

ALLEGRIAN d.o.o.

Ulica A. M. Refjkovića 2
10 000 Zagreb

mail: allegrian.ured@gmail.com
OIB: 86904330721

PROCJEMBENI ELABORAT

STRUČNO MIŠLJENJE

Svrha: ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

(k.č. 2362/18, k.o. RAKITJE)
Ljubljanska ulica, b.b.
10 431 BREZJE, Sveta Nedelja

Naručitelj

H-ABDUKO d.o.o.
Radnička cesta, br. 41
10 000 Zagreb

Mjesto i datum:
Zagreb, prosinac 2021.

Sadržaj

IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA	3
POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	4
POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA	4
OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE	5
ZADATAK	8
Procjenjivana nekretnina	8
PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI	9
REZULTATI OČEVIDA	19
Fotodokumentacija	19
Stvano stanje procjenjivane nekretnine	20
Izračun površina i volumena prostora	23
OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	24
Obrazloženje za odabir metode	29
IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	30
IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM	32
GRABEVINSKO ZEMLJIŠTE (k.č. 2362/1B, k.o. RAKITJE)	32
NEGRABEVINSKO (poljoprivredno) ZEMLJIŠTE (k.č. 2362/1B, k.o. RAKITJE)	36
ZAKLJUČAK	40
Izjava o nepristranosti i neovisnosti	41
Prilozi	42

IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Ulog Nikola Šubića Zrinskiog 5
PREDSJEDNIK SUĐA

Broj: 4 Su-384/18
Zagreb, 26. lipnja 2018.

RIJEŠENJE

Prethodnik Županijskog suda u Zagrebu, uključujući u zahtjevu pravne osobe ALLEGRIAN d.o.o., temeljem čl. 426 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 30/15) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 58/14, 127/15 i 29/16):

odlučio je:

Ustanje se da pravna osoba ALLEGRIAN d.o.o. iz Zagreba, ul. AM. Belkumova 2 (opisano u uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještčenja iz područja graditeljstva i poslovanje nekretnosti, te se ovaj odobrenje obavljanje poslova sudskog vještčenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine

Vještčenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi

Obrazloženje

Pravna osoba Allegria d.o.o. podnijela je zahtjev za uključivanje na popis pravne osobe ovlaštene za obavljanje poslova sudskog vještčenja iz područja graditeljstva i poslovanje nekretnosti.

U prilog zahtjeva pravna osoba Allegria d.o.o. priložila je izvodak iz Sudskog registra iz kojega je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještčenja, čije suje Županijskog suda u Zagrebu a imenovana Sergio Šušić iz Zagreba, A.M. Belkumova 2 stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i poslovanje nekretnosti, potvrda Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještac zaposlen u pravnoj osobi Allegria d.o.o., kao i potvrda o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještčenja za navedenog vještaka

S obzirom na suprijed navedeno opunomoćeni ovako iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u ovoj odluci



- O ovome obavijestiti:
1. ALLEGRIAN d.o.o.
 2. Ministarstvo pravosuđa
 3. U spis

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

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se sljedeći 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**,
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)

- 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, 81/15, 94/17),
- Zakon o prostomom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 107/95, 19/96, 88/98, 150/05),
- Zakon o državnoj izmjeni i katastru nekretnina (NN 112/18)

- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19),
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 67/19),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18),
- Tehnički propis za građevinske konstrukcije (NN 17/17, 75/20)

- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)

- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 79/10, 107/14),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19),
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)

- 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. Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora,
- Bilten „Standardna kalkulacija“ (izdanje: Ministarstvo prostomoga uređenja, graditeljstva i državne imovine)

- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“ 2016, 8.izdanje (TEGoVA)

- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacija),
- Ministarstvo graditeljstva i prostomog uređenja, Informacijski sustav prostomog 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, razborno 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.

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 procjambenog elaborata, osim ako nije drugačije navedeno, odnosno posebno naglašeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmet procjene ovog procjambenog 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 konstituirati u bilo kakve druge svrhe. Napomenama o legalitetu nekretnine se ne preudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.

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 (kupoprodaje),
- 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 predmetne nekretnine i imovine odgovaraju originalima
- podrazumijeva se vjerodostojnost i usklađenost dobivenih podataka od Naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- podrazumijeva se da su sve izvještaje i potpisi na dokumentima autentični potpisi ovlaštenih potpisnika
- podrazumijeva se da dostavljena dokumentacija nije naknadno mijenjana ili poništena
- 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 procjambeni 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 grubu okvirnu tržišnu vrijednost, te stoga utječe na pouzdanost procjambenog 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 106/16).

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

OPĆI UVJETI:

- u svim fazama postupka izrade procjemenog elaborata djelovali smo kao neovisna stranka
- imamo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se predmetna nekretnina nalazi, kao i znanja, vještine i sposobnosti da izradimo kvalitetnu procjenu
- mišljenje, odnosno zaključak o procijenjenoj vrijednosti ne ovisi o iznosu naknade za izradu elaborata
- sva dokumentacija, uključujući radni materijal i „folderi“ (zbirke spisa, dokumenata i podataka koji se tiču predmeta) koji su izrađeni ili korišteni pri izradi ovog elaborata, vlasništvo su trgovačkog društva ALLEGRIAN d.o.o., Zagreb
- opći se uvjeti mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost Naručitelja i nas kao Izvršitelja

POSEBNI I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI:

Činjenice iznesene u ovom procjemenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja, te temeljem uvida u dostupnu dokumentaciju (dostavljenu od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika osobno i putem maila).

U postupku izrade procjemenog Elaborata obavili smo pregled nekretnine i izvršili istraživanje tržišta nekretnina (lokalnog i širog okruženja), obradili prikupljene podatke kako bismo ih protumačili koristeći pri tom važeće propise i standarde, te vlastita znanja, vještine i iskustvo

Korišteni su relevantni podaci za izradu ovog Elaborata (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, Interna baza ugovora o zakupu), internetске stranice Državne geodetske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda,

Vještak / procjenitelj ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni, te prikupljeni iz pouzdanih izvora. Također, u tom smislu ne možemo snositi odgovornost za mišljenja ili procjene od drugih strana, a koje su korišteni u ovom elaboratu.

Izrada elaborata pretpostavlja da su sve izjave / tvrdnje Naručitelja vezano za vlasnička prava i obveze prema nama kao Izvršitelju točne, te da ne postoje nikakve smetnje koje se ne bi mogle ukloniti redovnim zakonskim putem, a vlasnička dobra i utrživa.

Za eventualno drugačije iskaze površina pojedinih predmetnih zemljišnih čestica iz dokumentacije koja je dostavljena od strane Naručitelja, ne možemo preuzeti odgovornost.

Vjerodostojnost dobivenih informacija od Naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog Elaborata. Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane Naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (eNekretnine, e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih pridjuka).

Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom, bez obavljenih ispitivanja / 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.

Pretpostavka ovog procjemenog Elaborata jest da ne postoje neobičajene ili skrivene karakteristike i obilježja nekretnine, uključivo površine zemljišta, podzemlja ili konstrukcije građevina koje bi mogle utjecati na postizanje veće ili manje tržišne vrijednosti nekretnine.

Kao zadatak ovog procjemenog Elaborata (kojim se procjenjuje tržišna vrijednost nekretnine) nije naručena, niti uključena provedba posebnih istraživanja predmetnog zemljišta sa aspekta: analize tla, hidrogeoloških i/ili geoloških studija, karakteristika tla u seizmološkom smislu, kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata, kao i njihov utjecaj na tržišnu vrijednost zemljišta, odnosno nekretnine u cjelini. Također, za potrebe ovog Elaborata nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Zadatak ovog Elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine, pa je stoga procjena tržišne vrijednosti zemljišta izrađena pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Za potrebe ovog Elaborata nisu rađene posebne kontrole statike građevina, kao i kvaliteta i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Za potrebe ovog elaborata nisu izvršene detaljne izmjere. Podatke o površinama koji se nalaze u Elaboratu dobili smo analizom dostupne ili dostavljene dokumentacije.

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

subjektivnim parametrima. Također, eventualni netočni ulazni podaci dostavljeni od strane Naruđitelja mogu rezultirati pogrešno prezentiranim vrijednostima. u kojem slućaju ne snosimo odgovornost.

Procijenjena vrijednost predmetne nekretnine mođe biti u potpunosti i vjerodostojno shvaćena i protumaćena tek nakon razumijevanja svih podataka, te općih i posebnih pretpostavki i uvjeta.

Fotodokumentacija predmetne nekretnine izrađena je samo za potrebe ovog Elaborata, te se ne smije konstiti u bilo koje druge svrhe bez suglasnosti autora, odnosno procjenitelja.

Svu dokumentaciju (pisani, grafićki i digitalni materijali) dostavljenu od strane Naruđitelja u svrhu izrade Elaborata, smatramo i tretiramo kao poslovnu tajnu.

Ukoliko su dostavljeni pravni dokumenti, uvađit ćemo ih, ali ne preuzimamo odgovornost za pravno tumaćenje istih, te preporučamo angađman pravnih stručnjaka za njihovu provjeru.

Dokumentaciju od nadležnih institucija ne pribavljamo bez dodatnog zahtjeva. te eventualno potrebne punomoći od strane Naruđitelja.

Ovaj je Elaborat izrađen samo za potrebe Naruđitelja, te nije dozvoljeno njegovo korištenje u druge svrhe osim one koja je navedena. Informacije sadržane u ovom Elaboratu su povjerljive. te su namjenjene za isključivu upotrebu Naruđitelja (sukladno svrsi i korištenju elaborata), osobama i tvrkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja, kao i zastupnicima i/ili stručnim savjetnicima Naruđitelja. te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost.

Bilo kakvo širenje, javna objava i/ili distribucija i kopiranje ovog elaborata u cjelini ili parcijalno, strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja ili suglasnosti od strane Procjenitelja. Stoga posjedovanje originala elaborata ili njegove preslike ne daje posjedniku nikakvo pravo na objavljivanje niti na uporabu u druge svrhe od inicijalno namijenjene.

Bez prethodne suglasnosti procjenitelja, ovaj Elaborat ili neki njegov dio ne smije se učiniti dostupnim javnosti putem vijesti, službe za odnose s javnošću, objavljivanjem ili oglašavanjem druge vrste, objavom putem interneta, unošenjem u bazu podataka.

Ovjerenom preslikom elaborata ne smatra se preslika koja nema vlastorućni potpis i otisnute službene pečate, budući je preslika bez navedenih elemenata podložna neovlaštenim izmjenama. pa je stoga nevađeća.

Svi korisnici ovog elaborata, te osobe kojima je na bilo koji naćin isti dostupan, trebaju sa svim podacima, kao i s elaboratom u cjelini postupati sukladno vađećoj Općoj uredbi o zaštiti podataka (Uredba EU 2016/679), te ne učiniti ga dostupnim javnosti. Također, ovdje treba napomenuti da su u tom smislu u ovom Elaboratu u cjelini prikazani samo nuđni podaci.

Ukoliko je zainteresiran za bilo kakav oblik stjecanja predmetne nekretnine, preporučamo Naruđitelju ili bilo kojoj potencijalno zainteresiranoj strani u postupku izvršiti detaljne izmjere i preglede nekretnine, provesti vlastite dodatne analize tehnićkih karakteristika nekretnine, provjeru okolisća nekretnine, te pravnog statusa, kako bi se osim na ovaj Elaborat mogao osloniti i na navedene dodatne podatke.

Odgovornost procjenitelja ogranićena je na iznos plaćene naknade za izvršenu procjenu, odnosno izrađeni procjembeni Elaborat. Prema trećim osobama ni u kojem smislu ne postoji odgovornost procjenitelja.

Pridrđavamo pravo na opoziv, dopunu ili ispravak bilo koje tvrdnje, mišljenja, procjene i zakljucka, temeljem raskladno dostavljenih informacija i/ili dokumentacije ili promijenjenih okolnosti.

Temeljem izvještajnih standarda koje primjenjuje Eurostat, ESB (Smjernice o statistićkim izvještajnim zahtjevima Europske središnje banke u području tromjesećnih finansićkih raćuna ESB/2013/24), te tromjesećne statistiće koje objavljuje DSZ, aktualnost ovog Elaborata, odnosno procijenjenih tržisćnih vrijednosti vremenski je ogranićena na najviše tri mjeseca, odnosno jedan kvartal.

Procijenjena vrijednost nekretnosti: _____

ZADATAK

Zahjevom naručitelja zatražena je izrada procjena tržišne vrijednosti nekretnine, a za njegove vlastite poslovne potrebe.

Procjenjivana nekretnina

Opis:	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (zemljište unutar građevinskog područja)
Ulica i kućni broj:	Ljubljanska ulica, b.b.
Četvrt/Općina:	Brezje
Grad/Naselje:	Sveta Nedelja, Brezje
Županija:	Zagrebačka
upis:	Glavna zemljišna knjiga
katstarska općina:	325139, RAKITJE
zemljišnoknjižni uložak:	7891
poduložak (suvlasnički dio):	-
zk. čestica broj:	2362/18
Identifikacija:	k.č. 2362/18, k.o. RAKITJE (Mbr. 325139)
Dan vrednovanja:	13.12.2021.
Dan kakvoće:	13.12.2021.

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI



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



Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr> ili <https://geoportal.dgu.hr/> ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>

Tekst i grafika: Odluka o VII. izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Prostornog plana Zagrebačke županije (Glasnik Zagrebačke županije 3/02, 6/02 (ispravak), 8/05, 8/07, 4/10, 10/11, 14/12 (pročišćeni tekst), 27/15, 31/15 (pročišćeni tekst), 43/20, 46/20 (ispravak Odluke) i 2/21 (pročišćeni tekst));

https://www.zagrebacka-zupanija.hr/media/filer_public/07f94d07948187-8f61-49c8-adef-cb8d31369d3c/za_lisak_-_glasnik_46-2020.pdf

Tekst i grafika Prostornog plana grada Sveta Nedelja (Glasnik Općine Sveta Nedelja broj 3/04, 4/04 (ispravak Odluke), Glasnik Grada Sveta Nedelja broj 3/05, 7/05, 7/05 (pročišćeni tekst), 4/06, 7/08 (ispravak Odluke), 8/10 (pročišćeni tekst), 8/11 (ispravak Odluke), 7/15, 10/15 (pročišćeni tekst), 7/18, 8/18 (pročišćeni tekst), 11/19 i 8/20 (pročišćeni tekst));

https://gis.grad-svetanedelja.hr/wp-content/uploads/2020/01/11_2019.pdf

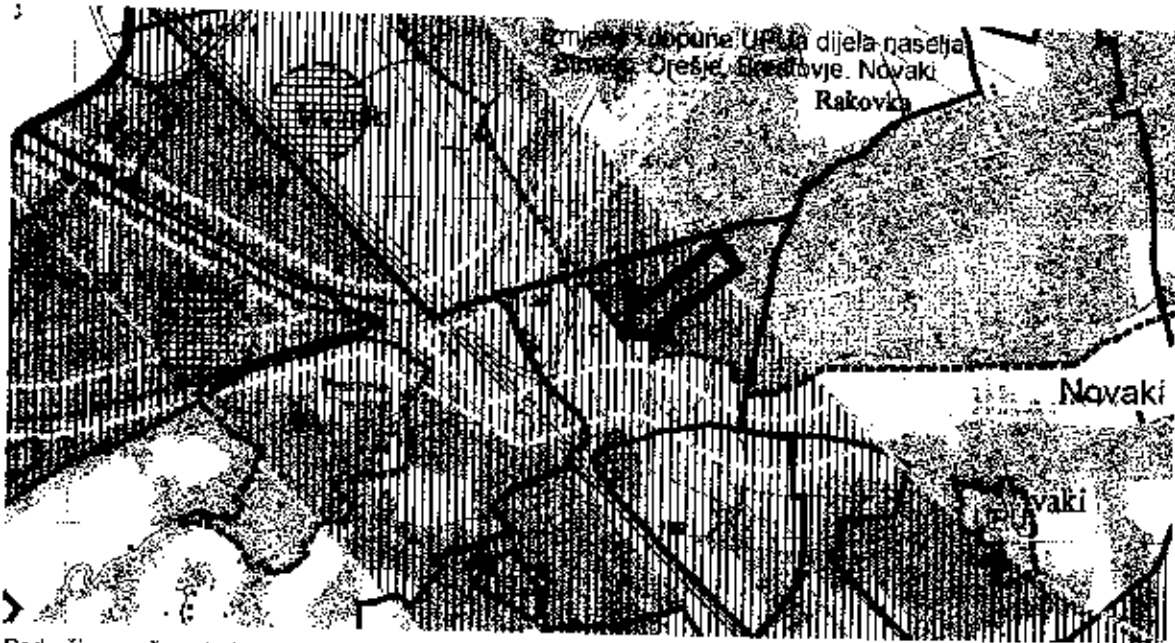
Pročišćeni tekst i grafika Urbanističkog plana uređenja dijela naselja Strmec, Orešje, Bestovje i Novaki (Glasnik Zagrebačke županije broj 3/02, Glasnik Grada Sveta Nedelja broj 6/03, 10/07, 12/07 (ispravak greške), 7/15, 10/15 (pročišćeni tekst), 8/16, 9/16 (pročišćeni tekst), 7/18 i 8/18 (pročišćeni tekst));

https://gis.grad-svetanedelja.hr/gis?c=1758051%2C5748329&w=sveta_nedelja_upu2018_sobn_1_polni%2Csveta_nedelja_upu2018_sobn_1_line%2Csveta_nedelja_upu2018_sobn_1_polygon%2Csveta_nedelja_ulice%2Csveta_nedelja_opcina&so=8&z=16.0



<https://ispu.mojpu.hr/#/>

<https://gis.grad-svetanedelja.hr/gis?ProstorniPlan=7&c=1758924%2C5748958&w=8&so=8&z=15.3>



Područje ugroženo bukom

SANACIJA



PODRUČJE UGROŽENO BUKOM

PODRUČJA PRIMJENE PLANSKIH MJERA ZAŠTITE



OBIMNAT IZRADU URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA



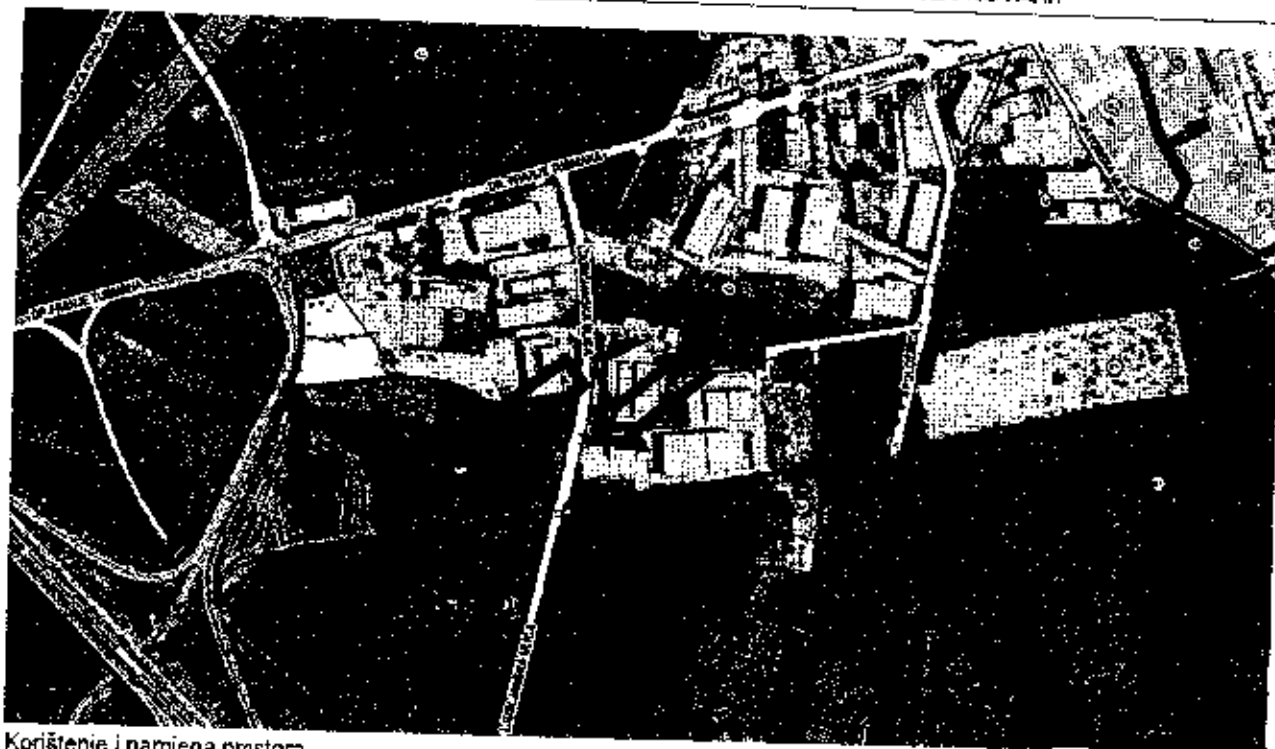
ZAHVAT POTREBNE PROCJENE UTJECAJA NA OKOLIŠ



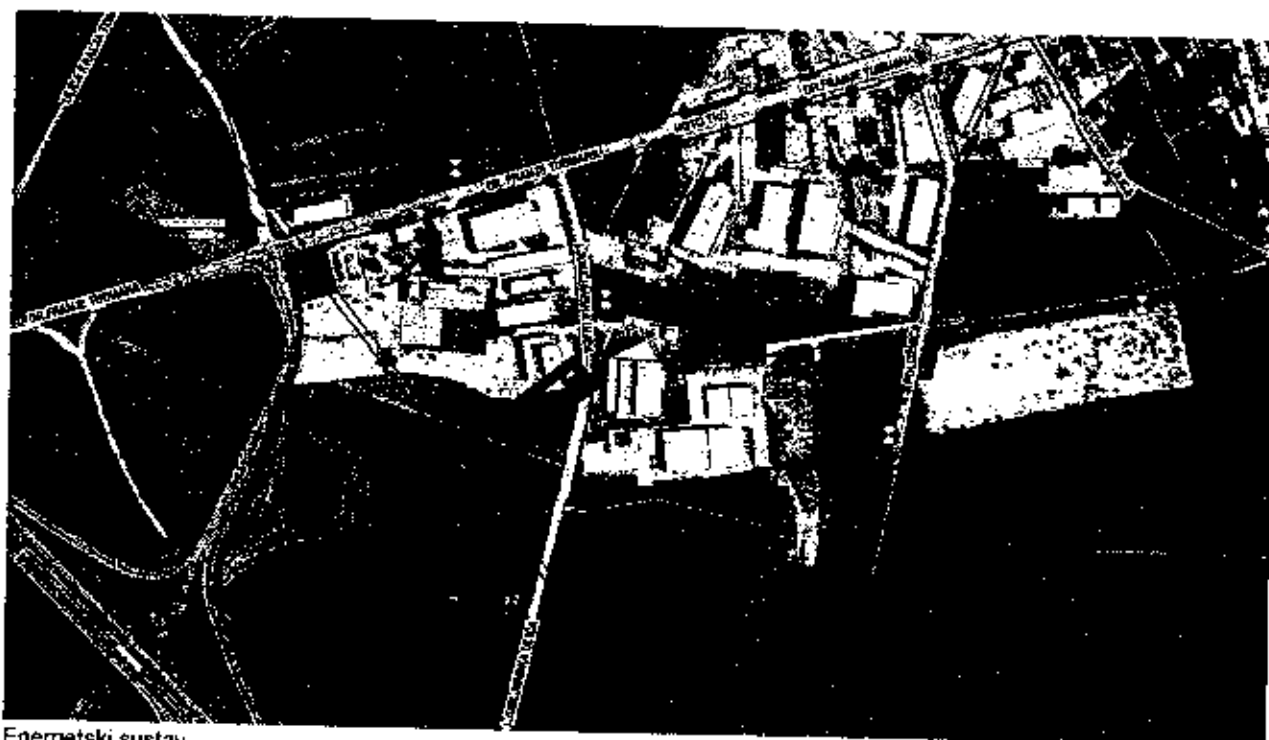
OBJEKAT POTREBNE PROCJENE UTJECAJA NA OKOLIŠ

Zemljeopis: ZAGREBAČKA	
Općina: SVETA NEDELJA	
Naslov: Izmjene i dopune plana	
VII. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA SVETA NEDELJA	
UKLJUČI KORISTENJA I ZAŠTITE PRIRODA	
PODRUČJA PRIMJENE POSREBNIH MJERA UREĐENJA I ZAŠTITE	
Broj projekatnog prijave: 3.2. / Datum izdavanja od gradonačelnika: 1.2.2000	
Čakavac i drugi VII. Izmjene i dopune PPUS Sveta Nedelja: "Mladost Sveta Nedelja" br. 0112.0411	Općina Sveta Nedelja i općina Sveta Nedelja u sastavu: Planir. "Mladost Sveta Nedelja" br. 1979 od 01.02.1978.

URBANISTIČKI PLAN UREDENJA DIJELA NASELJA STRMEC, OREŠJE, BESTOVJE I NOVAKI:



Korištenje i namjena prostora



Energetski sustav

VII. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA SVETA NEDELJA

ODREDBE ZA PROVEDBU

Napomena: u cjelovitom tekstu Odredbi za provedbu boja teksta označava:

- crno-izvorni zadržani tekst
- crveno-dodani tekst
- modro-brisani tekst

II. ODREDBE ZA PROVEDBU

1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA

(...)

1.2. Površine za izdvojene namjene

1.2.1. *Gospodarska namjena – proizvodna i poslovna (I, K)*

Članak 17.

- (1) Građevinska područja za gospodarske - proizvodne i poslovne namjene (I, K) određena su za gradnju proizvodnih, servisnih, skladišnih i komunalnih zgrada, građevinskih pogona i pogona za preradu mineralnih sirovina, građevina/zgrada za stočarsku proizvodnju i druge gospodarske potrebe, te ureda i trgovina, a moguće je smjestiti i manje poslovne hotele, motele, restorane i sl.
- (2) Za pretežito industrijsku namjenu u određene zone I1, za pretežito zanatske zone, I2, a za proizvodnju cjepiva i seruma zone I3.
- (3) Pri lociranju pojedinih sadržaja i tehnologije prvenstvo će imati one tehnologije odnosno sadržaji koji ne onečišćuju okoliš odnosno one kod kojih se mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša.

(...)

1.7. Infrastrukturne građevine i koridori

Članak 28.

Planom su područja za komunalne građevine određena za veće trafostanice.

Članak 29.

- (1) Infrastrukturni koridori su prostori namijenjeni za smještaj građevina i instalacija infrastrukturnih sustava unutar ili izvan građevinskog područja.
- (2) Širine planiranih infrastrukturnih koridora izvan građevinskih područja naselja i unutar neizgrađenih dijelova građevinskih područja izdvojene namjene, kao i izvan područja zaštićenih dijelova prirode (sukladno sa čl. 33. Odluke o donošenju Prostornog plana Zagrebačke županije – IV. Izmjene i dopune) ovise o vrsti i značaju i iznose:

za državne ceste:		
• autoceste		200 m
• brze ceste		150 m
• ostale državne ceste		100 m
za županijske ceste		70 m
za elektroničke komunikacijske kablove		5 m
za vodovodne cjevovode		5 m
za kolektore odvodnje		10 m
za plinovode:		
međunarodni magistralni		100 m
magistralni		60 m
za dalekovode:	400 kV	200 m
	220 kV	100 m
	110 kV	70 m

(3) Širine postojećih i planiranih infrastrukturnih koridora unutar građevinskih područja naselja, unutar izgrađenih dijelova građevinskih područja izdvojene namjene i na područjima zaštićenih dijelova prirode određuju se prema posebnim propisima, odredbama ovog Plana i prema posebnim uvjetima nadležnih upravnih tijela ovisno o vrsti infrastrukturnog sustava i kategoriji zaštite dijelova prirode.

(4) Kod paralelnog vođenja infrastrukturnih građevina poželjno je preklapanje njihovih koridora, uz nužnost prethodnog međusobnog usuglašavanja.

(5) Prilikom ishoda lokacijskih dozvola u zonama dalekovoda, potrebno je prethodno izraditi snimku trase dalekovoda.

(6) U kartografskim prikazima 4. "Građevinska područja" u mjerilu 1:5000 ucrtani su koridori dalekovoda sukladno raspoloživim podatcima pa ih, pri provedbi Prostornog plana, valja provjeriti poradi usklađenja sa stvarnim stanjem.

1.8. Poljoprivredne površine

Članak 30.

(1) U Prostornom planu određene su za poljoprivredu:

1. Veće površine s najkvalitetnijim tlom u nizinskom dijelu;
2. Površine unutar planiranih građevinskih područja za naselja i radne zone, sve dok ne budu uređene za planirane namjene;
3. Površine unutar vodozaštitnog područja u skladu s kriterijima zaštite voda.

(2) Na površinama iz stavka 1. točke 2. može se odobriti rekonstrukcija gospodarskih zgrada /građevina koje služe poljoprivrednoj proizvodnji.

(3) Razgraničenje namjene poljoprivrednih površina provedeno je temeljem vrednovanja zemljišta i utvrđenih bonitetnih kategorija.

(4) Poljoprivredno tlo osnovne namjene dijeli se na:

- osobito vrijedno obradivo tlo (P1)
- vrijedno obradivo tlo (P2)
- ostala obradiva tla (P3).

(...)

3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

(...)

3.1. Gospodarske djelatnosti

(...)

3.1.1. Izdvojena građevinska područja gospodarske namjene

(...)

Članak 83.

(1) Najmanja širina građevne čestice je 20 m, a najmanja dubina 20 m. Na jednoj građevnoj čestici gospodarske namjene (K, I) moguće je graditi jednu ili više zgrada osnovne gospodarske namjene koja čine prostorni i funkcionalni sklop uz zadovoljenje i drugih Planom određenih propozicija gradnje.

(2) Izgrađenost građevne čestice ne može biti veća od 40% s tim da se min. 20 % građevne čestice (obavezno ozelenjavanje prednjeg dijela čestice) mora urediti kao zelena površina na prirodnom tlu.

(...)

Članak 84.

(1) Visina/ukupna visina zgrade je do 15 m, od kote uređenog terena odnosno kote ulice na koju je građevna čestica priključena.

(2) Za zgrade iz čl. 79 ne ograničava se broj nadzemnih etaža, već samo njihova visina/ukupna visina koja iznosi najviše 15 m, a uz mogućnost gradnje podruma/pretežno ukopane etaže ili suterena.

(...)

(4) Minimalna udaljenost zgrade gospodarskih djelatnosti (čl. 78. stavak 1. alineja a) i b)) od bočnih međa čestice na kojoj je izgrađena mora biti minimalno $h/2 =$ polovica visine zgrade prema toj međi odnosno ne manje od 5 m. Na česticama gospodarske namjene koje graniče sa zonama stambene i druge negospodarske namjene građevine se postavljaju na udaljenost najmanje $h/2+5,0$ m, a njihova visina/ukupna visina ograničava se sa najviše 12 m. Unutar navedene udaljenosti mora se osigurati tampon zelenila na prirodnom tlu, najmanje širine 5,0 metara zasaden gustim drvoredom visokog zelenila i vazdazelenom živicom visine 1,5 – 2,0 m.

(5) Udaljenost zgrade od regulacijskog pravca je 15 m uz Ul. dr. Franje Tuđmana, 10 m uz Staru cestu, te 5 m uz ostale ulice i prometnice.

(6) Uvjetuje se i:

- visine i etažnosti usklađene s odredbom stavka 1., stavka 2. i stavka 4. ovog članka;
- najmanja veličina građevne čestice je 1.000 m²;
- najveća izgrađenost građevne čestice 40 % s iznimkom iz čl. 83. stavak 4., a najmanja 10 %;
- parkirališne potrebe trebaju biti zadovoljene na čestici;
- najmanje 20% površine čestice urediti kao parkovno zelenilo na prirodnom tlu uz obavezno ozelenjavanje prednjeg dijela čestice zelenilom (visokim);
- ne mogu se graditi zgrade i građevine za djelatnosti s opasnim tvarima kao ulaznom sirovinom ili krajnjim proizvodom bez obzira na osiguranje od njihova štetnog utjecaja na okoliš.

(7) Ove odredbe se odnose na formiranje novih građevnih čestica za gospodarsku namjenu tamo gdje do sada nije bila takva djelatnost. Postojeće se smiju zadržati i kada nisu usklađene s odredbama stavka 6. ovoga članka.

(...)

5. UVJETI UTVRĐIVANJA KORIDORA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

(...)

5.1. Prometni sustav

5.1.1. Cestovni promet

Članak 117.b

(...)

(2) Urbanističkim planom uređenja moguće su korekcije trasa i širina koridora planirane ulične mreže koje se ne smatraju izmjenom ovoga Plana ako ne odstupaju od koncepcije rješenja. Uz primjenu i drugih uvjeta iz poglavlja „5.1.1. Cestovni promet“ ovih odredbi urbanističkim planom uređenja smiju se utvrditi veće i manje širine građevnih čestica ulica/prometnih površina u odnosu na koridor/trasu ucrtanu ovim Prostornim planom. Pri utvrđivanju manje širine građevne čestice ulice/prometne površine kontaktne namjene zauzimaju preostalu površinu do regulacijskog pravca detaljnije utvrđene širine ulice/prometne površine. Kada prostorni, imovinsko-pravni i prometno - tehnički elementi omogućavaju ulice nastojati planirati na kontaktu građevinskog područja naselja i građevinskog područja izdvojene namjene.

(3) Unutar granica nezgrađenog dijela građevinskog područja naselja i građevinskog područja izdvojene namjene najmanja širina građevne čestice nove ulice ne može biti manja od 9 m.

(...)

5.4. Elektroenergetski sustav

(...)

Članak 132.

(1) Za izgradnju dalekovoda nije potrebno formirati građevnu česticu, a prostor ispod dalekovoda moguće je koristiti u skladu s propisima.

(2) Planirana je izgradnja kabiranog dalekovoda 110 kV u trasi planirane državne ceste na dionici od TS Rakitje do TS Zlodl (Zagreb - zapad).

Članak 133. (...)

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA DJELA NASELJA STRMEC, OREŠJE, BESTOVJE I NOVAKI

ODREDBE ZA PROVEDBU (pročišćeni tekst)

(...)

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

1.1. U kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina prikazano je prostorno rješenje s planom namjene površina. U prikazu su detaljno razgraničene zone različitih namjena. (...)

K2 - gospodarska - poslovna namjena - pretežito trgovačka (...)

Unutar Plana označene su javne prometne površine - ceste i koridor željeznice.
Unutar pojedinih zona mogu se formirati cestovne prometnice, trgov i javna parkirališta.

Pri razgraničenju zona različite namjene može se odrediti namjenu građevne čestice prema onoj namjeni u kojoj je više od pola njene površine.

(...)

1.4. Zone gospodarske - proizvodne i poslovne namjene (I, K) namijenjene su gradnji građevina industrijskih, skladišnih, proizvodno-obrtničkih i drugih poslovnih, uređskih, trgovačkih, manjih zdravstvenih, pratećih hotelskih, ugostiteljskih i sličnih građevina, a ne smiju se graditi građevine za starovanje.

Razlikuju se dvije osnovne namjene zona gospodarske namjene (I, K):
pretežno manji proizvodni pogoni obrtništvo, skladišta, servisi, usluge, komunalne servisne usluge, trgovine, uredi, zdravstvo i sl., pri čemu se smještaju:

- u zoni (K1) pretežito građevine uslužnih sadržaja,
- u zoni (K2) pretežito građevine trgovačkih sadržaja.

(...)

2. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

(...)

2.2. Na površinama gospodarske - proizvodne i poslovne namjene (I1, I2, K1, K2) predviđena je gradnja slobodnostojećih građevina gospodarskih sadržaja prema sljedećim uvjetima:

- najmanja veličina građevne čestice iznosi 1 000 m²,
- od regulacijskog pravca moraju biti udaljene najmanje 5 m, uz Ul. dr. Franje Tuđmana 15 m, a uz Staru cestu 10 m. Izuzetno kod formiranog građevinskog pravca zadržava se postojeća udaljenost.
- udaljenost od međa susjednih građevnih čestica moraju biti udaljene najmanje h/2, odnosno polovicu visine građevine, ali ne manje od 5 m uz uvjet zadovoljenja odredbi Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe (MN 35/94, 55/94, 142/03). Na česticama gospodarske namjene, koje graniče sa zonama mješovite - pretežito stambene namjene te druge negospodarske namjene, građevine se postavljaju na udaljenost najmanje h/2+5. Unutar navedene udaljenosti mora se osigurati tampon zelenila na prirodnom tlu, najmanje širine 5 m zasađen gustim drvećem i visokom zelenila i vazdazelenom živicom visine 1,5 - 2 m, tlocrtnom veličine min. 10%, a max. 40% površine građevne čestice (k_g = 0,1 - 0,4),
- na jednoj građevnoj čestici gospodarske - proizvodne i poslovne namjene (I1, I2, K1, K2) može biti više građevina osnovne gospodarske namjene koje čine prostorni i funkcionalni sklop uz zadovoljenje i drugih Planom određenih propozicija gradnje.
- najmanje 20% površina građevne čestice mora biti uređeno kao zelena površina na prirodnom tlu, uz obavezno ozelenjavanje prednjeg dijela čestice između građevnog i regulacijskog pravca.
- najmanja širina građevne čestice je 20 m, a najmanja dubina 20 m.
- najveća nadzemna iskoristivost građevne čestice k_{is, max} = 1,2.
- visina/ukupna visina građevina određena je do max. 15 m, od koje uređenog terena, odnosno kote ulice na koju je građevna čestica priključena, osim na česticama gospodarske namjene koje graniče sa zonama mješovite - pretežito stambene namjene te druge negospodarske namjene, čija visina/ukupna visina ograničava se sa najviše 12 m.

(...)

maksimalni broj nadzemnih etaža se ne određuje, već samo visina/ukupna visina koja iznosi 15 m, a uz mogućnost gradnje podruma/pretežno ukopane etaže ili suterena

- zbog visokog nivoa podzemnih voda ne predviđa se, ali je moguća i gradnja podruma kojem gornji rub stropne konstrukcije ne smije biti viši od 1,0 m iznad kote konačno uređenog terena.
- potrebe prometa u mirovanju zadovoljavaju se na građevnoj čestici, ili izuzežno na vlastitom parkiralištu na posebnoj građevnoj čestici na udaljenosti najviše 150 m u zoni odgovarajuće namjene. Kada se parkirališne potrebe zadovolje van građevinske čestice osnovne namjene, građevinske i uporabne dozvole treba izdavat i istovremeno uz suglasnost Grada,
- uvjeti oblikovanja kolovišta se ne propisuju.

2.3. Gradnja novih građevina ugostiteljsko-turističke namjene u zonama gospodarske - poslovne namjene (K1 i K2) dozvoljena je prema sljedećim uvjetima:

- najmanja širina građevne čestice je 20 m (na građevinskoj liniji), a najmanja dubina 20 m,
- najmanja veličina građevne čestice je 1.000 m²,
- najveća izgrađenost građevne čestice je do 30% s tim da se min. 30% građevne čestice mora urediti kao zelena površina na prirodnom tlu,
- najmanja udaljenost između građevinske i regulacijske linije je 5 m,
- dlo građevne čestice između građevinskog i regulacijskog pravca mora, ovisno o lokalnim uvjetima bit uređen kao zelena površina na prirodnom tlu,
- potrebno je izvest zeleni tampon prema susjednim građevnim česticama mješovite - pretežito stambene namjene minimalne širine 3 m,

- zgrade mogu imati podrum (suteran / pretežno ukopanu etažu), pet nadzemnih etaža i uvučenu etažu (Po+(S/Pu)+P+4+Ku), najmanja učaljenost od međe susjednih čestica je h/2 ali ne manje od 6 m.
- građevina je moguće graditi samo na slobodnostojeći način.
- promet u mirovanju rješava se na vlastitoj građevnoj čestici. Iznimno, promet u mirovanju može biti riješen i na neposrednoj susjednoj čestici ili na čestici koju (u slučaju prirodnih prepreka npr. potok ili sl.) nije moguće objediniti sa predmetnom, a na koju je moguće direktan pristup sa predmetne čestice, pri čemu se sve navedene čestice trebaju tretirati kao prostorna i funkcionalna cjelina prilikom ishođenja akata za gradnju.
- općenito, prilikom gradnje i uređenja svih vrsta ugostiteljsko-turističkih sadržaja koji se ovim Planom predviđaju i omogućavaju za izgradnju, pored odredbi danih ovim Planom vrijede i drugi propisi u ovisnosti o vrsti i kategoriji ugostiteljsko-turističke djelatnosti.

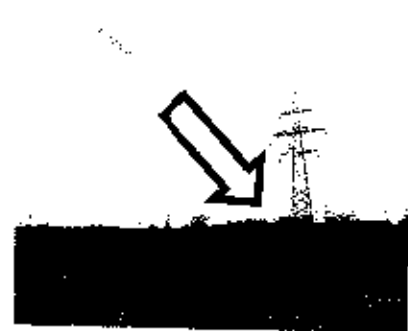
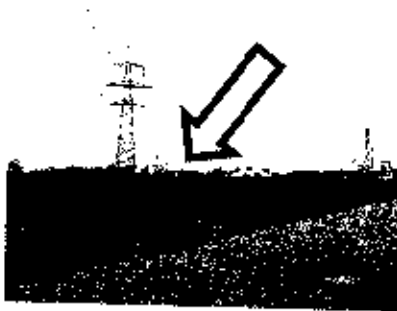
(...)

REZULTATI OČEVIDA

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

Fotodokumentacija

izrađena na dan: 13.12.2021. godine



Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Predmetna nekretnina je u naravi zemljište koje se prema odredbama *Prostornog plana grada Sveta Nedelja*, i to prema namjeni, sa svojim sjevernim dijelom nalazi u zoni K - POSLOVNA NAMJENA, dok se sa svojim južnim dijelom nalazi u zoni P2 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO. Ukupna površina zemljišta prema upisu u zemljišnoknjižnom ulošku, odnosno u katastarskom operatu iznosi 3.057,00 m².

Navedeni sjeverni, tj. građevinski dio predmetnog zemljišta je ujedno unutar obuhvata *Urbanističkog plana uređenja dijela naselja Stmec, Orašje, Bestovje i Novaki*, i to u zoni preciznije odredbe namjene naziva (K2) pretežito građevine trgovačkih sadržaja.

Navedenim južnim, tj. negrađevinskim dijelom predmetnog zemljišta prolaze dva koridora, i to energetski (dalekovodi), te koridor planirane autoceste.

U prostornom smislu predmetno zemljište se nalazi na samom rubu sjeveroistočnog dijela suburbanog naselja Brezje, unutar administrativnog područja grada Sveta Nedelja, a neposredno uz južni dio izgrađene poslovne zone, koja je na sjeveru omeđena Ulicom dr. Franje Tuđmana (ista je dio ceste koja povezuje gradove Zagreb i Samobor)

Obilježja:

- zatečeno stanje predmetne nekretnine vidljivo je na priloženoj fotodokumentaciji:
 - o neizgrađeno zemljište, prirodno zatravljeno, izduženog nepravilnog oblika trapeza, neodržavano, neograđeno, približno ravno, odnosno bez izraženog nagiba
 - o sjeverna međa: u neposrednoj blizini metalna ograda visine 2,20 m i susjednog poslovnog kompleksa Julius Meini Bonfanti d.o.o.
 - o južna međa: u neposrednoj blizini vodotok (II. kategorije)
- predmetna se nekretnina na dan kakvoće ne koristi sukladno namjeni
- komunalna infrastruktura na predmetnoj nekretnini nije uočena, osim stupa dalekovoda
- nekretnina nema direktni pristup javnoprometnim površinama, a najbliža prometnica nalazi se na oko 80 m¹ istočno od predmetne nekretnine, a koja je u naravi je asfaltirana lokalna prometnica substandardnih dimenzija s dvosmjernim prometom vozila, ispodprosječne infrastrukturne opremljenosti, a pločnici za pješake nisu izvedeni
- položajna obilježja (Pravilnik, čl. 14, (4) stambene zgrade): dobra lokacija
(ima karakteristike stambene lokacije u području naselja s mješovitom izgradnjom prema namjeni i obliku te osrednjom infrastrukturom, gdje još postoji potražnja. Djelomično su moguće imisije uslijed prometa.)
- položajna obilježja (Pravilnik, čl. 14, (6) poslovne zgrade): dobra lokacija
(nalazi se u velikom gradu ili u blizini središta ostalih gradova (naselja) s dobrom infrastrukturom i dobre prometne povezanosti.)

... je u okvirima određivanog za predmetno suburbano okruženje, međutim prema važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji, predmetno se zemljište nalazi u području ugroženom bukom za koje su predviđene mjere sanacije (izvor buke je autocesta A3, odnosno E70)

Druge odlučne činjenice

- mikrolokacija je završeno naselje (u urbanističkom smislu), a mogućnost gradnje postoji sukladno važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji .
- predmetna nekretnina nema izravan i nesmetan pristup mreži javnih mjesnih i gradskih prometnica (javnoprometna površine)
- direktni pristup predmetnoj nekretnini moguć je samo pješice, ne i osobnim automobilom
- prometna povezanost s ostalim dijelovima grada Sveta Nedelja je osrednja, dok je povezanost s mrežom državnih cesta i autocesta dobra jer se nekretnina nalazi na manje od 350 m od tog cestovnog koridora
- stanje u naravi predmetne nekretnine odgovara onom upisanom u zemljišnoknjižnom uložku, odnosno u katastarskom operatu (podaci u obje evidencije su usklađene)

Kakvoća procjenjivane nekretnine

utvrđena temeljem dostavljenih podataka od strane naručitelja, te očevida na dan kakvoće:

Građevinsko i poljoprivredno zemljište (k.č. 2362/18, k.o. RAKITJE) :

OBILJEŽJA	
Vrsta zemljišta:	prema prostornom planu: - djelom građevinsko - djelom poljoprivredno
Kategorija zemljišta	II (ne može se ishoditi građevinska dozvola, jer je površina manja od propisane prostornim planom) IV (ostalo zemljište izvan građevinskog područja)
Uvjeti izgradnje:	Prostorni plan grada Sveta Nedelje, Urbanistički plan uređenja dijela naselja Sirmno, Orešje, Baskovje i Novaki
Namjena (prema prostornom planu):	K - POSLOVNA NAMJENA (K2) pratećim građevine trgovačkih sadržaja P2 - VRIJEDNO OBRACIVQ TLO
Način korištenja:	ne koristi se
Vidljive karakteristike:	neogrđeno, neizgrađeno, neodržavano, prirodno zatravljeno, izolućanog uspravlnog oblika trapova približno ravno (bez izražene nagibe)
Smjer pružanja:	sjeverozatok - jugozapad (približno)
Navodnjavanje:	-
Odvodnjavanje:	-
Nasadi:	asmoniklo reakcije srednje vršine, prirodno zatravljeno
Održavanje:	bez održavanja, zapušteno (neodovoljavajuća)
Infrastruktura:	trasa i stup daljokovoda
Izvedene komunalije:	nisu uočene
Formirana zona:	ne
Katnost zatečenih građevina:	-
Legalnost zatečenih građevina:	-
Godina izgradnje:	-
Godina adaptacije:	-
Nosiva konstrukcija:	-
Međukatna konstrukcija:	-
Krovna konstrukcija:	-
Svrno stanje & održavanje građevine:	-
Prava i tereti koji utječu na vrijednost:	-
POLOŽAJNA OBILJEŽJA	
Pristup nekretnini:	loš (neizravan pristup s javnoprivatne površine)
Prometna povezanost i infrastruktura:	u blizini istočno na oko 80 m udaljenosti: lokalna dvosmjerna asfaltirana prometnica
Okoliš:	neuređene poljoprivredne površine, djelomično uređene javne površine, izgrađen (građevine poslovne namjene)
Parkirno mjesto:	parkiranja nije moguće na parceli, niti u blizini
Utjecaj na okoliš:	usvojena pretpostavka da nema zagađenja podzemlja
DALJNJA OBILJEŽJA	
Svrno korištenje:	izvan funkcije i eksploatacije
Pripadci:	-
Opći dojam:	ispodprosječno stanje i održavanje u odnosu na građevinsku nekretninu u neposrednom okruženju.
Ratno:	-
Napomene:	nije predmet ovog procjambenog elaborata: - vrijednost privremenih i trajnih nasada - izvori prirodnih mineralnih voda; Kemijske analize tla nisu vršene.

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2019. g. od 27.02.2019. godine:

Trajan gospodarski rast postaje glavni izazov za Hrvatsku. Iako iznad prosjeka EU-a, gospodarski je rast umjeren i postupno se približava stopi potencijalnog rasta koja se vrlo sporo povećava. Smanjuju se makroekonomske neravnoteže, uglavnom zahvaljujući pozitivnom gospodarskom okruženju i razboritom upravljanju javnim financijama. Povoljniji gospodarski izgledi mogli bi se iskoristiti za ubrzanje strukturnih reformi, što bi potaknulo potencijalni rast. Reforme bi trebale biti usmjerene na očuvanje pozitivnih kretanja na tržištu rada i stvaranje poslovnog okruženja koje pogoduje ulaganjima i većem rastu produktivnosti. Nastavljen je gospodarski oporavak, uglavnom zahvaljujući snažnoj domaćoj potražnji. Procjenjuje se da je u 2018. ostvaren umjeren rast BDP-a od 2,8 %, u odnosu na 2,9 % u 2017. Osobna potrošnja i dalje je visoka jer kućanstva zbog stalnog rasta zaposlenosti i plaća ostvaruju veći raspoloživi dohodak. Javna su ulaganja i dalje niska, što usporava ukupnu investicijsku aktivnost. Nastavljen je rast izvoza dobara i usluga s već rekordnih razina, ali uz znakove usporavanja i izraženiji rast uvoza. Gospodarstvo bi nakon punih deset godina od financijske krize moglo ponovno ostvariti output koji je u recesiji bio izgubljen. Očekuje se daljnji stabilan rast zaposlenosti. Zbog niske inflacije, dijelom i zbog smanjenja poreza na potrošnju u 2019. i 2020., očekuje se da će potrošnja kućanstava i dalje biti glavni pokretač rasta BDP-a. Međutim, i doprinos ulaganja će se s vremenom povećavati. Konkretno, očekuje se da će visoka likvidnost i smanjenje kamatnih stopa i dalje pogodovati privatnom sektoru. U javnom se sektoru s približavanjem kraja programskog razdoblja očekuje povećano povlačenje financijskih sredstava EU-a. Zbog kontinuiranog pogoršanja salda robne razmjene očekuje se sve veći negativan učinak sektora inozemstva na rast. Općenito se procjenjuje umjereniji rast realnog BDP-a koji bi trebao iznositi 2,7 % u 2019. odnosno 2,6 % u 2020.

Za jačanje potencijala rasta gospodarstva nužna su ulaganja u prometnu, energetska i okolišna infrastrukturu te u stjecanje vještina, istraživanje i inovacije. Na potencijal rasta u Hrvatskoj utječe niska razina kapitalnih ulaganja u opremu i infrastrukturu. Niska je razina kvalitete usluga i povezanosti prometna infrastruktura, osobito u željezničkom sektoru. Ulaganja u infrastrukturu nužna su i radi poboljšanja energetske učinkovitosti, vodoopskrbe i lakšeg prijelaza na kružno gospodarstvo.

Izvod iz publikacije HNB-a*: *Financijska stabilnost, br. 20 od svibnja 2019., sektor Nekretnine:*

Tržište stambenih nekretnina u 2018. nastavilo se oporavljati, što je vidljivo u kreditnoj aktivnosti usmjerenoj na tržište nekretnina, rastu cijena, broju transakcija i kretanju fizičkih pokazatelja u građevinarstvu. Unatoč očekivanom nastavku rasta cijena nekretnina, rizici povezani s ovim tržištem ne ocjenjuju se prekomjernima s obzirom na povoljna makroekonomska kretanja.

Tijekom 2018. tržište nekretnina nastavilo se oporavljati uz prirast (0,7% BDP-a) novog duga umanjenog za otplate (mjereno transakcijama). Najveći doprinos tom rastu dolazi od povećanog obujma stambenih kredita koji su tijekom 2018. porasli za 0,5% BDP-a. Istodobno su se blago povećali i krediti domaćih kreditnih institucija poduzećima iz djelatnosti poslovanja s nekretninama kao i njihove inozemne obveze, a smanjene su domaće i inozemne obveze poduzeća iz djelatnosti građevinarstva. Ipak, nominalno stanje duga krajem 2018. u odnosu na prethodnu godinu blago je smanjeno (za 0,5% na godišnjoj razini) ponajprije pod utjecajem tečajnih, cjenovnih i ostalih promjena u dugu.

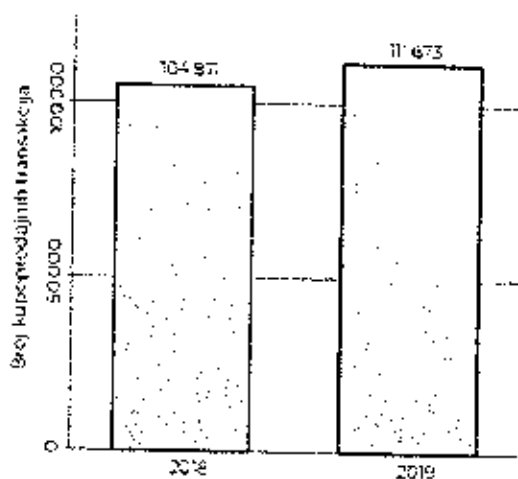
Tijekom 2018. nastavio se rast cijena stambenih nekretnina koji je i nadalje bio nejednako rasprostranjen među regijama. Cijene stambenih nekretnina (mjerene indeksom cijena) porasle su u prosjeku za 6,1% na razini 2018. godine. No, unatoč značajnom oporavku u posljednje dvije godine, opaženi rast cijena i dalje je mnogo umjereniji nego u prethodnom razdoblju, kada su cijene stambenih jedinica u svakom tromjesečju rastle po (godišnjim) stopama većima od 10%. Dinamiku

Izvor: Pregled tržišta nekretnina u RH:

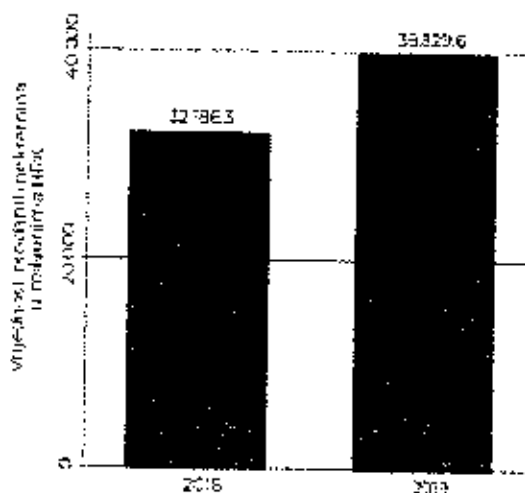
Prema Pregledu tržišta nekretnina u RH, od 2019. godini, broj kupoprodajnih transakcija u 2019. godini, u odnosu na 2018. godinu je veći za oko 3,5%, te je iznosio 111.673 (istih), a vrijednost prodanih nekretnina se povećala za oko 23 %, te iznosi 39.829,6 milijuna HRK. Zabilježen je rast prodaje gotovo svih nekretnina.

Najveći broj transakcija u 2019. godini čine poljoprivredna zemljišta, a slijede stanovi i građevinska zemljišta. Najveća ukupna vrijednost prodanih nekretnina je u stanovima, a slijede građevinska zemljišta i obiteljske kuće.

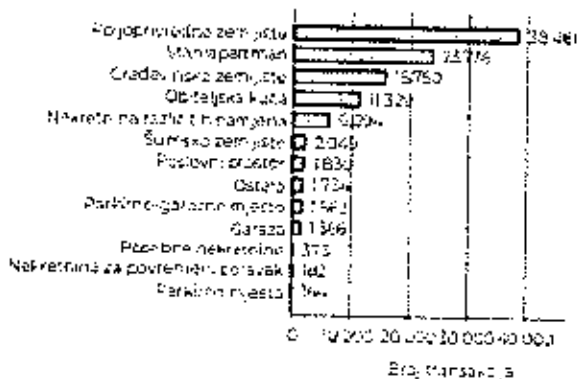
a) Broj kupoprodajnih transakcija



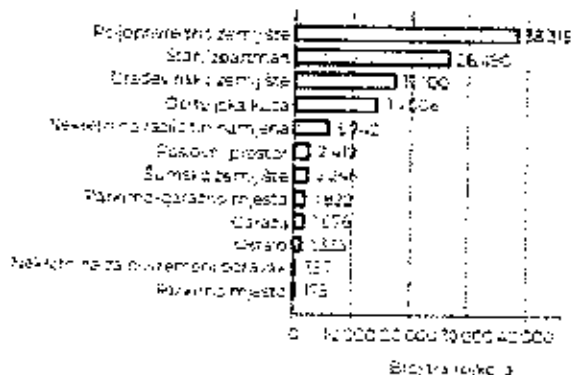
b) Vrijednost prodanih nekretnina



a) 2018.



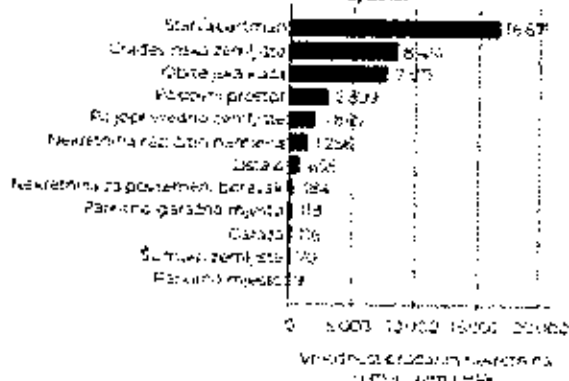
b) 2019.



a) 2018.



b) 2019.



U odnosu na ostvaren bruto domaći proizvod (BDP), transakcije nekretnina su činile oko 10% BDP-a, što je rast oko 1,5 % u odnosu na prethodnu godinu. Početkom 2020. godine, odnosno početkom utjecaja corona virusa, vrijednosti stambenih nekretnina i dalje rastu, ali smanjenim stopama rasta, a broj transakcija je smanjen. Također, utjecaj potresa u Zagrebu u 03.2020. godini je utjecao na tržište stanova u centru Zagreba, odnosno broj transakcija starogradnje u centru je zanemariv.

Većina transakcija stambenih nekretnina financirana je od strane poslovnih banaka. Za vrijeme COVID-19, banke se suočavaju s dva trenda. Prvi trend je uvođenje moratorija na kredite, koje je zatražilo oko 40-tak tisuća građana, dok ih je oko pola odobreno. Osim moratorija, banke su započele zaoštravati kreditne uvjete, te kreditnu sposobnost računaju sukladno ovršnom zakonu, a u kreditnu sposobnost nisu uračunati dodatci na plaću (terenski rad, naknada za prijevoz i sl.). Broj dugoročnih najмова se povećava, dok se broj kratkoročnih najмова smanjuje. Cijena zakupa uredskih prostora je u sličnim okvirima kao i prije pandemije corona virusa, zbog velike potražnje za poslovnim prostorima, a osobito uredskim prostorima. Nepopunjenost uredskih zgrada je vrlo mala, te se kreće na razini do 5%.

Utjecaj pandemije corona virusa na turističku sezonu je značajan, što je rezultiralo ukupnim padom od oko 50% dolazaka. Budući da više od 20% BDP-a ovisi o turističkom sektoru, predviđa se pad BDP-a od 9,4% za 2020. godinu, te povećanje oko 6,1% za 2021. godinu.

Izvor: Državni zavod za statistiku, Priopćenja i Statistička izvješća, od 11.10.2021. godine

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2021. u odnosu na prvo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 3,6%. U odnosu na drugo tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 6,5%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 4,8%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2020. za 6,7%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 3,5%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2020. za 6,5%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2021. u odnosu na prvo tromjesečje 2021. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 4,9%, za Jadran za 1,2%, a za Ostalo za 5,6%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 7,0%, za Jadran za 6,4% i za Ostalo za 5,4%.

Obrazloženje za odabir metode

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

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeća običaja u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Pri procjeni tržišne vrijednosti pojedine nekretnine koriste se metode propisane Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i to poredbena metoda, prihodovna metoda ili troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA:

temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanja ili poredbenih pokazatelja

Poredbena metoda je prvenstveno 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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

PRIHODOVNA METODA:

temelji se na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu, te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje (ili može ostvarivati) umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora, odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, poslovne/gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda

TROŠKOVNA METODA:

temelji se na izračunu troškova gradnje po današnjim standardima sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu ugrađena materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, i to u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Također, primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetna nekretnina je **ZEMLJIŠTE**, pa je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana **POREDBENA METODA** budući da poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane nekretnine.

IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

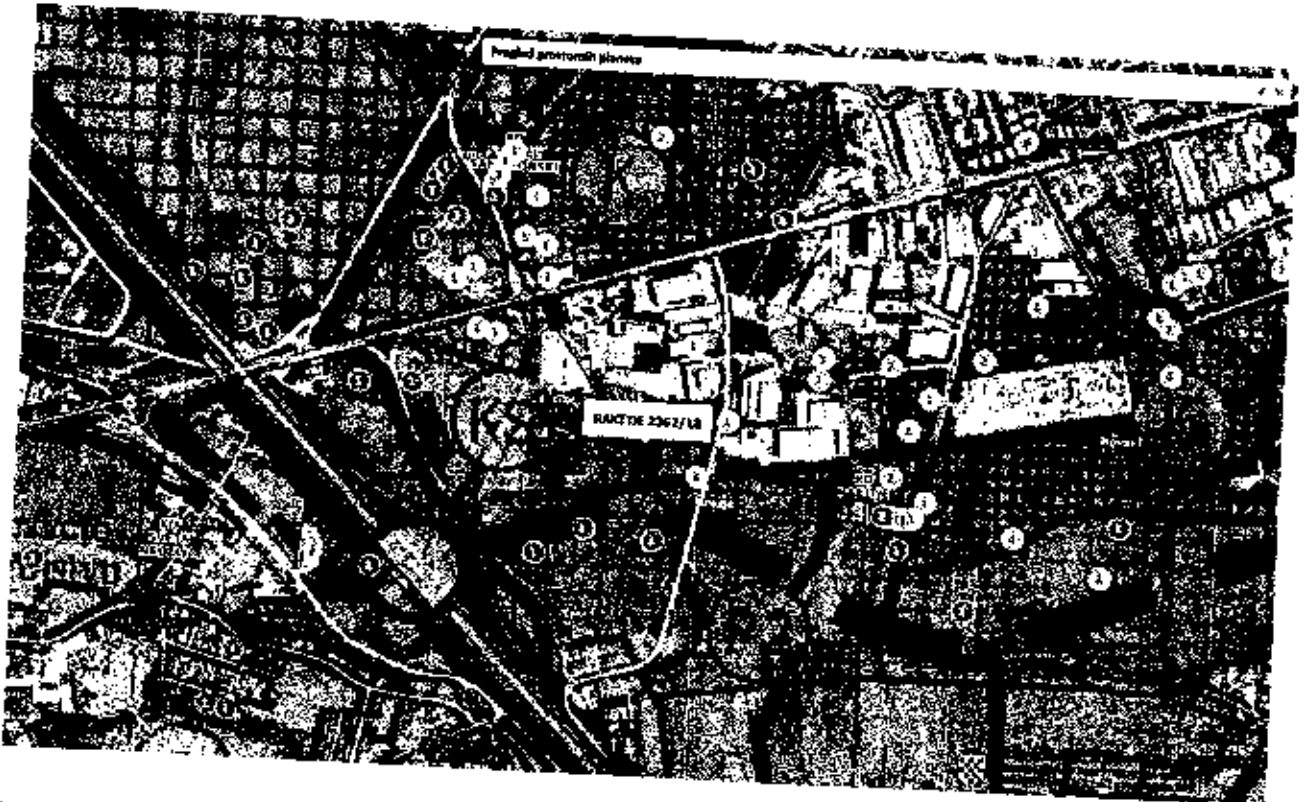
Na službenim internet stranicama nadležnog Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, postoji interaktivna aplikacija pod nazivom Informacijski sustav prostornog uređenja, a čiji je jedan od modula eNekretnine, gdje su geolocirani podaci kupoprodajnih ugovora nekretnina u Republici Hrvatskoj u posljednje 4 godine, a sve sukladno Zakonu i pripadnim pravilnicima.

Pridržavajući se principa sličnosti obilježja s procjenjivanom nekretninom, uključujući i lokaciju, odabrane su poredbene nekretnine.

U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Državni zavod za statistiku:

Godina	Trimestar	Indeksi (B = 100)					
		Indeksi (B = 100)	Indeksi (B = 100)	Indeksi (B = 100)	Indeksi (B = 100)	Indeksi (B = 100)	Indeksi (B = 100)
Year	Quarter	Total	New Dealings	Completed	Real Estate	Other	Other
2012	Q1	111,36	115,41	109,59	125,2	111,28	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,99	110,41	110,02	108,99
	Q3	109,09	112,82	107,50	109,44	109,22	108,57
	Q4	105,40	108,80	104,12	107,11	104,43	104,62
2013	Q1	105,28	110,72	102,88	105,31	105,73	103,80
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,99
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	108,99	103,84
	Q4	103,83	107,39	102,01	102,26	104,13	104,00
2014	Q1	102,94	105,29	101,06	102,04	103,28	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,63	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,39	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,88	100,07	102,17	102,80	99,43
2015	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,12	98,87	98,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,96	100,98	99,37	99,92	100,01	98,14
	Q4	99,98	98,48	100,16	98,82	100,51	100,18
2016	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,72	100,23
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,81	100,33	100,62
	Q3	101,31	98,87	102,30	101,98	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017	Q1	100,89	92,96	102,51	100,72	102,25	95,93
	Q2	104,59	98,71	105,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,78	105,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	106,45	98,73	110,46	110,45	108,67	102,28
2018	Q1	108,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,28	99,51	111,47	114,31	109,33	98,84
	Q3	112,32	100,78	114,60	118,98	112,90	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,08	119,82	113,50	102,00
2019	Q1	117,65	109,00	119,52	125,02	118,87	109,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	108,07	123,80	133,46	118,06	103,89
	Q4	124,90	108,48	128,08	137,30	120,75	109,64
2020	Q1	126,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,94	128,30	115,90
	Q3	129,79	110,83	133,35	141,09	126,91	113,38
	Q4	132,95	109,56	137,46	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

Podaci s eNekretnina, dostupni na internetskoj stranici <https://spu.mgipu.hr/>



- Podloge
- Katastr
- Središnji registar prostornih odobrenja
 - Ogranični katastarski plan
 - Plan priobitnih veštinstava 1:1.2019.
 - Ocjena kupoprodajnih cijena
 - Stanovništvo (ST/A)
 - Stambena zgrada - obiteljna kuća (OK)
 - Poslovna zgrada (PZG)
 - Poslovni prostor (P)
 - Stambena zgrada (SZG)
 - Učestak u zgradi (UZG)
 - Stambena zgrada - bez posebnosti korpusa (KPB)
 - Garaža (G)
 - Pločnik - garažno mjesto (PGM)
 - Vojvođa - poslovni prostor (VPM)
 - Skladiste (SKL)
 - Spremnice (SP)
 - Raštrkana zgradina (RZ)
 - Ostalo (OS)
 - Ruševine (RU)
 - Građevinski zemljište (GZ)
 - Poljoprivredno zemljište (PZ)
 - Šumsko zemljište (SZ)
 - Privredno nepokretno zemljište (PNZ)

Kao što je vidljivo na gornjem prikazu službene mrežne stranice eNekretnina, u predmetnom ocnovnom bloku, odnosno mikrolokaciji nema pogodnih transakcija koje se mogu smatrati u dovoljnoj mjeri poredive s predmetnim zemljištem. Stoga su u daljnim analizama obrađeni također i podaci iz poredivih područja, odnosno ocnovnih blokova grada Sveta Nedelje gdje su adekvatne transakcije evidentirane u eNekretninama (kupoprodaje građevinskog zemljišta slične namjene).

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (k.č. 2362/18, k.o. RAKITJE)
OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	katastarska čestica	Vrsta	Površina [m ²]	Namjena	K _c	Kategorija zemljišta
13.12.2021.	NOVAKI - POSLOVNA	k.č. 2362/18, k.o. RAKITJE	Nelizgrađeno građevinsko zemljište	740,00	K; K2	1,2	I

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena [€/m ²]	Površina [m ²]	Namjena	Mjera korištenja građevinskog zemljišta	Kategorija zemljišta
941221	NOVAKI - POSLOVNA	28.06.2018.	21,12	18.367	K; K2	1,2	I
1186128	NOVAKI - POSLOVNA	16.04.2019.	26,57	2.114	K; K2	1,2	I
4028252	NOVAKI - GOSPODARSKA	28.06.2018.	21,12	1.070	K; K2	1,2	I

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Nadnevnik sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena [€/m ²]	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena [€/m ²]
941221	NOVAKI - POSLOVNA	28.06.2018.	21,12	98,94	122,17	1,23	26,08
1186128	NOVAKI - POSLOVNA	16.04.2019.	26,57	102,24		1,19	31,75
4028252	NOVAKI - GOSPODARSKA	28.06.2018.	21,12	98,94		1,23	26,08

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Površina [m ²]	Međuvremenski izjednačena cijena [€/m ²]	K _p poredbenih nekretnina	K _c procijenjene nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i djelom interkvalitativno izjednačena cijena [€/m ²]
941221	NOVAKI - POSLOVNA	18.367	26,08	1,2	1,2	1,00	26,08
1186128	NOVAKI - POSLOVNA	2.114	31,75	1,2		1,00	31,75
4028252	NOVAKI - GOSPODARSKA	1.070	26,08	1,2		1,00	26,08

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Daljnja obilježja nekretnine					K _{po} Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik i veličina parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	
941221	NOVAKI - POSLOVNA	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1186128	NOVAKI - POSLOVNA	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
4028252	NOVAKI - GOSPODARSKA	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Sadržaj ovog izvješća može biti objavljen u javnosti.

Postupkom međuvremenskog (intertemporalnog) izjednačenja kupoprodajne se cijene poredbenih nekretnina svode na datum, odnosno dan vrednovanja, a isto se provodi pomoću indeksnih nizova koje se objavljuju u službenim Publikacijama Državnog statističkog zavoda Republike Hrvatske:

- indeksni nizovi (bazni indeksi) su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Na taj se način preračunava razlika u konjunkturi do koje dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

Postupkom interkvalitativnog izjednačenja se preračunava razlika u vrijednosti kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na predmetnu nekretninu (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje, odnosno prema važećem Pravilniku:

- koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima
- odstupanja u kakvoći su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine.

Prema čl. 19 Pravilnika, poredbene nekretnine pokazuju dovoljnu podudarnost, budući da su nakon provedenog međuvremenskog i interkvantitativnog izjednačenja:

- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od $\pm 40\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina;
- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo 2σ).

STATISTIČKA OBRADA

u skladu s značajnjim odjelom prilikom izjednačenja i statistički obraditi 03. Pravidnika

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok NOVAKI - POSLOVNA	Međuvremenski i djelom interkvantitativno izjednačena cijena (€/m ²)	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski i potpuno interkvantitativno izjednačena cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
941221	NOVAKI - POSLOVNA	26,08	1,00	26,08	6,75%	1,89	3,56
1186128	NOVAKI - POSLOVNA	31,75	1,00	31,75	13,50%	3,78	14,26
4026252	NOVAKI - GOSPODARSKA	26,08	1,00	26,08	6,75%	1,89	3,57

prosjeak **27,97**
 standardna devijacija **2,67**
 pravilo $2 - \sigma$ (%) kao granice pojedinačnog apsolutnog odstupanja **5,34**

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok NOVAKI - POSLOVNA	Međuvremenski i potpuno interkvantitativno izjednačena cijena (€/m ²)	Odstupanje od prosjeka (%)	Rezultat	Učesće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirane vrijednost (€/m ²)	Jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta (€/m ²)
941221	NOVAKI - POSLOVNA	26,08	6,75%	zadovoljava!	33%	8,69	27,97
1186128	NOVAKI - POSLOVNA	31,75	13,50%		33%	10,58	
4026252	NOVAKI - GOSPODARSKA	26,08	6,75%		33%	8,69	

POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine su obilježja koja značajno utječu na vrijednost nekretnine i koja se mogu pojaviti vezano uz obilježja nekretnine, a primarno obuhvaćaju gospodarsku zastarijelost, natprosječno stanje održavanja, građevinske nedostatke, građevinske štete, svojstvo kulturnog dobra ili zaštićenog prirodnog dobra i značajna odstupanja prihoda koji se mogu postići na tržištu.

Budući da se procjenjivanje vrijednosti izvodi uz pretpostavku normalnog funkcionalnog stanja procjenjivane nekretnine, iz navedenog proizlazi:

PRERAČUNAVANJE DALJNJIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Koefficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost vodova	Kategorija zemljišta	
27,97		0,0	0,0	0,0	0,00	0,50	13,99
				0,60			

Jedinična vrijednost zemljišta iznosi :

13,99 €/m²

105,23 kn/m²

Vrijednost zemljišta :

10.350 €

77.072 kn

Vrijednost zemljišta (zaokruženo) :

77.900 kn

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15), Prilog 4.:

PRILOG 4

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50 - 80%
III	25 - 60%

Zaokruživanje konačnog iznosa procijenjene vrijednosti provedeno prema čl. 68, al. (5) Pravilnika.

NEGRADEVINSKO (poljoprivredno) ZEMLJIŠTE (k.č. 2362/18, k.o. RAKITJE)

OBLJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan v rednovanja	Cjenovni blok	katastarska čestica	Vrsta	Površina (m ²)	Namjena	K _v	Kategorija zemljišta
13.12.2021.	SVETA NEDELJA - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	k.č. 2362/18, k.o. RAKITJE	Negrađevinsko zemljište	2.317,00	P2 poljoprivredna	-	IV

OBLJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok SVETA NEDELJA - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Površina (m ²)	Namjena	Mjera koeficijenta građevinskog zemljišta	Kategorija zemljišta
986217	SVETA NEDELJA - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	16.10.2018.	1,09	1.482	P2 poljoprivredna	-	IV
1114877	RAKITJE - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	05.06.2019.	1,27	1.803	P1 poljoprivredna	-	IV
1157671	SVETA NEDELJA - POLJOPRIVREDNO OBRADIVO TLO	05.06.2019.	1,29	774	P1 poljoprivredna	-	IV

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok SVETA NEDELJA - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	Nadnev ak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan v rednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
986217	SVETA NEDELJA - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	16.10.2018.	1,09	102,00	122,17	1,20	1,31
1114877	RAKITJE - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	05.06.2019.	1,27	103,98		1,17	1,49
1157671	SVETA NEDELJA - POLJOPRIVREDNO OBRADIVO TLO	05.06.2019.	1,29	103,98		1,17	1,52

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok SVETA NEDELJA - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	Površina (m ²)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	K _v poredbenih nekretnina	K _v procijenjivane nekretnine	Koeficijenti za proračunavanje	Međuvremenski i djetom interkv. alitativno izjednačena cijena (€/m ²)
986217	SVETA NEDELJA - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	1.482	1,31	-	-	1,00	1,31
1114877	RAKITJE - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	1.803	1,49	-	-	1,00	1,49
1157671	SVETA NEDELJA - POLJOPRIVREDNO OBRADIVO TLO	774	1,52	-	-	1,00	1,52

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok SVETA NEDELJA - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	Daljnja obilježja nekretnina					K _m Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik i veličina parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	
986217	SVETA NEDELJA - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1114877	RAKITJE - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1157671	SVETA NEDELJA - POLJOPRIVREDNO OBRADIVO TLO	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

ukupni koeficijent = 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 = 1,00

Postupkom međuvremenskog (intertemporalnog) izjednačenja kupoprodajne se cijene poredbenih nekretnina svode na datum, odnosno dan vrednovanja, a isto se provodi pomoću indeksnih nizova koje se objavljuju u službenim Publikacijama Državnog statističkog zavoda Republike Hrvatske:

- indeksni nizovi (bazni indeksi) su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Na taj se način preračunava razlika u konjunkturi do koje dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

Postupkom interkvantitativnog izjednačenja se preračunava razlika u vrijednosti kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na predmetnu nekretninu (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje, odnosno prema važećem Pravilniku:

- koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima
- odstupanja u kakvoći su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine.

Prema čl. 19 Pravilnika, poredbene nekretnine pokazuju dovoljnu podudarnost, budući da su nakon provedenog međuvremenskog i interkvantitativnog izjednačenja:

- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od $\pm 40\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina;
- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo 2 σ).

STATISTIČKA OBRADA

Izračun prosječne vrijednosti pojedinačnih cijena (čl. 19 Pravilnika)

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cijenovni blok SVETA NEDELJA - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	Međuvremenski i djelom interkvantitativno izjednačena cijena [€/m ²]	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski i potpuno interkvantitativno izjednačena cijena [€/m ²]	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
996217	SVETA NEDELJA - OSOBITE	1,31	1,00	1,31			
1114877	RAKITJE - OSOBITO VRIJEDNO	1,49	1,00	1,49	9,15%	0,13	0,02
1157671	SVETA NEDELJA - POLJOPRIVREDA	1,52	1,00	1,52	3,77%	0,05	0,00

prosječna vrijednost: **1,44**

standardno odstupanje: 0,09

pravilo 2 - σ (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja: **0,19**

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cijenovni blok SVETA NEDELJA - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	Međuvremenski i potpuno interkvantitativno izjednačena cijena [€/m ²]	Odstupanje od prosjeka (%)	Rezultat	Učeošće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost [€/m ²]	Jedinična vrijednost procjenjivnog zemljišta [€/m ²]
996217	SVETA NEDELJA - OSOBITE	1,31	9,15%	zadovoljava			1,44
1114877	RAKITJE - OSOBITO VRIJEDNO	1,49	3,77%		33%	0,44	
1157671	SVETA NEDELJA - POLJOPRIVREDA	1,52	5,37%		33%	0,50	
					33%	0,51	

POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine su obilježja koja značajno utječu na vrijednost nekretnine i koja se mogu pojaviti vezano uz obilježja nekretnine, a primarni obuhvaćaju gospodarsku zastarjelost, neprosječno stanje održavanja, građevinske nedostatke, građevinske štete, svojstvo kulturnog dobra ili zaštićenog prirodnog dobra i značajna odstupanja prihoda koji se mogu postići na tržištu.

Budući da se procjenjivanje vrijednosti izvodi uz pretpostavku normalnog funkcionalnog stanja procjenjivane nekretnine, iz navedenog proizlazi:

PRERAČUNAVANJE DALJNJIH ODSUTANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost
	Akademska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost vodova	Kategorija zemljišta	
1,44	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,00	1,44
	1,00						

Jedinična vrijednost zemljišta iznosi :

1,44 €/m²

10,84 kn/m²

Vrijednost zemljišta :	3.338 €
	25.114 kn
Vrijednost zemljišta (zaokruženo) :	25.100 kn

Zaokruživanje konačnog iznosa procijenjene vrijednosti provedeno prema čl. 88, al. (5) Pravilnika.

REKAPITULACIJA:

nekretnina	površina čestice [m ²]	namjena	vrijednost		vrijednost (zaokruženo)
k.č. 2362/18, k.o. RAKTJE	740	K; K2	77.872 kn	10.350 €	77.900 kn
	2.317	P2	25.114 kn	3.338 €	25.100 kn
sveukupno:	3.057		102.986 kn	13.688 €	103.000 kn

ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, zaključno s mjesecom prosincem 2021. godine, iznosi:

nekretnina	površina čestice (m ²)	namjena	vrijednost		vrijednost (zakruženo)
k.č. 2362/14, k.o. RAKITJE	740	K: 92	77.872 kn	10.350 €	77.900 kn
	2.317	P2	25.114 kn	3.338 €	25.100 kn
sveukupno:	3.057		102.986 kn	13.688 €	103.000 kn

1 € = 7,524022 kn (prema srednjem tečaju HNB na dan izrade elaborata)

Porazni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.

Navedena vrijednost predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu, u razdoblju od tri mjeseca (sukladno intervalima objavljenih indeksa DSZ-a).

Zagreb, prosinac 2021.

Za ALLEGRIAN d.o.o.
Broj: 4 Su - 884/18 - Županijski sud, RELJKOVIĆA 2
ZAGREB

Izradio:



Sergije Štulić, mag.ing.aedif.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Broj: 4 Su - 399/2021 - Županijski sud
Broj: 4 Su - 173/21 - Trgovački sud

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Ovom izjavom trgovačko društvo ALLEGRIAN d.o.o., OIB: 86904330721, Zagreb, pravna osoba koja ispunjava uvjete, odnosno ima potrebno ovlaštenje za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja, sukladno čl. 9, st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (u daljnjem tekstu: Zakon) temeljem Rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su – 884/18, od 26.06.2018. godine, sukladno čl. 9, st. (2.) Zakona, izjavljuje da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuju tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborata.

Potvrđujemo također da procjenitelj osobno, te potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, odnosno imovini, nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine, kao i da naknada za izradu elaborata ne ovisi o našem zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

Za ALLEGRIAN d.o.o.

direktor:



ALLEGRIAN D.O.O.
A.M. RELJKOVIĆA 2
10 000 ZAGREB

Sergije Stulić, mag.ing.aedif.

Prilog 2 – Posjedovni list i identifikacija



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNNA SAMOBOR

Stranica na dan: 13.12.2021. 23:41

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: RAKITJE (Mbr. 325139)

Posjedovni list: 2613

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1:1	AURORA GRADNJA D.O.O., DRAGE IVANIŠEVIĆA 3, ZAGREB (VLASNIK)	02629304362

Podaci o katastarskim česticama

Zbr	Dn	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Naiin uporabe katastarske čestice/Naiin uporabe zgrade, naziv zgrade, lučni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2362/18	POLOŽNICE LIVADA	3057 3057	15		
Ukupna površina katastarskih čestica:				3057			

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

Katastarska općina: RAKITJE
 Broj katastarske čestice: 2362/18
 Adresa katastarske čestice: POLOŽNICE
 Površina katastarske čestice: 3057
 Posjedovni list: 2613 Otvoreno
 Sve: sve
 Otvoreno: otvoreno
 Otvoreno: otvoreno

Katastarska općina: RAKITJE
 Broj: 2362/18
 Površina: 3057 Otvoreno
 Katastarska općina: RAKITJE
 Broj: 2362/18
 Površina: 3057 Otvoreno

