

KREŠIMIR BAČUN, dipl.ing.grad.
sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Trg Senjskih uskoka 8
10 000 Zagreb

PROCJEMBENI ELABORAT

Svrha: ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nekretnina:

ZEMLIŠTE

k.č. 179/1, 180/2, 180/4, 180/5, 180/6, sve k.o. Poklek
10 432 BREGANA

Naručitelj

„I.T.D.“ – u stečaju

Samostanska 20
10 430 SAMOBOR

Mjesto i datum:
Zagreb, listopad 2019.



Sadržaj

IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA	3
POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE,	5
POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA	5
OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE.....	6
ZADATAK	7
Procjenjivana nekretnina.....	7
PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI	8
REZULTATI OČEVIDA	13
Stvarno stanje procjenjivanih nekretnina	14
Izračun površina i volumena prostora.....	16
OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	17
Obrazloženje za odabir metode	19
IZVORPODATAKAPOTREBNIH ZAIZRAČUNTRŽIŠNEVRIJEDNOSTI.....	20
IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM	25
ZEMLJIŠTE	25
ZAKLJUČAK	30
Izjava vještaka	30
Prilozi.....	31



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

Broj: 4 Su-558/18-4
Velika Gorica, 7. studenoga 2018.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Vitomir Boić, odlučujući u povodu zahtjeva Krešimira Bačuna, dipl. ing. građ., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15 i 29/16 – dalje u tekstu: Pravilnik), 7. studenoga 2018.

riješio je

Krešimir Bačun, dipl. ing. građ., OIB: 97104068186, iz Zagreba, Trg Senjskih uskoka 8, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Krešimir Bačun, dipl. ing. građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenja iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, popis predmeta, potvrdu o stručnom usavršavanju, presliku osobne iskaznice i diplomu Sveučilišta u Zagrebu Građevinski fakultet o stečenom stručnom zvanju diplomirani inženjer građevinarstva.

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 Zagrebu broj 4 Su-1358/13 od 7. studenoga 2014. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine. U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima bi bio angažiran od strane suda, stručno se usavršavao i ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa, 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. st. 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.



O tome obavijest:

1. Krešimir Bačun
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Pismohrana

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi, te stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu **Zakon**,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)-u daljnjem tekstu **Pravilnik**,
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17),
- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17),
- 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),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14),
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 107/95, 19/96, 88/98, 150/05)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99, 153/05, 142/06, 16/07, 124/10, 56/13),
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici hrvatskoj (NN 59/10),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13),
- Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 113/08, 91/09, 36/10, 135/11, 81/12, 29/13, 78/13),
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 79/10),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/2015),
- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeće odluke vezano za komunalno opremanja građevinskog zemljišta i iznos troškova komunalne infrastrukture
- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Norma HRN ISO 9836:2011.
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja (eNekretnine),
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim (transakcijskim) cijenama nekretnina)
- Nadležno procjeniteljsko povjerenstvo pojedine županije ili velikog grada sukladno Zakonu, ili Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena),

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, na dan procjene, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

Činjenice iznesene u ovom procjemenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja, te temeljem dostupne dokumentacije.

Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti građevine, te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom.

Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata.

Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine (npr. pravo građenja ili pravo služnosti).

Tehnička oprema i druga oprema interijera (uređaji, namještaj i dekoracije) nisu predmet procjene ovog procjemenog elaborata, osim ako nije drugačije navedeno, odnosno posebno naglašeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmet procjene ovog procjemenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno vidljivo postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, prava služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili druga ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.).

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- podrazumijeva se vjerodostojnost dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije, niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom uvida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjemeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti, te stoga utječe na pouzdanost procjemenog elaborata.

Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na predloženoj dokumentaciji od strane naručitelja i ne podrazumijeva provjeru vlasništva.

Procjena je izrađena u skladu s internacionalnim standardima (European valuation standards - EVS), te Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Vrijednosti iskazane u ovom procjemenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, u smislu da svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

ym

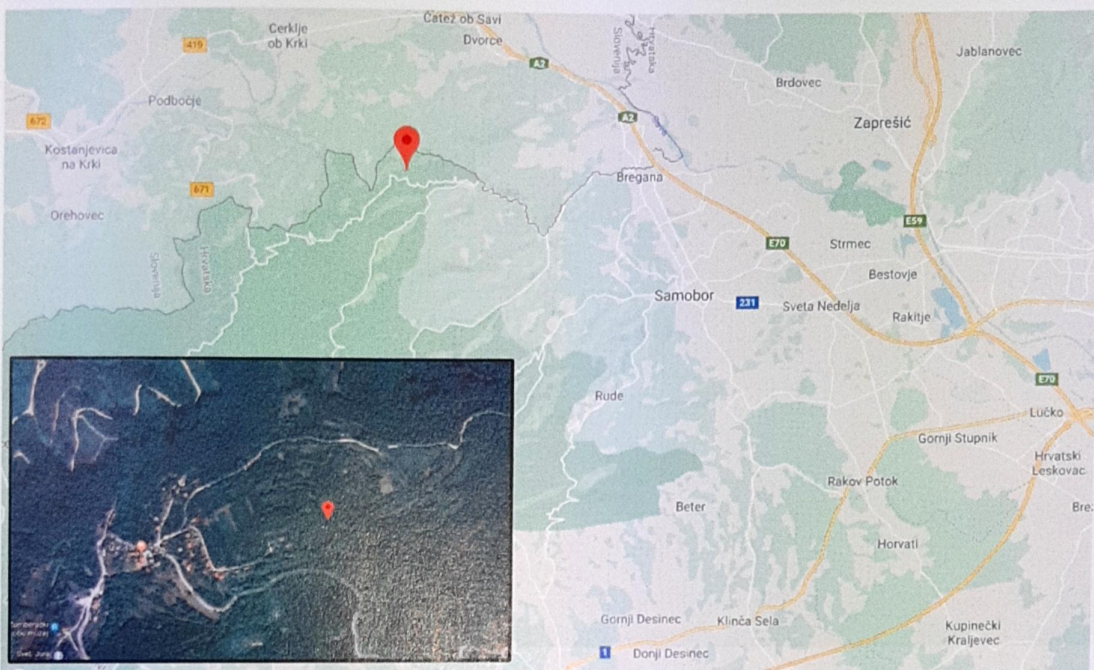
ZADATAK

Zahjevom naručitelja zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnina.

Procjenjivana nekretnina

Opis:	poljoprivredno zemljište (zemljište izvan građevinskog područja)
Ulica i kućni broj:	Stojdraga bb
Četvrt/Općina:	Bregana
Grad/Naselje:	Bregana
Županija:	Zagrebačka
upis:	izvadak iz zemljišne knjige
katastarska općina:	Poklek
zemljišnoknjižni uložak:	627, 628, 617, 629, 303
poduložak:	-
zk. čestica broj:	179/1, 180/2, 180/4, 180/5, 180/6
Identifikacija:	k.č. 179/1, 180/2, 180/4, 180/5, 180/6, k.o. POKLEK
Dan vrednovanja:	22.10.2019.
Dan kakvoće:	21.10.2019.

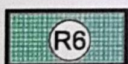
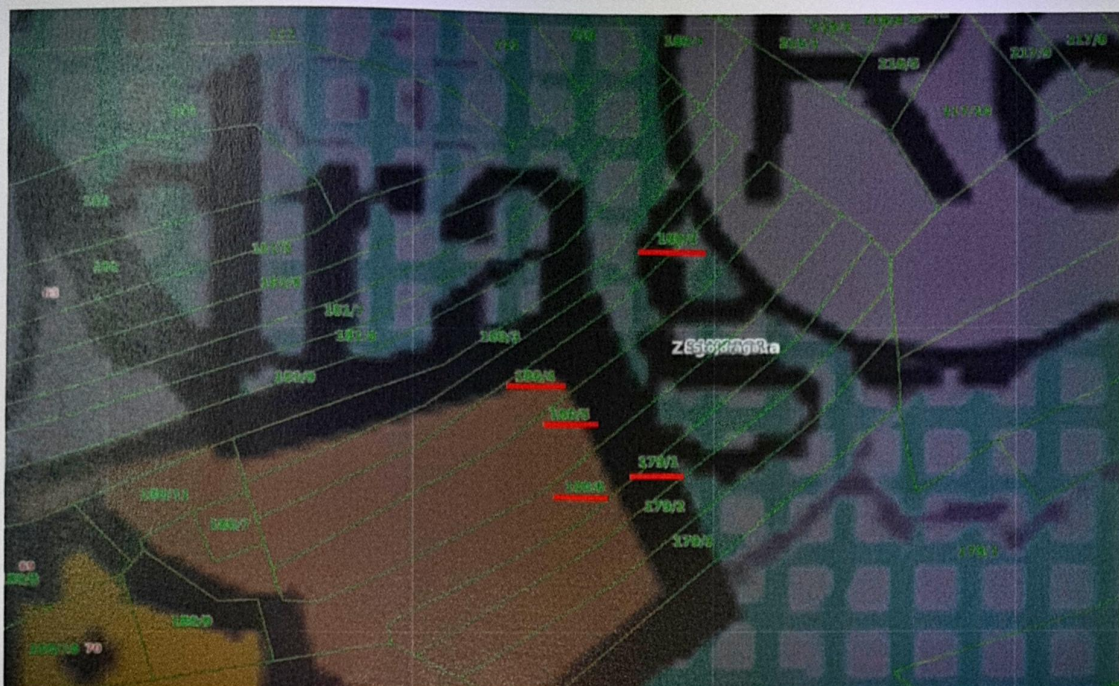
PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI



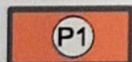
Izvor: <https://www.google.hr/maps/>, tip prikaza: karta; satelit



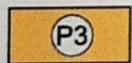
Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>



SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
rekreacija u prirodi - R6



OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE



OSTALO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE



REPUBLIKA HRVATSKA

Naziv prostornog plana: PROSTORNI PLAN PARKA PRIRODE ŽUMBERAK-SAMOBORSKO GORJE		
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA		
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 25 000	
Osnova za izradu Plana: Program prostornog uređenja Republike Hrvatske (NN, br. 50/96, 84/13), Zakon o prostornom uređenju (NN, br. 153/13) i Zakon o prostornom uređenju i gradnji (NN, br. 76/07, 38/08, 56/11, 90/11, 50/12).		
Odluka Hrvatskog sabora o donošenju Plana: Narodne novine br. 125/14		
Javni uvid održan: od 06. prosinca 2013. - 07. siječnja 2014.		
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:		
MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOGA UREĐENJA	MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOGA UREĐENJA	Ministrica: Ana Mrak-Tarjaš, dipl.ing.arh.
Nositelj izrade Plana: MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOGA UREĐENJA	Pečat: 	Odgovorna osoba: Ministrica: Ana Mrak-Tarjaš, dipl.ing.arh.
Koordinacija izrade Plana: HRVATSKI ZAVOD ZA PROSTORNI RAZVOJ		Ravnateljica: mr.ac. Irena Matković, dipl.ing.arh.
Koordinator izrade Plana:		Mirjana Turnšek, dipl.ing.arh. (do 27. ožujka 2014.) Branika Flegar, dipl.ing.arh. (od 28. ožujka 2014.)
Stručni izrađivač Plana: ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE ZAGREBAČKE ŽUPANIJE		Odgovorna osoba: Ravnateljica Zavoda: Željka Kutinčić, dipl.ing.arh.
Odgovorni voditelj izrade Plana:		Merica Pavčić, dipl.ing.arh. (do javne rasprave) Melita Sabranović, dipl.ing.arh. (nakon javne rasprave)
		Direktor:

3.2.3.1. Sportsko-rekreacijske zone

Članak 13.

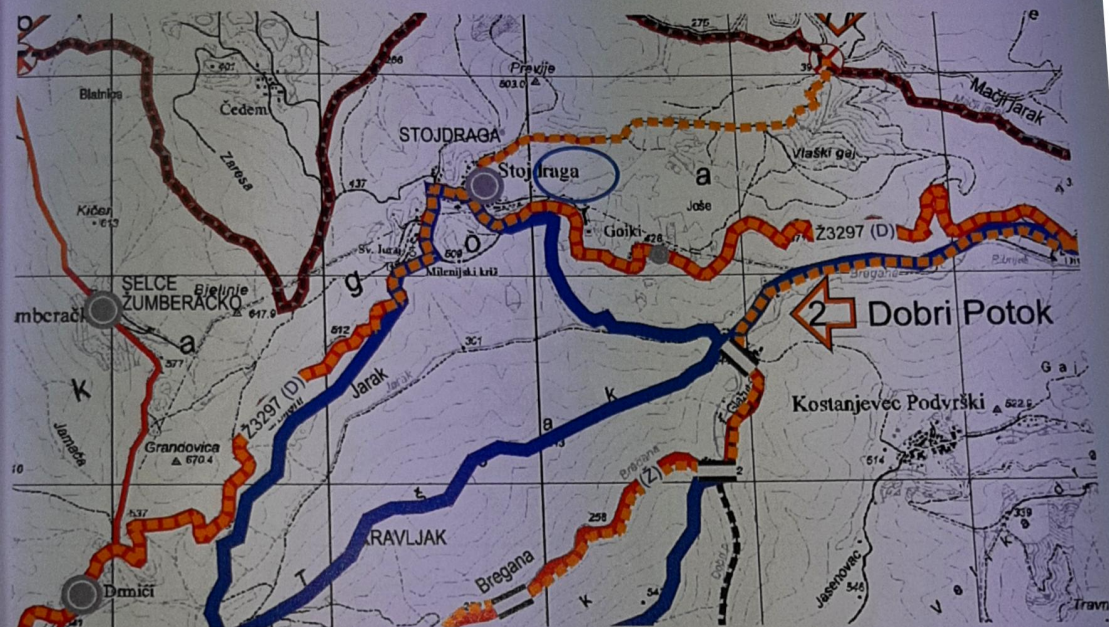
Sportsko-rekreacijske zone namijenjene su za rekreaciju u prirodi (R6).

Članak 14.

Potencijalne lokacije za smještaj zona rekreacije u prirodi su područja neposredno uz lokalitete: Mali Lipovec, Ekoselo Žumberak, Okić, Stojdraga, Japetić, Poljanice, Plešivica, Prilipje i Sveta Gera. U ovim zonama mogu se uređivati igrališta, kraće skijaške staze s demontažnom vučnicom, sanjkaške staze, prateće građevine ugostiteljsko-turističke namjene. Zone rekreacije definirat će se projektima kroz prostorno-plansku dokumentaciju općina i gradova u skladu s odredbama ovoga Plana.

(2) U zonama namijenjenim rekreaciji u prirodi (R6) treba ograničiti gradnju građevina tako da im površina nije veća od 200 m² GBP po objektu. Detaljne propozicije definirat će se projektom.

(3) U ovim zonama nije dopuštena gradnja turističkih smještajnih kapaciteta, već samo planinarskih i lovačkih domova i manjih uslužnih objekata. Nije dopuštena gradnja sportskih dvorana niti asfaltiranih igrališta.



OBUHVAT PROSTORNOG PLANA

PLANINARSKI PUTEVI

MARKIRANI PLANINARSKI PUT

VINSKA CESTA

BICIKLISTIČKE STAZE

ŠUMSKE CESTE

POUČNA STAZA "GDJE VOĆE ZRI"

POUČNA STAZA "STAZA KNEŽEVA"

ŽUPANIJSKA CESTA PLANIRANA ZA RAZVRSTAJ U DRŽAVNU CESTU

ŽUPANIJSKA CESTA

LOKALNA CESTA PLANIRANA ZA RAZVRSTAJ U ŽUPANIJSKU CESTU

LOKALNA CESTA

NERAZVRSTANA CESTA

MOST

REPUBLIKA HRVATSKA		
Naziv prostornog plana: PROSTORNI PLAN PARKA PRIRODE ZUMBERAK-SAMOBORSKO GORJE		
Naziv kartografskog prikaza: PROMET		
Šifra kartografskog prikaza: Z.1.		Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 25 000
Opisna za izradu Plana: Program prostornog uređenja Republike Hrvatske (RH, br. 80/99, 84/13), Zakon o prostornom uređenju (RH, br. 152/13), Zakon o prostornom uređenju i gradnji (RH, br. 75/07, 38/08, 85/11, 80/11, 90/12)		Opisna za izradu Plana: Odluka Hrvatskog sabora o donošenju Plana, Narodne novine br. 125/14
Javna rasprava (datum objave): Julanj 2014. od 29. studenog 2013. RH br. 143/13		Javna uvid odžan: od 06. prosinca 2013. - 07. siječnja 2014.
Predmet izrade odgovoran za provedbu javne rasprave:		Odgovorna osoba za provedbu javne rasprave:
MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOGA UREĐENJA	Mentorica: Ana Mirk-Turkal, dipl.ing.arh.	MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOGA UREĐENJA
Nositelj izrade Plana:	Predmet:	Odgovorna osoba:
MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOGA UREĐENJA		Mentorica: Ana Mirk-Turkal, dipl.ing.arh.
Koordinator izrade Plana: HRVATSKI ZAVOD ZA PROSTORNE RAZVOJ		Ravnateljica: mr.sc. Ines Matković, dipl.ing.arh. (20.07. ožujka 2014.)
Koordinator izrade Plana:		Mentorica: Mirjana Tumbak, dipl.ing.arh. (20.07. ožujka 2014.)
		Ravnateljica: Ranka Pagar, dipl.ing.arh. (20.07. ožujka 2014.)

REZULTATI OČEVIDA

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvršeno je temeljem očevida nekretnine i prikupljenih podataka od strane naručitelja.

Mjesta očevida, način očevida i lokacije

U skladu s nalogom naručitelja izvršeno je očevidanje nekretnosti na adresi: [nečitljivo]

U skladu s nalogom naručitelja izvršeno je očevidanje nekretnosti na adresi: [nečitljivo]

U skladu s nalogom naručitelja izvršeno je očevidanje nekretnosti na adresi: [nečitljivo]

U skladu s nalogom naručitelja izvršeno je očevidanje nekretnosti na adresi: [nečitljivo]

U skladu s nalogom naručitelja izvršeno je očevidanje nekretnosti na adresi: [nečitljivo]

U skladu s nalogom naručitelja izvršeno je očevidanje nekretnosti na adresi: [nečitljivo]

U skladu s nalogom naručitelja izvršeno je očevidanje nekretnosti na adresi: [nečitljivo]

Ukupna površina i opis

Ukupna površina: [nečitljivo]

Stvarno stanje procjenjivanih nekretnina

Nekretnina je u naravi pet zemljišta izvan građevinskog područja ukupne površine prema zemljišnoknjižnoj evidenciji u iznosu od 9.493 m².

Predmetne nekretnine nalaze se sjeverozapadno od Samobora na udaljenosti od oko 12 km zračne linije. Predmetne nekretnine karakterizira relativno loša prometna povezanost s ostalim dijelovima Zagrebačke županije, jer se veće i značajnije županijske prometnice nalaze na udaljenosti od oko 6 km. Okolne nekretnine su većim dijelom neobrađeno zemljište izvan građevinskog područja, dok su manjim dijelom građevine za privremeno stanovanje (vikendice).

Prema Prostornom planu uređenje Parka Prirode Žumberak – Samoborsko Gorje, predmetne nekretnine se dijelom nalaze unutar P3 zone (ostalo poljoprivredno zemljište), a dijelom unutar R6 zone (sportsko rekreacijska namjena). Kako je prostornim planom u R6 namjeni omogućena gradnja lovačkih i planinarskih domova, te manjih ugostiteljskih objekata, odnosno zgrade koje su isključivo vezano za koncesiju (npr. koncesija lovišta) predmetne nekretnine će se promatrati kao zemljišta izvan građevinskog područja. Također, prilikom oglada nekretnine, nisu uočene zgrade na predmetnim nekretninama, te nije poznato da li se na navedenim česticama zemlje postoji koncesija.

- predmetna zemljišta su neobrađena (zapuštena)
- položajna obilježja (Pravilnik, čl. 14): loša lokacija

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- okolne zgrade su pretežno građevine za povremeno stanovanje
- u blizini ne postoje mjesni sadržaji
- predmetna nekretnina nema direktni pristup mreži javnih prometnica
- prometna povezanost s ostalim dijelovima Županije je loša
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

ruge odlučne činjenice

- mikrolokacija je dio parka prirode