

Jure Galić, Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
Junija Palmotića 12, Velika Gorica
Tel: +385 1 6215 258 mob: 098 279 135
jure.galic@gmail.com
Inženjerski ured Galić d.o.o.

**VODEĆA MAPA / PROCJENA
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**
Poljoprivredno zemljište
Donje Podotočje, Velika Gorica
k.č.br. 549/2 k.o. Donje Podotočje

BP: 04-12/2018 PVN

KNJIGA: -

LIST / LISTOVA: 1/23

Rev.0

Naručitelj:

Hortilab d.o.o.
Malogorička 3b,
10410 Velika Gorica,
OIB: 01384523625

Naziv građevine:

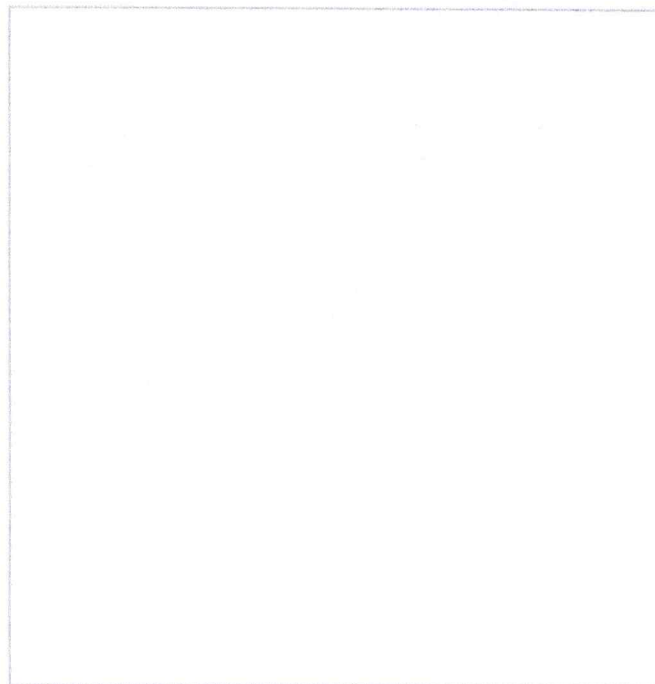
**Poljoprivredno zemljište u naselju
Donje Podotočje, Velika Gorica**

Lokacija:

k.č.br. 549/2 k.o. Donje Podotočje

Procjenu izradio:

mr.sc. Jure Galić, dipl. ing. građ.
J. Palmotića 12, Velika Gorica



prostor za ovjeru

Broj projekta: **04-12/2018 PVN**

Posl. broj: **04-12/2018 PVN**

Procjena vrijednosti nekretnine

Poljoprivredno zemljište k.č. 549/2 k.o. Donje Podotočje

**Procjena buduće vrijednosti pri konačnom stupnju gotovosti
(izgrađeni pomoćni objekt, plastenici i pristupna prometnica)**

Datum: 04. prosinac 2018.

Vještak:

(mr.sc. JURE GALIĆ, dipl.ing.građ.)



Datum i mjesto izrade:

Velika Gorica, 04. prosinac 2018.

Kontrola:

OPĆI AKTI

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015.)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 79/2014.)

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Vladimir Krtalić, Zagreb, svibanj 2007

HRN ISO 9836:2002 Standardi za svojstva zgrada - definiranje i proračun površina i prostora

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

Zakon o zemljišnim knjigama

Zakon o komunalnom gospodarstvu

Zakon o prostornom uređenju

Zakon o gradnji

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina

HNORM U.C2.100 Površine i zapremine zgrada

Uredba o visini vodnoga doprinosa

Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture

Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama, te podaci prikupljeni od Porezne uprave

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

Datum: 04.prosinac 2018.

Kontrola:

Rješenje o imenovanju vještaka od strane Županijskog suda u Velikoj Gorici



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI
Velika Gorica, Ulica kneza Domagoja 11 A
PREDSJEDNIK SUDA
Broj: 4 Su-249/17-4
Velika Gorica, 10. travnja 2017.

RJEŠENJE

Županijski sud u Velikoj Gorici po zamjenici predsjednika suda, Aleksandri Holjevac, odlučujući u povodu zahtjeva mr. sc. Jure Galića, dipl. ing. grad. za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, dana 10. travnja 2017.

riješio je

Mr. sc. Jure Galić, dipl. ing. grad., OIB: 80080463105, iz Velike Gorice, Junija Palmotića 12, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak mr. sc. Jure Galić, dipl. ing. grad., 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, popis izvršenih vještačenja u prethodnom mandatu, policu osiguranja, potvrđnicu Hrvatskog društava sudskih vještaka i procjenitelja i uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak.

Zahtjev je osnovan.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-197/13 od 8. travnja 2013. na vrijeme od četiri godine, a rješenjem broj 4 Su-197/13 od 15. prosinca 2015. proširena je djelatnost i na procjenu nekretnina, da je priložio potvrdu o stručnom usavršavanju, obavljao je vještačenja i ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka.

Od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15 i 29/16 - dalje Pravilnik). iz kojih

Datum: 04. prosinac 2018.

Kontrola:

2

podataka je vidljivo da nema zapreka koje bi sprečavale 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 o sudovima ("Narodne novine" 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16) i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci.

Zamjenica predsjednika suda

Aleksandra Holjevac

O tome obavijest:

1. Jure Galić
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Pismohrana

Datum: 04. prosinac 2018.

Kontrola:

Jure Galić, Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
Junija Palmotića 12, Velika Gorica
Tel:+ 385 1 6215 258 mob:098 279 135
jure.galic@gmail.com
Inženjerski ured Galić d.o.o.

VODEĆA MAPA / PROCJENA
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Poljoprivredno zemljište
Donje Podotočje, Velika Gorica
k.č.br. 549/2 k.o. Donje Podotčje

BP: 04-12/2018 PVN

KNJIGA: -

LIST / LISTOVA: 5/23

Rev.0

SADRŽAJ

1.	PREDMET	6
2.	NALAZ	6
3.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	9
4.	PROCJENA BUDUĆE VRIJEDNOSTI (PRI KONAČNOM STUPNJU IZGRADENOSTI)	13
5.	PRILOG 1: Fotodokumentacija	19
6.	PRILOG 2: Izvod iz katastra, posjedovni list, ZK izvadak	20
7.	PRILOG 3: Podatci o usporednim nekretninama	22

Datum: 04.prosinac 2018.

Kontrola:

1. PREDMET:

Sukladno zahtjevu naručitelja, tvrtka Hortilab d.o.o., Malogorička 3b, 10410 Velika Gorica, OIB: 01384523625,, provedena je procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, u naravi: - Poljoprivredno zemljište, čestica br. 549/2, k.o. Donje Podotočje, koja je u vlasništvu Vilima Elez, Sisačka 4, Velika Gorica, OIB: 60786306556 i Sunčice Bosak, Sisačka 4, Velika Gorica, OIB: 97951262865, a između kojih je sklopljen Ugovor o pravu građenja na navedenoj čestici.. Nekretnina je smještena u naselju Donje Podotočje u blizini Grada Velika Gorica.

Na temelju činjeničnog stanja, važeće prostorno-planske dokumentacije, te smjernicama iz stručne literature izrađena je ova procjena i dano mišljenje o vrijednosti nekretnine.

Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna osnova, niti provjera upravno-pravnog naslova.

Zadatak vještaka građevinske struke je provesti vještačenje radi procjene sadašnje tržišne vrijednosti gore navedenih nekretnina.

Uvidom u postojeću dokumentaciju vidljivo je da stanje na terenu odgovara stanju prikazanom u službenim dokumentima (izvod iz katastra, posjedovni list, projektna dokumentacija...).

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine izražena je u kunama i eurima. Prilikom konverzije, primijenjen je srednji tečaj EUR-a prema tečajnoj listi HNB-a; 1 EUR = 7,407 kn.

- **dan vrednovanja** - je trenutak na koji se odnosi procjena vrijednosti. Dakle, dan vrednovanja je: **dan izrade elaborata** (čl.4.st.5., Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015))

- **dan kakvoće** - je trenutak na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu iznosa naknade, dan kakvoće je: **dan izrade elaborata** (čl.4.st.4., Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015))

Za izračun vrijednosti pripadajućeg zemljišta, tj. predmetne nekretnine, odabiremo **Poredbenu metodu.**

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.

2. NALAZ:

Predmetna nekretnina je k.č.br. 549/2, k.o. Donje Podotočje, ukupne površine 16790 m2. Parcela je nepravilnog oblika. Sa sjeveroistočne strane je omeđena prometnicom, a s drugih strana je omeđena susjednim parcelama.

Datum: 04.prosinac 2018.

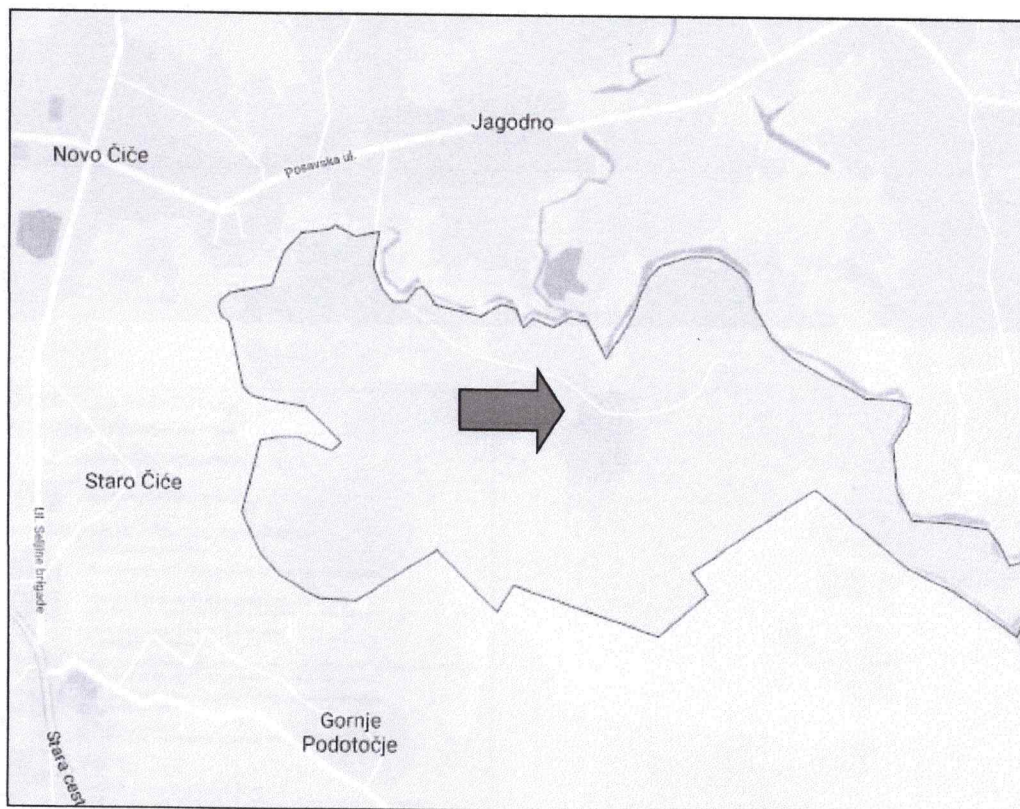
Kontrola:

Prema PPUG Velika Gorica – III ID Službeni glasnik Grada Velike Gorice 10/2006, 6/2008 i 5/2014, 6/2014 (Ispravak Odluke), 8/2014 (pročišćeni tekst), 2/15 i 3/15 (pročišćeni Plan), Planirana lokacija za izgradnju biljne farme označena je prema kartografskom prikazu „Korištenje i namjena prostora“ unutar zone „vrijedno obradivo tlo“ – oznaka P2.

Na parceli nema postojeće izgradnje. Parcela je nepravilnog oblika. Sa sjeveroistočne strane je omeđena prometnicom i kanalom oborinskih voda, a s drugih strana je omeđena susjednim parcelama. Teren je pretežno ravan, a sredinom parcele prolazi plitku ukopani kanal dubine cca 70 cm. Pristup parceli se vrši sa sjeveroistočne strane iz Ulice Peternaci. Uz parcelu prolazi postojeće EK infrastrukture, koja nije u području gradnje.

Sva komunalna infrastruktura položena je u prometnici u neposrednoj blizini predmetne parcele.

Predmetna nekretnina nalazi se na dobroj lokaciji s obzirom na planiranu namjenu. Predmetna lokacija iznimno je pogodna za poljoprivredno/poslovnu namjenu. Lokacija se prikazuje u nastavku.



Datum: 04.prosinac 2018.

Kontrola:

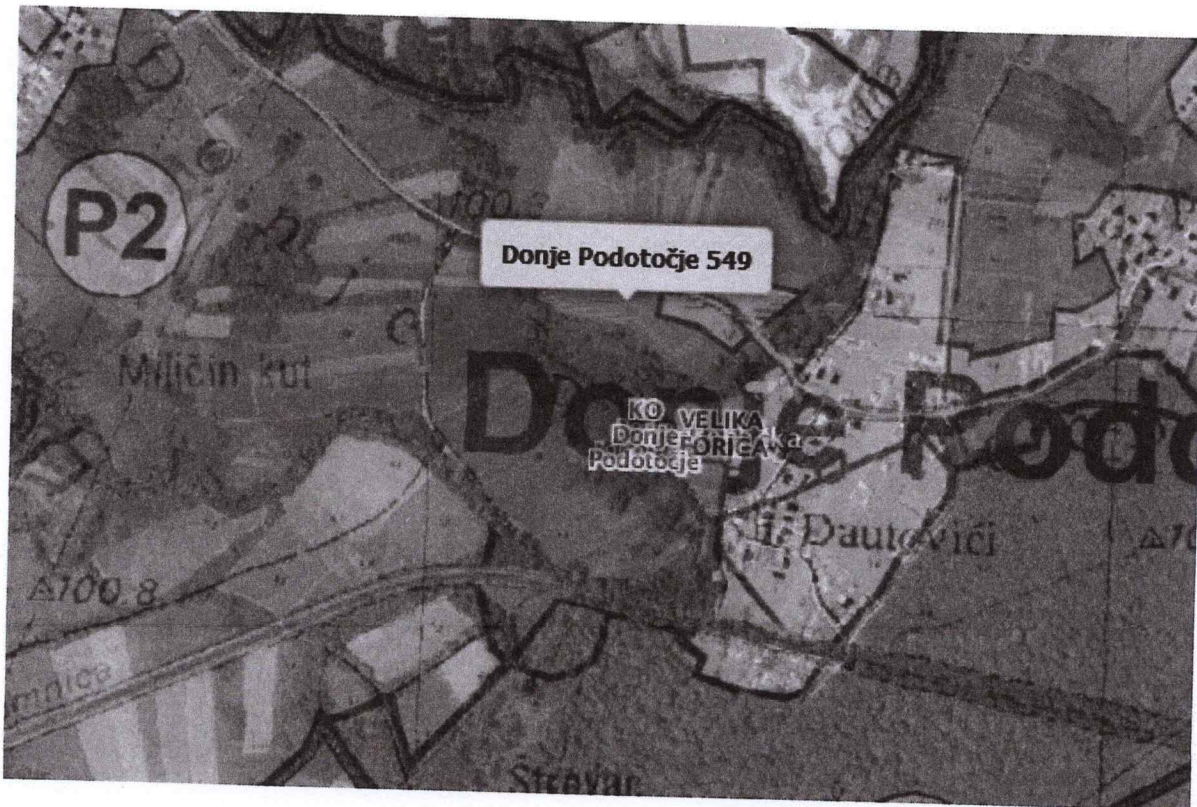
Kategorija zemljišta određuje se u skladu s čl. 10. Pravilnika o metodama procjene tržišne vrijednosti nekretnina:

Kategorija: **IV.2.**

Pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja.

Prikaz prostorno-planske dokumentacije:

U nastavku se daje pregled prostorno-planske dokumentacije na predmetnom području.



1.1. POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

1.1.1 RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

- GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA
- GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

1.1.2 RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA UZ ILI IZVAN NASELJA

- GOSPODARSKA NAMJENA
 - PROIZVODNO-POSLOVNA (I, K) I POSLOVNA (K) NAMJENA
 - POVRŠINA ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA (E5 - gina, E3 - eksploatacijska špilja uključivo u svrhu sanacije)
 - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA (T1-hoteli, T2-turističko namještaj)
 - SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA (R1 - golf igrališta, R2 - jahajski centar/podrom, R3 - sportski centar, R5 - centar za vodene sportove, R6 - karting)
 - REKREACIJSKE POVRŠINE IZVAN GRAĐEVINSKIH PODRUČJA R4 - rekreacijski centar
 - POSEBNA NAMJENA (N1 - školski, N2 - mješovito pravosuđe, N3 - područje za prenamjenu)
- GROSILJE
- POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (površinski značajnje infrastrukturne građevine dizajnovi i županijskog značaja)
- POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE
- OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO
- OSTALA OBRADIVA TLA
- ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE
- ŠUMA OSOBITE NAMJENE
- OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO: ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
- VODNE POVRŠINE (voda (obav))

Datum: 04. prosinac 2018.

Kontrola:

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA:

Procjena vrijednosti zemljišta

Vrijednost nekretnine procjenjuje se prema uprosječnoj cijeni na slobodnom tržištu ponude i potražnje. Za potrebe određivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine (temeljem čl. 57 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina) korišteni su sljedeći izvori podataka:

- Registar kupoprodajnih cijena nekretnina eNekretnine (<https://ispu.mgipu.hr/>)

Pretraživanjem registra prometa nekretnina i postojećih kupoprodajnih ugovora iz dostupnih podataka o prometu nekretnina grubim čišćenjem izdvojene su usporedive transakcije kao što slijedi (sukladno čl. 4 Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina)

R.br.	k.o.	k.č.br.	Datum kupoprodaje	Cijena (Kn)*	Površina	Namjena	Jedinična cijena (Kn/m2)
1.	D. Podotčje	252	07.06.2017.	517.912,64	24.204 m2	poljoprivredno	21,40
2.	Ribnica	163	08.03.2017.	222.455,04	6.523 m2	poljoprivredno	34,10
3.	Ribnica	61/2	27.10.2017.	25.000,00	1.512 m2	poljoprivredno	16,53

* cijena predmetne nekretnine izračunata je glede iskazane površine zemljišta predmetne č.z., te podataka o cjelokupnoj transakciji iskazanima u pribavljenom izvanku iz zbirke kupoprodajnih cijena odnosno e-nekretnina.

Međuvremensko izjednačavanje cijena provodi se uz pomoć indeksnih nizova (IZVOR: Bilten DZS-a; statistika).

R.br.	k. č.br.	Datum kupopr.	cijena (Kn/m2)	HNB - hedon.			c1 (Kn/m2)	+/- avg. (%)
				kupopr.	sada	k		
1.	252	07.06.2017.	21,40	100,93	99,57	0,9865253	21,11	-11,0%
2.	163	08.03.2017.	34,10	100,93	99,57	0,9865253	33,64	41,8%
3.	61/2	27.10.2017.	16,53	100,20	99,57	0,9937126	16,43	-30,8%

Prosječna vrijednost: 23,73

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015 = 100) ¹⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57

IZVOR: DZS

Datum: 04.prosinac 2018.

Kontrola:

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE ODSTUPANJA U KAKVOĆI

KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA

OZNAKA NEKRETNINE	549/2	252	163	61/2
JEDINIČNA CIJENA c1	-	21,11	33,64	16,43
VRSTA TRANSAKCIJE		kupopr. 1,00	kupopr. 1,00	kupopr. 1,00

POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVLNIK: ČI. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE

LOKACIJA		lošija	ista	lošija
0,80 do 1,20	1,00	0,90 1,11	1,00 1,00	0,90 1,11
MIKROLOKACIJA/ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA		lošija	ista	lošija
0,90 do 1,10	1,00	0,90 1,11	1,00 1,00	0,90 1,11
CESTOVNI PRISTUP	da	isti	isti	isti
0,90 do 1,10	1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00
JAVNI PRIJEVOZ	da	isto	isto	isto
0,90 do 1,10	1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	da	isto	isto	isto
0,90 do 1,10	1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00
OBLIK PARCELE	pravilan	isto	isto	isto
0,90 do 1,10	1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00
VELIČINA PARCELE		1,00	1,00	1,00
0,80 do 1,20	1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA		isto	isto	isto
0,90 do 1,10	ravno 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Pravilnik: ČI. 15, Prilozi 6 i 7)	nema	isto	isto	isto
0,50 do 2,00	1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00
OBJEKTI I ZARUŠENJE		nema	nema	nema
0,90 do 1,00	1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00

Datum: 04.prosinac 2018.

Kontrola:

SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

VRSTA I MJERE GRAĐEVNSKOG KORIŠTENJA

* namjena: stvaranje prihoda (Pravilnik: čl. 21)

namjena	T1	K	K	K
ki	0,50	0,50	0,50	0,50
KP		1,00	1,00	1,00

KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: Čl. 9 i 10, Prilog 4)

	IV.2.	I	I	I
0,25 do 4,00	1,13	1,00	1,00	1,00
		1,13	1,13	1,13

AKTI ZA GRAĐENJE

	da	da	da	da
0,95 do 1,05	1,00	1,00	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00

VLASNIČKA PRAVA

	1,00	1,00	1,00	1,00
0,90 do 1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00

DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr.)

	nema	nema	nema	nema
0,25 do 4,00	1,00	1,00	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00

Korekcionni koeficijent:

1,3920 1,1300 1,3920

Usklađena jedinična cijena c2:

29,39 38,01 22,87

Odsutapanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog
 izjednačenja manje od 40% (Pravilnik: Čl. 19):

39,2% 13,0% 39,2%
 u redu u redu u redu

U nastavku je prikazan postupak isključivanja neuobičajenih okolnosti. U samom postupku procjene vrijedosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

Datum: 04.prosinac 2018.

Kontrola:

ISKLUČIVANJE NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

Isključivanje neuobičajenih okolnosti provodi se prema čl. 4 Pravilnika.

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

R.BR.	K.Č.BR.	C2 (Kn/m ²)	+/- AVG. (%)
1.	252	29,39	-2,3%
2.	163	38,01	26,3%
3.	61/2	22,87	-24,0%
Prosječna vrijednost:		30,09	

Nema neuobičajenih okolnosti.

Jedinična cijena zemljišta: 30,09 kn/m²

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

$$T_{vz} = 30,09 \times 16.790 = 505.211,10 \text{ kn}$$

T_{vz} = 505.000,00 kn

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina iskazivanje procjenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl.68, toč. 5) pa je konačno; procjenjena tržišna vrijednost nekretnine izgrađene na predmetnom zemljištu na dan vrednovanja:

505.000,00 kn

petstopettisućakunainulalipa

Datum: 04.prosinac 2018.

Kontrola:

4. PROCJENA BUDUĆE VRIJEDNOSTI PRI KONAČNOM STUPNJU IZGRAĐENOSTI:

Procjena troškova građenja

Sukladno zahtjevu Naručioca provodi se i procjena buduće vrijednosti zemljišta i izgrađenih objekata i pristupne prometnice sa parkiralištem. Podloga za izradu procjene je arhitektonski projekt izrađeno po INTERKONZALTING d.o.o., Zagreb u ožujku 2018. godine.

Procjena se provodi korištenjem troškovne metode.

Projektom se predviđa izgradnja sklopa gospodarskih građevina za biljnu proizvodnju, odnosno biljnu farmu koja se sastoji od **4 plastenika** za uzgoj sadnica i ukrasnog bilja sa pokrovom od dvostruke polimerne folije i potkonstrukcijom od metalnih lukova smještenih na parceli te **pomoćne građevine** za potrebe skladištenja i pripreme poljoprivrednih proizvoda kao i smještaj strojeva i alat za pripremu poljoprivrednih proizvoda i instalacija i električne peći za potrebe grijanja plastenika

Radovi izvođenja 4 plastenika obuhvaćeni su Pravilnikom o jednostavnim i drugim građevinama i radovima, čl.12, stavka c) prema kojem nije potrebno ishođenje građevinske dozvole, a moraju biti u skladu sa glavnim projektom. Radovi izvođenja čvrstog objekta, odnosno pomoćne građevine planiraju se temeljem Zakona o gradnji (NN 153/13, NN 20/17) i za koju se prema ovome glavnome projektu ishodi građevinska dozvola.

NOVO STANJE – VELIČINA I GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA GRAĐEVINE

U sklopu biljne farme planirana su 4 plastenika. Veličine plastenika su slijedeće:

- 7 x 50 x 3,70 m (visina u sljemenu)
- 6 x 50 x 3,40 m (visina u sljemenu)
- 6 x 40 x 3,40 m (visina u sljemenu)
- 6 x 20 x 3,40 m (visina u sljemenu)

Pomoćna gospodarska građevina za potrebe skladištenja poljoprivrednih proizvoda i alata te smještaj instalacija i električne peći za potrebe grijanja plastenika je katnosti prizemlje, natkrivena je ravnim krovom, jednostavnog oblikovanja. Tlocrtno, građevina je pravokutnog oblika, maksimalnih tlocrtnih dimenzija 18,40 x 7,40 m.

Bruto površina:

ETAŽA	PROSTOR	POVRŠINA
PRIZEMLJE	Pomoćna građevina	136,16 m ²
Ukupno čvrsti objekti		136,16 m²
PRIZEMLJE	Plastenik 1	350,00 m ²
PRIZEMLJE	Plastenik 2	300,00 m ²
PRIZEMLJE	Plastenik 3	240,00 m ²
PRIZEMLJE	Plastenik 4	120,00 m ²
Ukupno plastenici		1010,00 m²
SVEUKUPNO BRUTO		1146,16 m²

Datum: 04.prosinac 2018.

Kontrola:

OBLIKOVANJE GRAĐEVINE

Građevine su smještene u sjeveroistočnom dijelu parcele, bliže prometnici. Pomoćna građevina koja je namijenjena za potrebe skladištenja i pripreme poljoprivrednih proizvoda kao i smještaj strojeva i alat za pripremu poljoprivrednih proizvoda i instalacija i električne peći za potrebe grijanja plastenika udaljena je više od 50m od građevnog područja čime se zadovoljava uvjet iz PPUG pod čl. 105. Pješački i kolni ulaz u građevinu je smješten sa istočne strane građevine, a 7 parkirnih mjesta nalazi se na parceli, propisano čl.139 PPUG VG.

PROČELJA

Jednostavnost volumena prati i jednostavno oblikovanje pročelja pomoćne građevine. Na istočnim i zapadnim pročeljima se nalaze otvori prozora i ulaznih vrata te garažna vrata. Zabatno, južno i sjeverno pročelje su bez otvora.

MATERIJALI I KONSTRUKCIJA

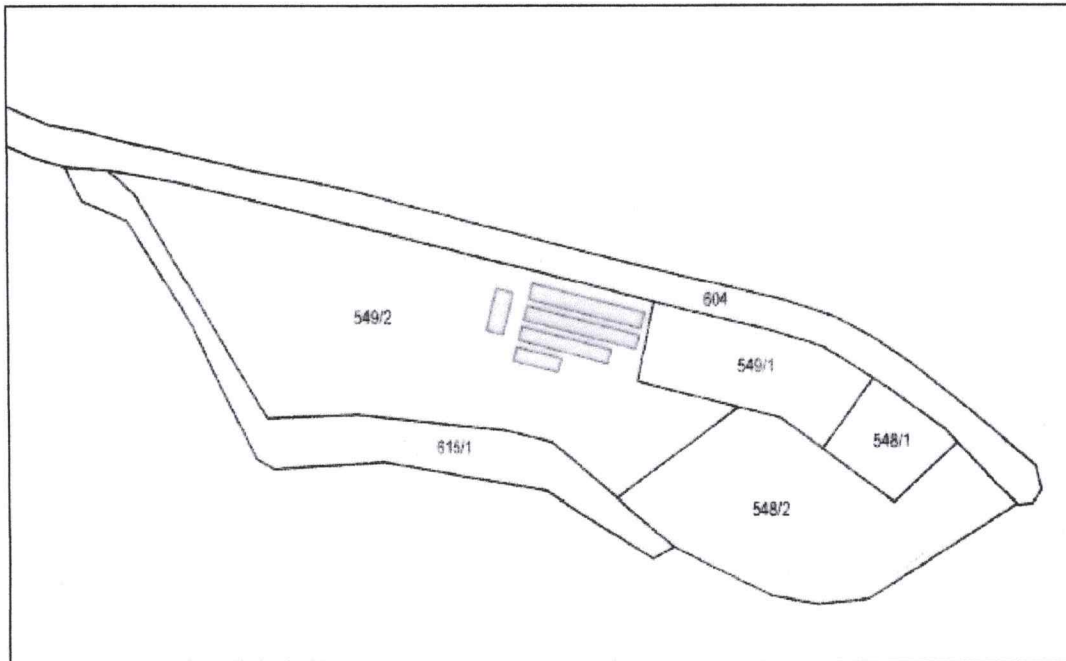
Pomoćna gospodarska građevina je visine prizemlja. Temelji su betonski, trakasti. Podovi su betonski, na nasipu šljunka, hidroizolirani. Nosiva konstrukcija su obodni zidovi od blok opeke, sa horizontalnim i vertikalnim AB serklažima. Toplinska izolacija vanjske ovojnice prema proračunu fizike zgrade. Vanjska stolarija je PVC, unutarnja stolarija je drvena. Unutarnje plohe zidova bit će žbukane, a zidovi u mokrim prostorima obloženi keramičkim pločicama. Podovi će se obložiti keramičkim pločicama. Krov je ravan, sa minimalnim nagibom za odvodnju površinskih voda, izveden betonskom pločom.

Plastenici su izrađen kao čelična konstrukcija od vruće cinčanih cijevi odgovarajućeg promjera. Plastenik širine 7 m je ukupne visine do sljemena 3,7m, a ravni dio je visine 1,5m. Ostali plastenici, širine 6m su ukupne visine do sljemena 3,4m, sa ravnim dijelom do visine od 1,5m. Plastenici su pokriveni sa dvostrukom folijom namijenjenoj za pokrivanje plastenika. Folija je otporna na UV zračenja. Raster između nosivih okvira iznosi 1,78 – 1,85. Nosivi okviri se izvode bez temeljenja, a pilotiraju se u nosivo tlo do dubine od 0,85m. Prostorna stabilnost se osigurava vertikalnim spregovima. Nosiva konstrukcija izvedena je od čeličnih cijevi: vanjski stupovi-nosivi okvir Φ 42,2 x 2,0 mm, rešetkasti nosač Φ 25 x 1,5 mm, ispuna Φ 25 x 1,5 mm, spregovi Φ 25 x 1,5 mm. Obloga (pokrov i bočne stijenke) je od pvc folije koja se napuhuje zrakom. Pretpostavka je da folija pravilno raspoređuje teret na štapove luka (folija je napeta).

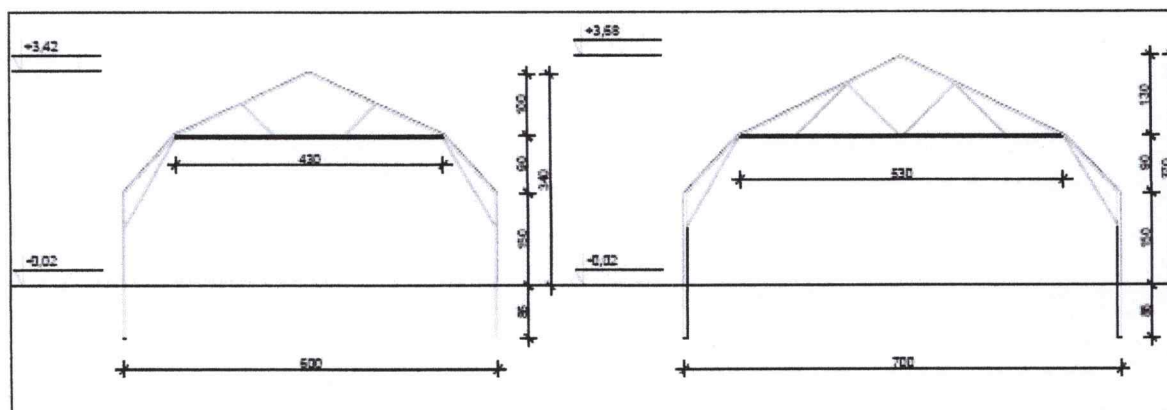
U kotlovnici će se koristiti električna peć na pelete toplinskog kapaciteta 200-250 kW sa kompaktnim spremnikom goriva (peleta) kapaciteta 2,0 m³ koji se ručno puni. Spremnik peleta se nalazi na udaljenosti većoj od 1 m od ložišta, te je opremljen sa pužnim transporterom goriva sa instalacijom za zaštitu od povrata požara i zvučnim alarmom u slučaju nepravilnosti u radu. Ostatak zalihe peleta predviđen je za skladištenje u prostoru Spremište 3, veličine 7,98 m². Osim navedene peći, u kotlovnici će se nalaziti i rezervna peć na pelete, toplinskog kapaciteta 90kW, koja se koristi u slučaju nepredviđenog kvara ili održavanja primarne peći.

Datum: 04.prosinac 2018.

Kontrola:



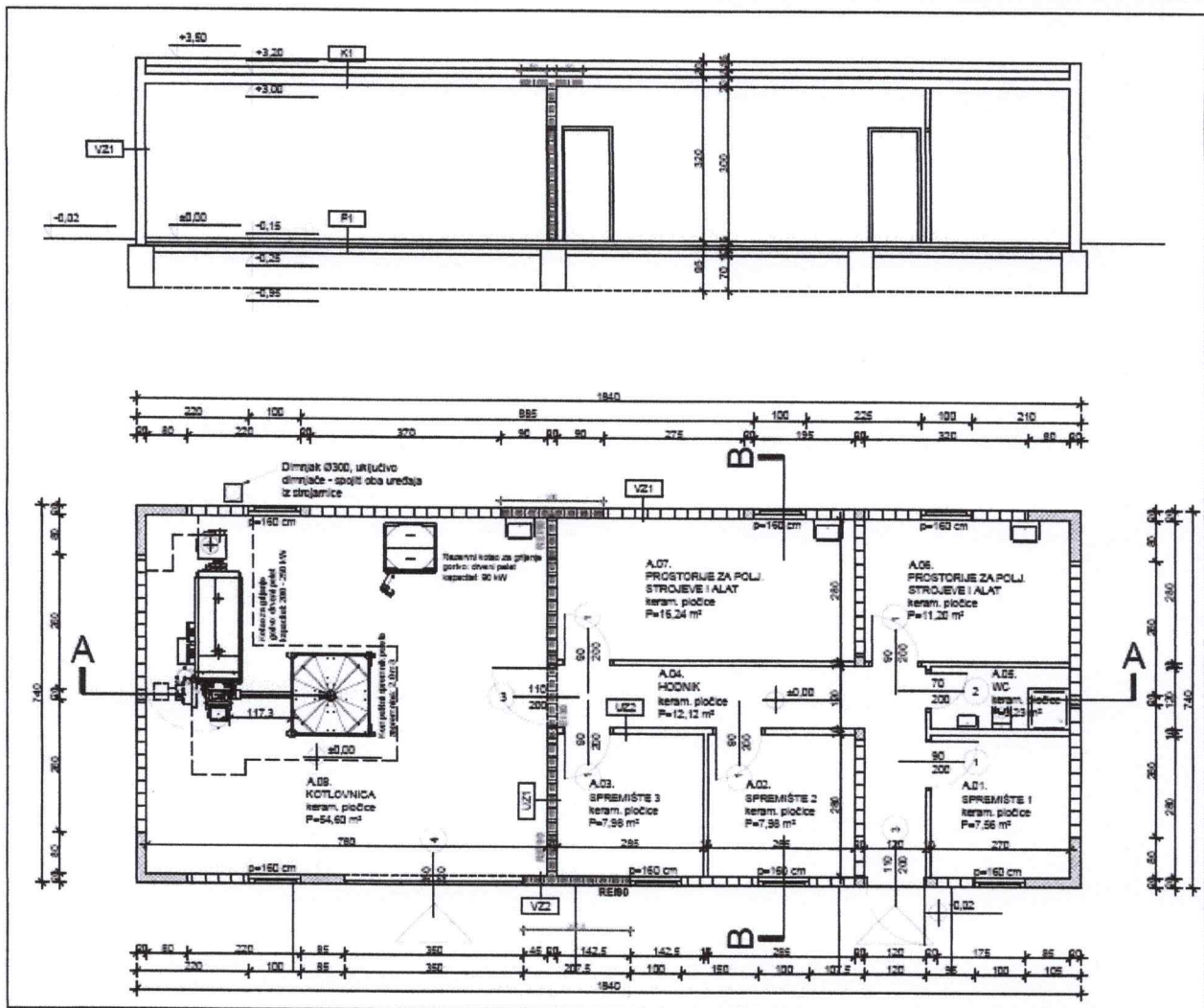
Slika 1: Detalj iz Geodetskog elaborata – smještaj građevina na parceli



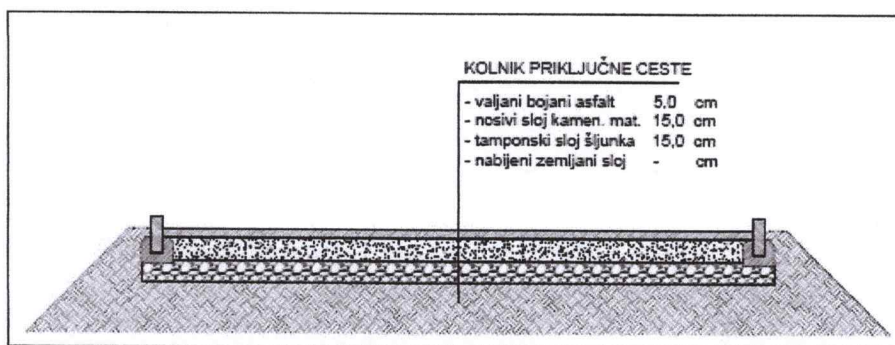
Slika 2: Karakteristični poprečni presjek plastenika

Datum: 04. prosinac 2018.

Kontrola:



Slika 3: Tlocrt i presjek pomoćne zgrade



Slika 4: Poprečni presjek priključne prometnice

Izračun se provodi prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe utvrđenja vrijednosti. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema osobnim iskustvima i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentnu nekretninu.

Građevinska vrijednost se izračunava kao produkt neto korisne površine (NKP) i etalonske cijene građenja za 1,0 m² ekvivalentnog objekta. Etalonska cijena građenja objavljena je u biltenu IGH instituta „Standardna kalkulacija radova u

visokogradnji", broj 6/18 i iznosi 6.934,75 kn/m² NKP na dan 30. lipnja 2018. godine a ne sadrži sve troškove u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.) niti vodni doprinos i porez na dodanu vrijednost. Ukoliko uključimo sve ranije navedene troškove u kalkulaciju Etalonska cijena građenja iznosi 7.500 kn/m² bruto površine (BP).

Budući je stupanj održavanja i opremljenosti cijelog objekta pomoćne zgrade, te projektiranih plastenika a i sama njihova namjena uvelike različita od klasičnog stambenog objekta pa se u izračun vrijednosti mora uključiti i vrijednost opreme koja omogućava normalno funkcioniranje objekta i obavljanje poslovne djelatnosti. Zbog navedenog provodi se i procjena vrijednosti ugrađene opreme sukladno popisu dostavljenom od strane vlasnika nekretnine.

Cijena građenja pomoćne zgrade umanjuje se za 1/3 vrijednosti, te se kao Etalonska cijena građenja uzima 5.000 kn/m² bruto površine (BP).

$$C_{PZ} = 136 \text{ m}^2 \times 5.000,00 \text{ kn/m}^2 = 680.000,00 \text{ kn}$$

Cijena građenja grijanih plastenika sa čeličnom konstrukcijom i pokrovom od folije na slobodnom tržištu kreće se od 50 EUR/m² do 100 EUR/m² (prosječno 70 EUR/m²). Za potrebe ove procjene se kao Etalonska cijena građenja uzima 525 kn/m² bruto površine (BP).

$$C_{PLAST} = 1010 \text{ m}^2 \times 525 \text{ kn/m}^2 = 530.250,00 \text{ kn}$$

SVEUKUPNA REKAPITULACIJA PROCJENJENIH DIJELOVA NEKRETNINE

1. Pomoćna zgrada	680.000,00 kn
2. Komunalni doprinos i priključci	75.000,00 kn
3. Uređenje okoliša (asfalt, ograda, hortikultura...)	150.000,00 kn
4. Dodatna oprema	265.000,00 kn
5. Zemljište (k.č.br. 549/2 k.o. Donje Podotočje površine 16.790 m ²)	505.000,00 kn
6. Platenici (1010 m ²)	530.250,00 kn

SVEUKUPNO: 2.205.000,00 kn

Buduća vrijednost nekretnine pri konačnom stupnju izgrađenosti bit će dvamilijunadvjestopettisuća kuna i nula lipa.

Jure Galić, Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
Junija Palmotića 12, Velika Gorica
Tel: +385 1 6215 258 mob: 098 279 135
jure.galic@gmail.com
Inženjerski ured Galić d.o.o.

VODEĆA MAPA / PROCJENA
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Poljoprivredno zemljište
Donje Podotočje, Velika Gorica
k.č.br. 549/2 k.o. Donje Podotčje

BP: 04-12/2018 PVN

KNJIGA: -

LIST / LISTOVA: 18/23

Rev.0

MIŠLJENJE

Mišljenja sam da je tržišna vrijednost predmetne nekretnine (k.č. 549/2 k.o. Donje podotočje) površine 16.790 m² 505.000,00 kn, a da je buduća vrijednost nekretnine pri konačnom stupnju gotovosti tj. sa izgađenim pomoćnim objektom površine 136 m², plastenicima površine 1010 m², te uređenim okolišem i izgrađenom pristupnom prometnicom i parkingom za 7 automobila 2.205.000,00 kn

IZJAVA VJEŠTAKA

Utvrđeni iznos cijene predmetne 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. 79/2014.), te u skladu sa svim važećim zakonima, propisima i pravilima struke u dobroj vjeri i najboljem znanju.

Nalaz i procjena izrađeni su u četiri (4) primjeraka od kojih tri (3) za naručitelja, i jedan (1) ostaje u arhivi procjenitelja.

Datum: 04.prosinac 2018.

Kontrola:

Jure Galić, Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
Junija Palmotića 12, Velika Gorica
Tel:+ 385 1 6215 258 mob:098 279 135
jure.galic@gmail.com
Inženjerski ured Galić d.o.o.

**VODEĆA MAPA / PROCJENA
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**
Poljoprivredno zemljište
Donje Podotočje, Velika Gorica
k.č.br. 549/2 k.o. Donje Podotčje

BP: 04-12/2018 PVN

KNJIGA: -

LIST / LISTOVA: 19/23

Rev.0

PRILOG 1: Fotodokumentacija



Pogled sa ulične strane



Pristupna prometnica

Datum: 04.prosinac 2018.

Kontrola:

PRILOG 2: Izvod iz katastra, ZK izvadak



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

KLASA: 936-02/18-04/24
URBROJ: 541-10-07/12-18-2
VELIKA GORICA, 19.04.2018

Odjel za katastar nekretnina Velika Gorica povodom zahtjeva ELEZ VILIM, OIB: 60786306556,
SISAČKA 4, 10410 VELIKA GORICA, HRVATSKA izdaje:

IDENTIFIKACIJA ČESTICA

KATASTAR					ZEMLJIŠNA KNJIGA						
Kat.općina	KČ je dio ZKČ	Broj Kat. čestice	Broj PL.	Površina (m2)	Glavna knjiga	ZKČ je dio KČ	Broj ZK č.	Broj ZK ul.	Površina (m2)	Površina (hvat)	Površina (jutro)
331503, DONJE PODOTOČJE		549/2	433	16790	PODOTOČJE		252/2	872	16790		

Ova identifikacija čestica se izdaje u svrhu podizanja kredita te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Upravna pristojba po tar. br. 1 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17, 37/17 i 129/17) ne naplaćuje se.

Izradio/la:
Josip Bedeković, geometer
stručni referent za geodetske poslove

Službena osoba:
Jadranka Vilus, dipl.ing.geod
voditelj odjela



Datum: 04.prosinac 2018.

Kontrola:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL VELIKA GORICA
Stanje na dan: 31.10.2018. 08:35

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331503, PODOTOČJE

Broj ZK uložka: 872

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3589/2018

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	252/2	PETERNACI LIVADA			16790 16790	
		UKUPNO:			16790	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2 ELEZ VILIM, OIB: 60786306556, SISAČKA 4, 10410 VELIKA GORICA	
2.	Suvlasnički dio: 1/2 BOSAK SUNČICA, OIB: 97951262865, SISAČKA 4, 10410 VELIKA GORICA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 12.04.2018.g. pod brojem Z-3589/2018 UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 873, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA 11.04.2018. u svrhu izgradnje gospodarskih građevina za biljnu proizvodnju, za korist: HORTILAB d.o.o., OIB:01384523625, Velika Gorica, Malogorička 3b		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.10.2018.

Sudska pristojba po TAR. BR. 18 Zakona o sudskim pristojbama - Za izvratke iz zemljišnih knjiga (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13) u iznosu od 20.00 Kn naplaćena je elektroničkim putem, a izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 48186/2018



Kontrolni broj: 13854833529f38

Škenniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenzemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku. Ministarstvo pravosuđa potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade izvratka.

Datum: 04. prosinac 2018.

Kontrola:

PRILOG 3: Podatci o usporednim nekretninama

Usporedna nekretnina 1 – k.č. 252 k.o. Donje Podotočje

Podaci o nekretnini

Različite nekretnine - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	915886
Datum pregleda	4.12.2018.
Vrsta nekretnine	RN - Različite nekretnine
ID PN (PU)	3609539
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Površina u prometu	24.204,00
Vrijednost nekretnine (KN)	517.912,64
Datum ugovora	07.06.2017
Status podatka	Preuzeto od PU

Usporedna nekretnina 2 – k.č. 163 k.o. Ribnica

Podaci o nekretnini

Različite nekretnine - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	749836
Datum pregleda	4.12.2018.
Vrsta nekretnine	RN - Različite nekretnine
ID PN (PU)	3540152
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Površina u prometu	6.523,00
Vrijednost nekretnine (KN)	222.455,04
Datum ugovora	08.03.2017
Status podatka	Preuzeto od PU

Usporedna nekretnina 3 – k.č. 61/2 k.o. Ribnica

Podaci o nekretnini

Različite nekretnine - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	798053
Datum pregleda	4.12.2018.
Vrsta nekretnine	RN - Različite nekretnine
ID PN (PU)	3689420
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Površina u prometu	1.512,00
Vrijednost nekretnine (KN)	20.000,00
Datum ugovora	27.10.2017
Status podatka	Preuzeto od PU

Datum: 04.prosinac 2018.

Kontrola:

Jure Galić, Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
Junija Palmotića 12, Velika Gorica
Tel: +385 1 6215 258 mob: 098 279 135
jure.galic@gmail.com
Inženjerski ured Galić d.o.o.

**VODEĆA MAPA / PROCJENA
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**
Poljoprivredno zemljište
Donje Podotočje, Velika Gorica
k.č.br. 549/2 k.o. Donje Podotočje

BP: 04-12/2018 PVN

KNJIGA: -

LIST / LISTOVA: 23/23

Rev.0

Prikaz šire lokacije i usporednih nekretnina



- lokacija usporednih nekretnina

Napomena: Nekretnine bliže predmetnoj lokaciji nisu uzete u obzir zbog starosti podataka (više od 4 godine od transakcije) sukladno Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina; Članak 7; Stavak 1

Datum: 04. prosinac 2018.

Kontrola: