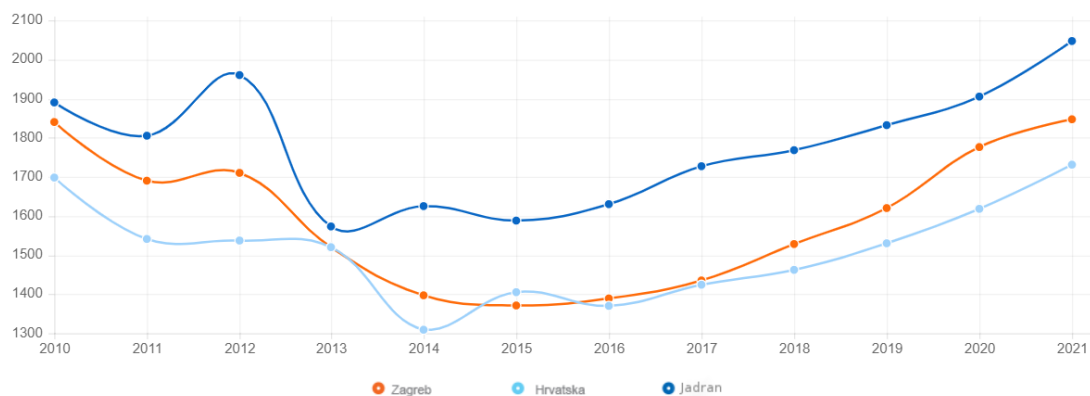
Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.




Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2023. u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 0,3%. U odnosu na treće tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10,9%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 2,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2022. za 12,3%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su niže za 0,1%, a u odnosu na treće tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 10,6%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2023. u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za Grad Zagreb za 2,4%, dok su za Jadran u prosjeku niže za 1,4% i za Ostalo za 1,9%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 12,1%, za Jadran za 8,2% i za Ostalo za 16,5%.

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

13.1.4.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69

izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, ZAGREB, 16.01.2024., BROJ: 13.1.4.

Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavodu za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a.

7. METODE I OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći redoslijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Podaci o stvarno pravnom statusu nekretnine dobiveni su uvidom u javno objavljene podatke.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

- poredbena metoda,
- prihodovna metoda i
- troškovna metoda

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i to:

Poredbena metoda: u prvom je 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

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

Troškovna metoda: u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Za potrebe izrade ove procjene odabrana je Poredbena metoda.

POREDBENA METODA

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija u prvom redu je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, polu ugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

S obzirom na kriterij vrste nekretnine, te da je poredbena metoda u ovom slučaju pomoćna metoda, a budući da je predmet ovih pomoćnih metoda iznos vrijednosti zakupa poslovnog prostora i vrijednost zemljišta, koristili smo poredbenu metodu.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Budući da postojećem izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija, bili smo u mogućnosti analizirati nekretnine koje su bile dane u zakup i usporediti njihova svojstva sa svojstvima nekretnine koja se procjenjuje.

Izvršena je usporedba prodanih nekretnina i nekretnine koja je predmet ove procjene te je proveden postupak interkvalitativnog i međuvremenskog izjednačenja te kontrola/statistička obrada.

Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka obilježja kao i promatrana nekretnina.

Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično 1 m² površine (građevine ili zemljišta).

Budući da su ispunjeni uvjeti za primjenu poredbene metode, odnosno da je predmet ove procjene vrsta nekretnine kojoj tržište, prema postojećim poslovnim običajima, pristupa na poredbeni način i da je za primjenu metode na raspolaganju bio dovoljan broj prikladnih poredbenih čestica nekretnina s kupoprodajnim cijenama koje su postignute na tržištu nekretnina, za izradu procjene vrijednosti ove nekretnine, odabrali smo poredbenu metodu.

PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA O KUPOPRODAJNIM CIJENAMA

Podatci korišteni u poredbenoj metodi pribavljeni su s internetske aplikacije eNekretnine na internetskoj adresi - nekretnine.mgipu.hr.

Analizom podataka u bazi eNekretnine pronađen je dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija koje pokazuju dovoljnu podudarnost s nekretninom koja je predmetom ove procjene.



područje pretrage

Iz statističke obrade i izračuna su izostavljene transakcije onih nekretnina koje svojim obilježjima odstupaju od nekretnine koja je predmetom ove procjene zbog transakcija starijih od 4 godine, te zbog premale/prevelike kvadrature.

U statističku obradu i izračun uzeli smo nekretnine koje se podudaraju s nekretninom koja je predmet procjene po svojim obilježjima odnosno po tome što je riječ o nekretninama koje su približno iste površine i namjene kao i predmetna nekretnina, na sličnoj mikrolokaciji unutar predmetnog cjenovnog bloka, pa su tako usporedive s nekretninom koja je predmet ove procjene.

Priloženi su prikazi lokacije predmetnih nekretnina te je za njih izvršeno međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje vidljivo u tablici u nastavku.

Pribavljeni podaci o kupoprodajnim cijenama nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti koje se ne bi smatrale transakcijama po tržišnim uvjetima i ne bi bile pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

Procjenjivana nekretnina – građevno zemljište:

Obilježja procjenjivane nekretnine					
Katastarska čestica	Datum vrednovanja	Površina	Koeficijent iskoristivosti (k_{is})	Namjena	Kategorija
k.č.br. 806, k.o. Rugvica	04.03.2024.	6.771 m ²	1,00	K2	1.

1. poredbena nekretnina

Informacije

Gradjevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1861679
Datum pregleda	3.3.2024.
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4973142
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.04.2023
Površina u prometu	28.897,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	5.349.489,65
Vrijednost nekretnosti (EUR)	709.999,29
Datum ugovora	15.02.2023

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA

RUGVICA - ZANATSKO 2

I2 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

PRETEŽITO ZANATSKA

Poredbena nekretnina, k.č.br. 670 - 678, sve k.o. Rugvica, nalaze se u bližjoj okolini, ukupna ploština čestice je dosta veće površine (sastoji se od 9 čestica) i nalazi se u prostorno planskoj oznaci I2 – proizvodna – pretežito zanatska.

2. poredbena nekretnina

Informacije

Gradjevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1332687
Datum pregleda	3.3.2024.
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4390441
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.10.2020
Površina u prometu	8.592,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	650.927,34
Vrijednost nekretnosti (EUR)	85.920,00
Datum ugovora	21.10.2020

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA

RUGVICA - TRGOVAČKO 3

K2 - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA

PRETEŽITO TRGOVAČKA

Poredbena nekretnina, k.č.br. 826/1, k.o. Rugvica nalazi se u bližjoj okolini, ploština čestice je slične površine i nalazi se u istoj prostorno planskoj oznaci K2 – poslovna – pretežito trgovačka.

3. poredbena nekretnina

Informacije

Gradjevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1615163
Datum pregleda	3.3.2024.
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4688735
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.03.2022
Površina u prometu	24.718,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	1.819.368,10
Vrijednost nekretnosti (EUR)	242.000,00
Datum ugovora	04.01.2022

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

PREUZETO OD PU

RUGVICA - TRGOVAČKO 3

K2 - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA

PRETEŽITO TRGOVAČKA

Poredbena nekretnina, k.č.br. 828/1, 2, 3; 825, 826/2, 827, sve k.o. Rugvica nalazi se u bližjoj okolini, ploština čestice je ukupno dosta veće površine (sastoji se od 6 čestica) i nalazi se u istoj prostorno planskoj oznaci K2 – poslovna – pretežito trgovačka.

8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNINE

POREDBENA METODA – građevno zemljište

Obilježja procjenjivane nekretnine					
Katastarska čestica	Datum vrednovanja	Površina	Koeficijent iskoristivosti (k _{is})	Namjena	Kategorija
k.č.br. 806, k.o. Rugvica	04.03.2024.	6.771 m ²	1,00	K2	1.

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Katastarska čestica	Datum transakcije	Površina	Koeficijent iskoristivosti (k _{is})	Namjena	Cijena EUR	Cijena EUR/m ²
1	k.č.br. 670-678, k.o. Rugvica	15.02.2023.	28.897 m ²	1,00	I2	709.999	24,57
2	k.č.br. 826/1, k.o. Rugvica	21.10.2020.	8.593 m ²	1,00	K2	85.920	10,00
3	k.č.br. 828/1,2,3; 825,826/2,827, k.o. Rugvica	04.01.2022.	24.718 m ²	1,00	K2	242.000	9,79

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Katastarska čestica	Datum transakcije	Cijena EUR/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²
1	k.č.br. 670-678, k.o. Rugvica	15.02.2023.	24,57	162,89	154,22	1,06	25,95
2	k.č.br. 826/1, k.o. Rugvica	21.10.2020.	10,00		119,45	1,36	13,64
3	k.č.br. 828/1,2,3; 825,826/2,827, k.o. Rugvica	04.01.2022.	9,79		140,80	1,16	11,33

b) Interkvalitativno izjednačavanje - utjecaj spremnosti za gradnju							
Redni broj	Katastarska čestica	UTJECAJ SPREMNOSTI ZA GRADNJU (Prilog 4)			UTJECAJ SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA		Izjednačena cijena zbog utjecaja spremnosti za gradnju i prava služnosti
		Kategorija zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju	Udio vrijednosti	Koeficijent preračunavanja	Utjecaj prava služnosti puta (Prilog 2)	Utjecaj prava služnosti vodova (Prilog 3)	
	Procjenjivana nekretnina	1.	100%		1,00	1,00	
1	k.č.br. 670-678, k.o. Rugvica	1.	100%	1,00	1,00	1,00	25,95
2	k.č.br. 826/1, k.o. Rugvica	1.	100%	1,00	1,00	1,00	13,64
3	k.č.br. 828/1,2,3; 825,826/2,827, k.o. Rugvica	1	100%	1,00	1,00	1,00	11,33

Interkvalitativno izjednačavanje						
Redni broj	Katastarska čestica	Izjednačena cijena zbog utjecaja a) i b) EUR/m ²	Koeficijent iskoristivosti (k _{is})	Koeficijent preračunavanja	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena zbog utjecaja a), b) i mjere zemljišta EUR/m ²	Konačno izjednačena cijena EUR/m ²
	Procjenjivana nekretnina		1,00			
1	k.č.br. 670-678, k.o. Rugvica	25,95	1,00	0,80	20,76	20,76
2	k.č.br. 826/1, k.o. Rugvica	13,64	1,00	0,95	12,95	12,95
3	k.č.br. 828/1,2,3; 825,826/2,827, k.o. Rugvica	11,33	1,00	0,95	10,76	10,76

Srednja vrijednost kn/m2						14,82
--------------------------	--	--	--	--	--	-------

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	Konačno izjednačena cijena EUR/m ²	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Relativno odstupanje od prosjeka	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosjeka
1	21	5,94	40%	5,94	35	prihvatljivo	panje veće od
2	13	-1,87	-13%	1,87	4	prihvatljivo	prihvatljivo
3	11	-4,06	-27%	4,06	17	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena 14,82
Standardna devijacija 4,29
Dvostruka standardna devijacija 8,58
Prosječno apsolutno odstupanje 3,96

Tržišna vrijednost nekretnine6.771 m²x14,82 €/m²=100.379,23 €

100.000,00 €

9. ZAKLJUČAK

Prema izvršenom izračunu utvrđujem sljedeću tržišnu vrijednost nekretnine i to:
PROCIJENJENA VRIJEDNOST NEKRETNINE (zaokruženo)

građevno zemljište

**100.000,00 EUR
(753.450,00 kn)**

Fiksni tečaj konverzije 1 EUR = 7,53450 kn

Navedena tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Tržišna vrijednost predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu za predmetnu nekretninu. U utvrđenu tržišnu vrijednost nekretnine nije uključen porez na promet nekretninama. Plaćanje ili oslobođenje od plaćanja PDV-a regulirano je sukladno važećem Zakonu o porezu na dodanu vrijednost.

Alternativna namjena:	Nema
Utrživost:	Dobra
Pozitivna svojstva:	Dobra lokacija za poslovnu djelatnost
Negativna svojstva:	Nema

Nino Frković dipl. ing. arh.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



10. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o cijenama te temeljem odredbi važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene.

Utvrdjivanje stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, ukoliko je pregled učinjen, 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 vrijednosti 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 pozivati 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, isprintan u dva primjerka. Stranci se daju dva primjerka isprintanog elaborata i elaborat u PDF formatu.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopравne 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.

Nino Frković, dipl. ing. arh.,
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



11. PRILOZI

Fotodokumentacija



Izvadak iz zemljišne knjige



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUGO SELO
Stanje na dan: 02.03.2024. 10:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 308188, RUGVICA

Broj ZK uložka: 175

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	803	LIVADA LOPCI			6771	
		UKUPNO:			6771	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 LERINO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 90658523514, IŠČANSKA ULICA 3, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.03.2024.

Izvod iz katastarskog plana



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

Stanje na dan: 02.03.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. RUGVICA
k.č.br.: 803

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:2000



Prijepis posjedovnog lista



NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 02.03.2024. 11:17

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: RUGVICA (Mbr. 308188)
Posjedovni list: 349

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	LERINO D.O.O., IŠČANSKA 3, 10000 ZAGREB (VLASNIK)	

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		803	ĐURANIČKA	6771	7		
			LIVADA	1700			
			ŠUMA	5071			
Ukupna površina katastarskih čestica				6771			

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