

ALLEGRIAN d.o.o.

Ulica A. M. Reljkovića 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-ABDUCO 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
Stvarno 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
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (k.č. 2362/18, k.o. RAKITJE).....	32
NEGRAĐEVINSKO (poljoprivredno) ZEMLJIŠTE (k.č. 2362/18, 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
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su- 884/18
Zagreb, 26. lipnja 2018.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe ALLEGRIAN d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **ALLEGRIAN d.o.o.** iz Zagreba, Ul. A.M. Reljkovića 2 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnina**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba Allegrian d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Allegrian d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Sergija Štulića iz Zagreba, A.M. Reljkovića 2 stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlena u tvrtci Allegrian d.o.o., kao i ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenog vještaka.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.



O tome obavijest:

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 slijedeći propisi, te stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu **Zakon**,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu **Pravilnik**,
- 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 prostornom 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 izmjeri 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 prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine)

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

- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja (eNekretnine),
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim (transakcijskim) cijenama nekretnina),
- Nadležno procjeniteljsko povjerenstvo pojedine županije ili velikog grada sukladno Zakonu, ili Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena)

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

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

Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

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

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmet procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe. Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishođenja 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 (kuponprodaje),
- 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 ovjere 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 procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti, te stoga utječe na pouzdanost procjembenog elaborata.

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

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

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom 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 i/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 šireg 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, izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske 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 priključaka).

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

Pretpostavka ovog procjemenog Elaborata jest da ne postoje neuobičajene 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 kvalitete 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.

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.

Mišljenje, odnosno zaključak o procijenjenoj vrijednosti iznesen je temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu, odnosno dostupnih informacija na dan vrednovanja. Moguće je da različiti procjenitelji primjenom propisane metodologije iznesu drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka. Uz to, u smislu osobnog mišljenja, procijenjena vrijednost može odstupati ili varirati ovisno o osobi koja procjenjuje iste činjenice.

Napominjemo da procijenjena vrijednost nije garancija, budući da su tržišni uvjeti promjenjivi i neizvjesni, pa u tom smislu i procjembene rezultate treba promatrati i interpretirati u smislu navedene neizvjesnosti. Podrazumijeva se da procjenitelj ne može odgovarati za buduće promjene tržišnih cijena i okolnosti. Zaključno, sve navedene obrade podataka i analize, te mišljenja i zaključci bazirani su na pretpostavkama, te općim i posebnim, ograničavajućim uvjetima, pa se stoga radi o našim vlastitim nepristranim i neovisnim obradama podataka i analizama, te mišljenjima i zaključcima.

Konačno mišljenje, odnosno zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine rezultat je profesionalne procjene, te prakse i iskustva. Općenito, procijenjena vrijednost nekretnine pod utjecajem je promjena situacije na tržištu, odnosno tržišnih uvjeta, tj. direktno ovisi o odnosima ponude i potražnje, vremenu i uvjetima prodaje, marketingu, ali i o visini referentnih i drugih kamatnih stopa, kao ostalim objektivnim i/ili subjektivnim parametrima.

Također, eventualni netočni ulazni podaci dostavljeni od strane Naručitelja mogu rezultirati pogrešno prezentiranim vrijednostima, u kojem slučaju ne snosimo odgovornost.

Procijenjena vrijednost predmetne nekretnine može biti u potpunosti i vjerodostojno shvaćena i protumačena 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 koristiti u bilo koje druge svrhe bez suglasnosti autora, odnosno procjenitelja.

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

Ukoliko su dostavljeni pravni dokumenti, uvažiti ćemo ih, ali ne preuzimamo odgovornost za pravno tumačenje istih, te preporučamo angažman pravnih stručnjaka za njihovu provjeru.

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

Ovaj je Elaborat izrađen samo za potrebe Naručitelja, te nije dozvoljeno njegovo korištenje u druge svrhe osim one koja je navedena. Informacije sadržane u ovom Elaboratu su povjerljive, te su namijenjene za isključivu upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju elaborata), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja, kao i zastupnicima i/ili stručnim savjetnicima Naručitelja, 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 vlastoručni potpis i otisnute službene pečate, budući je preslika bez navedenih elemenata podložna neovlaštenim izmjenama, pa je stoga nevažeća.

Svi korisnici ovog elaborata, te osobe kojima je na bilo koji način isti dostupan, trebaju sa svim podacima, kao i s elaboratom u cjelini postupati sukladno važećoj 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 nužni podaci.

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

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

Pridržavamo pravo na opoziv, dopunu ili ispravak bilo koje tvrdnje, mišljenja, procjene i zaključka, temeljem naknadno dostavljenih informacija i/ili dokumentacije ili promijenjenih okolnosti.

Temeljem izvještajnih standarda koje primjenjuje Eurostat, ESB (Smjernice o statističkim izvještajnim zahtjevima Europske središnje banke u području tromjesečnih financijskih računa ESB/2013/24), te tromjesečne statistike koje objavljuje DSZ, aktualnost ovog Elaborata, odnosno procijenjenih tržišnih vrijednosti vremenski je ograničena na najviše tri mjeseca, odnosno jedan kvartal.

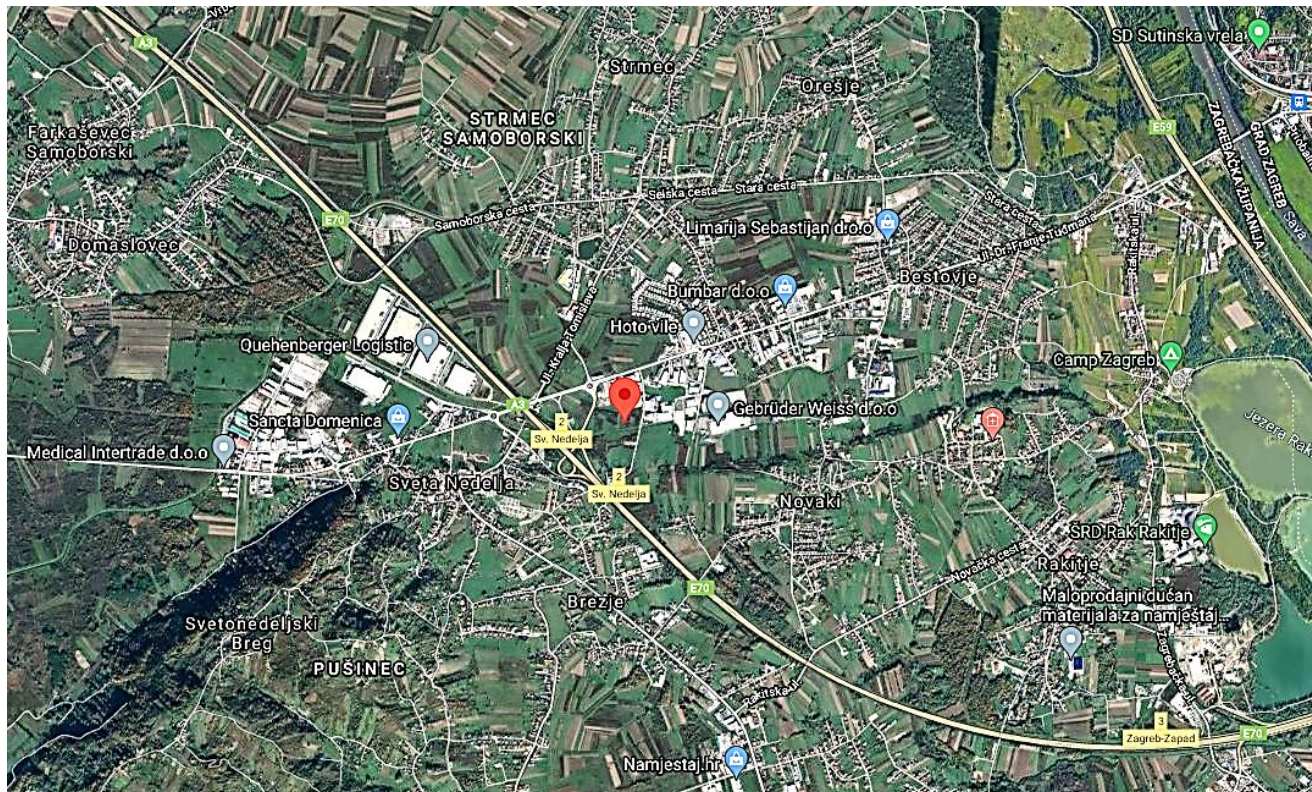
ZADATAK

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine, a za njegove vlastite poslovne potrebe.

Procjenjivana nekretnina

Opis:	GRAĐEVINSKO 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
katastarska 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)):

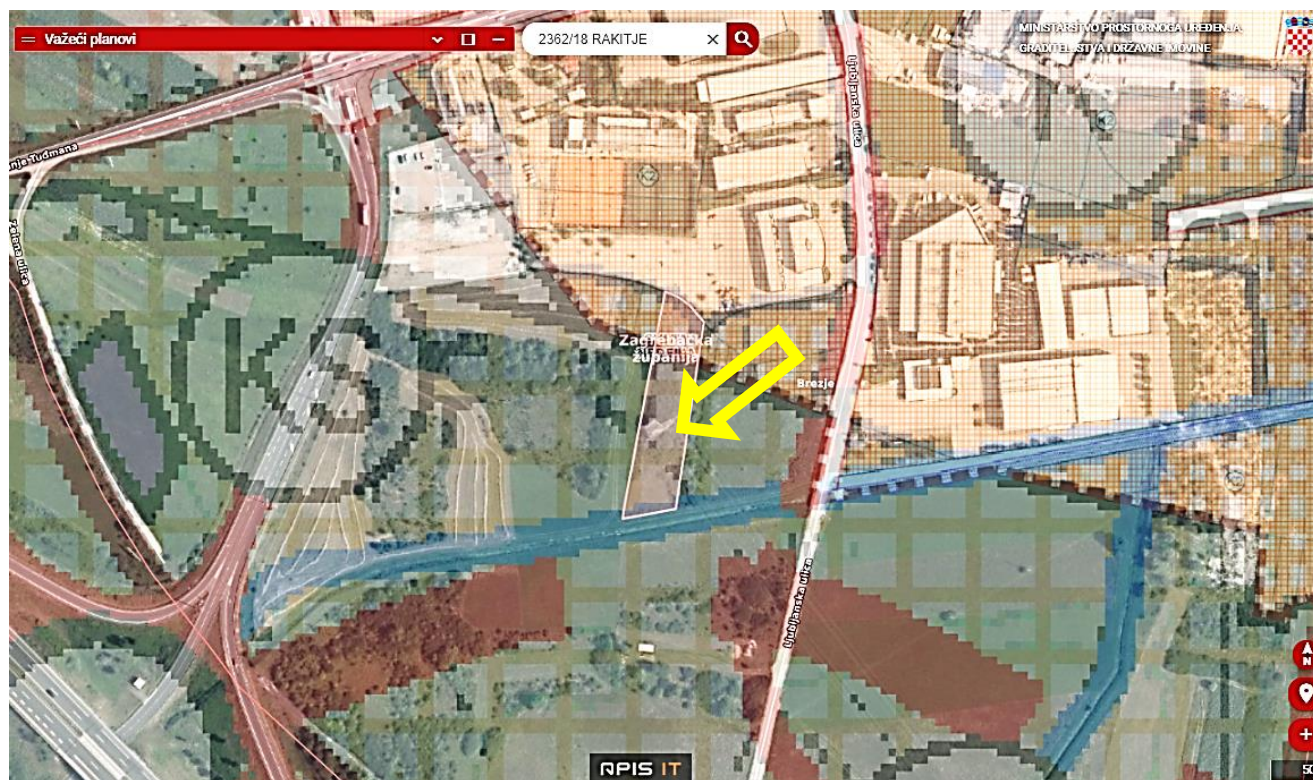
https://www.zagrebacka-zupanija.hr/media/filer_public/07/94/07948187-8f61-49c8-adeb-cb8d31359d3c/za_tisak_-_glasnik_46-2020.pdf

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://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 Svete Nedelje 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)):

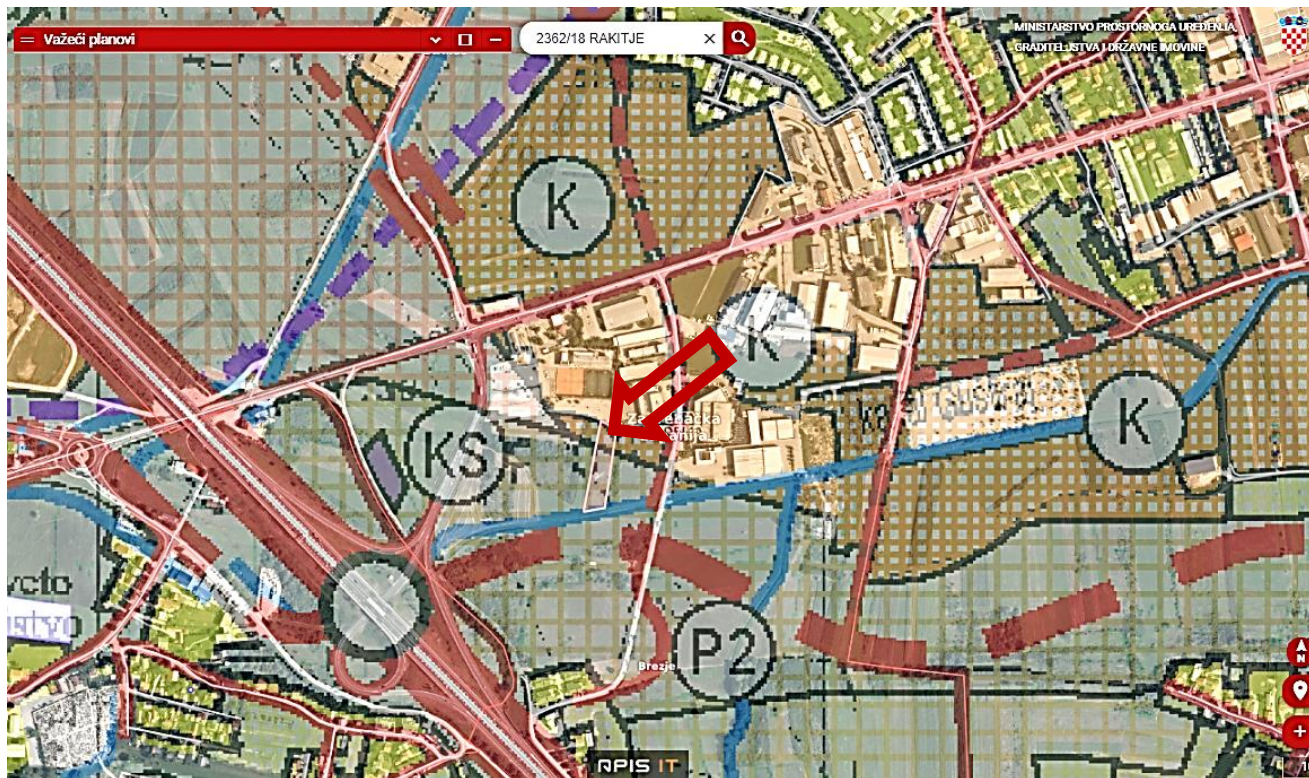
https://gis.grad-svetanedelja.hr/gis?c=1758051%2C5748329&l=sveta_nedelja_upu2018_sobn_1_point%2Csveta_nedelja_upu2018_sobn_1_line%2Csveta_nedelja_upu2018_sobn_1_polygon%2Csveta_nedelja_ulice%2Csveta_nedelja_opcine&so=&z=16.0



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

<https://gis.grad-svetanedelja.hr/gis?ProstorniPlan=7&c=1758924%2C5748956&l=&so=&z=15.3>

VII. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA SVETA NEDELJA



Predmetna se nekretnina prema odredbama Prostornog plana grada Sveta Nedelja nalazi u **građevinskom području izdvojene namjene**, i to u sljedećim zonama:

K - POSLOVNA NAMJENA (sjeverni dio zemljišta)
P2 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO (južni dio zemljišta)

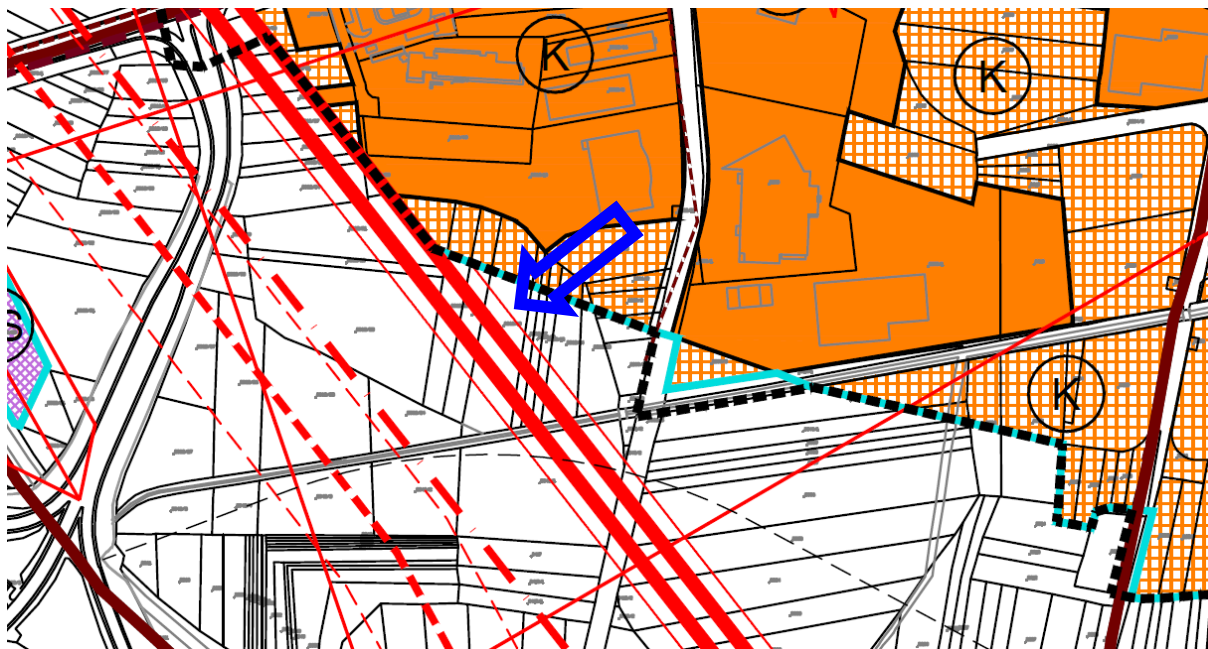


POSLOVNA NAMJENA

VRIJEDNO OBRADIVO TLO


VODOTOK
(II. KATEGORIJA)

Županija: ZAGREBAČKA Grad: SVETA NEDELJA Naziv prostornog plana: VII. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA SVETA NEDELJA	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza: 1.1	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:25.000
Odluka o izradi: VII. Izmjena i dopuna PPUG Sveta Nedelja: "Glasnik Grada Sveta Nedelje" br. 01/19, 04/19	
Odluka Gradskog vijeća Grada Sveta Nedelja o donošenju Plana: "Glasnik Grada Sveta Nedelje" br. 11/19 od 30.12.2019.	
Javna rasprava (datum objave): www.grad-svetanedelja.hr - 10.07.2019., www.mgpus.hr - 10.07.2019., Večernji list - 11.07.2019.	
Javni uvid održan: od 17.07.2019. do 16.08.2019.	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Dario Žarovec, mag. ing. st. techn. inf.
Mišljenje na Plan: Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br.163/13, 66/17, 114/18 i 38/19) (KLASA: 350-02/19-01/16 PROJ: 2381-126-19-2, DATUM: 11. studeni 2019.)	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo Plan: URBANISTIČKI INSTITUT HRVATSKE d.o.o. ZAGREB, Frane Petrića 4, 10000 Zagreb, tel. 01/4804-300, fax. 01/4812-708	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo Plan:	Odgovorna osoba: mr.sc. Ninoslav Dvornik, dipl.ing.arh.
Odgovorna voditeljica: Tereziya Mirković Berković, dipl.ing.arh.	TEREZIYA MIRKOVIĆ BERKOVIC, dipl.ing.arh. Ovlaštena arhitektica URBANISTIKA A 2778
Dunja Ožvatić, dipl.ing.arh.	Dunja Ožvatić, dipl.ing.arh.
Stručni tim u izradi Plana: 1. Tereziya Mirković Berković, dipl.ing.arh. 2. Daliborka Pavlović, građ.teh. 3. Dunja Ožvatić, dipl.ing.arh. 4. Karlo Zebčević, mag.oeool.et.prot./mag.ing.agr.	
Broj radnog naloga: 2019.	
Godina izrade: 2019.	
Pečat Gradskog vijeća Grada Sveta Nedelja:	Predsjednik Gradskog vijeća Grada Sveta Nedelja:
Istovjetnost ovog Plana izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:
(ime, prezime i potpis)	



Posebna namjena sa zonama ograničenja

GRANICE VODOZAŠITNOG PODRUČJA

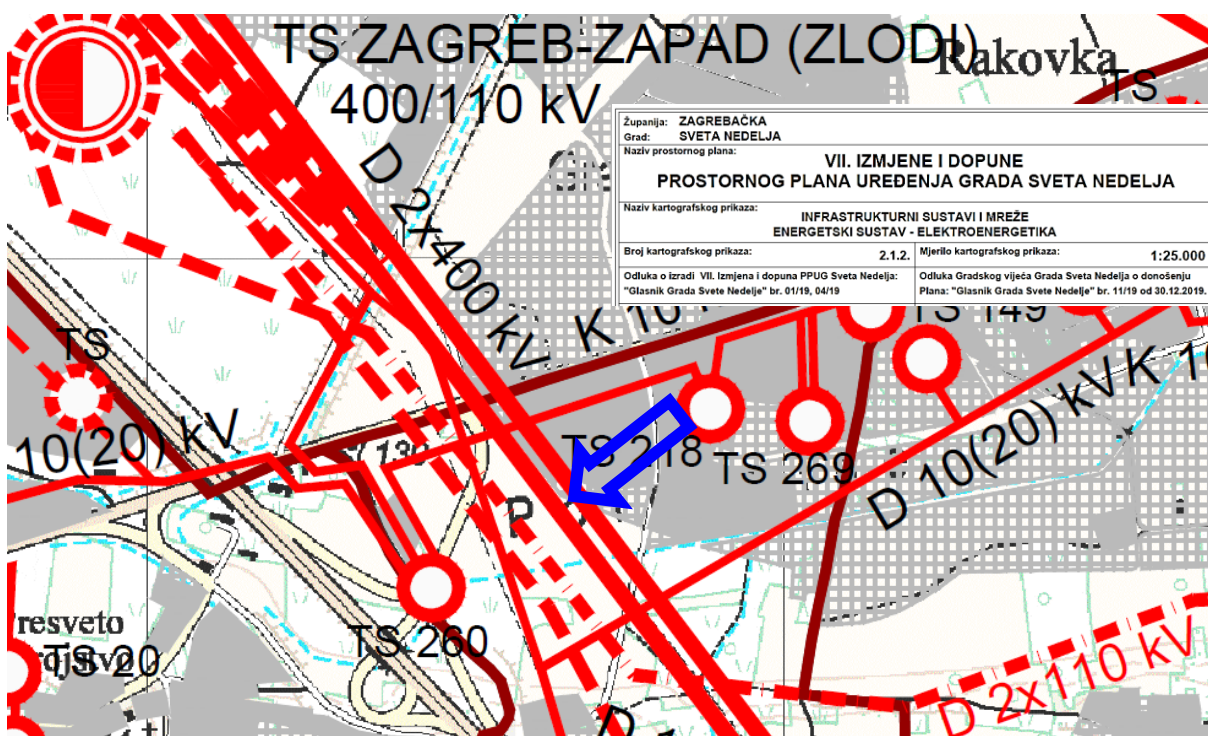
ZONA ZABRANE IZGRADNJE

AUTOCESTE (KORIDORI)

DALEKOVODI (KORIDORI)

Županija: ZAGREBAČKA	
Grad: SVETA NEDELJA	
Naziv prostornog plana:	VII. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA SVETA NEDELJA
Naziv kartografskog prikaza:	GRAĐEVINSKA PODRUČJA
Broj kartografskog prikaza:	4.1.
Mjerilo kartografskog prikaza:	1:5.000
Odluka o izradi VII. Izmjena i dopuna PPUG Sveta Nedelja:	Odluka Gradskog vijeća Grada Sveta Nedelja o donošenju Plana: "Glasnik Grada Sveta Nedelje" br. 01/19, 04/19
	Plana: "Glasnik Grada Sveta Nedelje" br. 11/19 od 30.12.2019.

KABELI 10(20) kV



ELEKTROPRIJENOSNI UREĐAJI

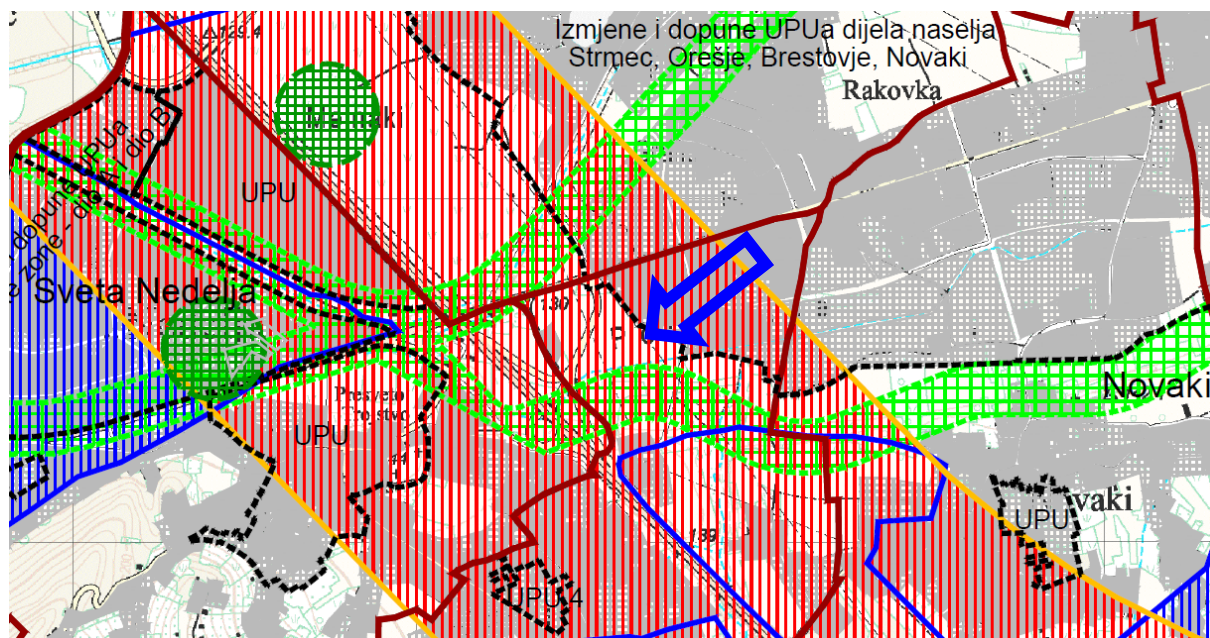
DALEKOVOD 400 kV

DALEKOVOD 110 kV

DALEKOVOD 110 kV - KABLI RANI

KABEL ILI DALEKOVOD 30(20) kV

KABEL ILI DALEKOVOD 10(20) kV



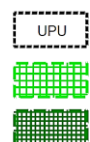
Područje ugroženo bukom



SANACIJA

PODRUČJE UGROŽENO BUKOM

PODRUČJA PRIMJENE PLANSKIH MJERA ZAŠTITE



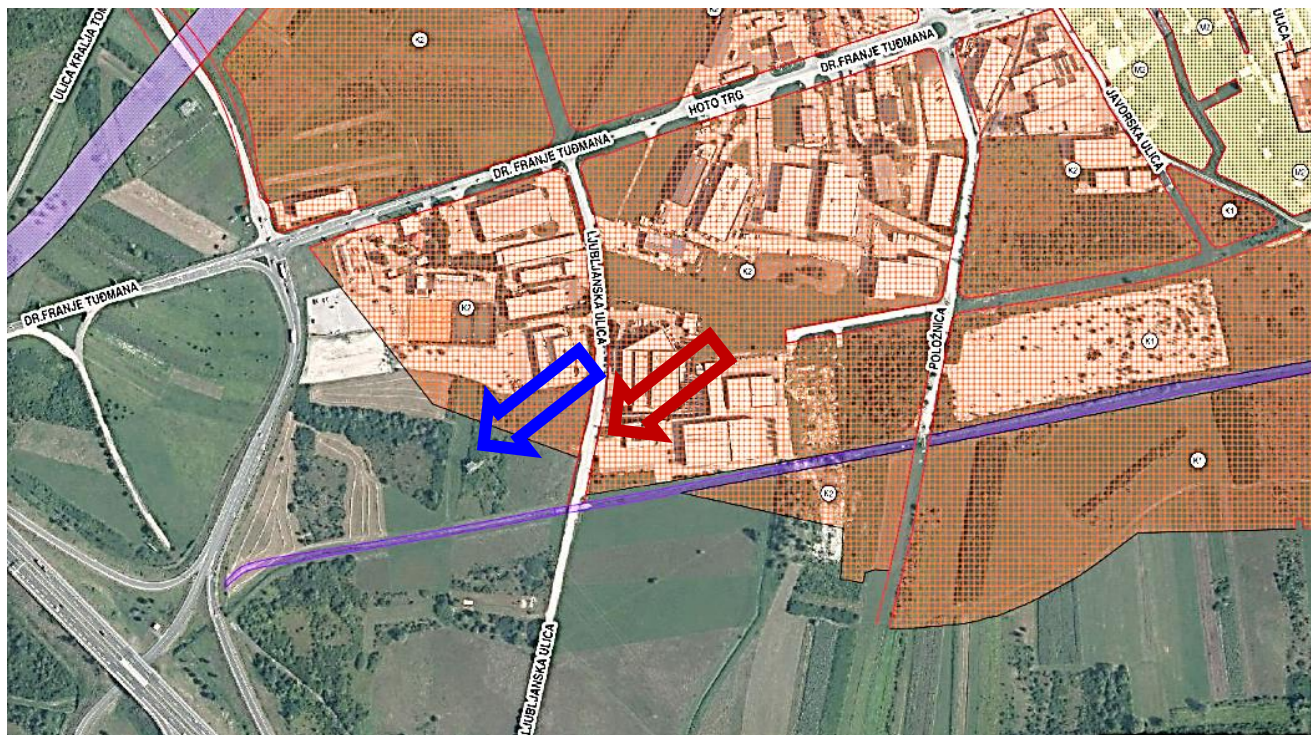
OBUHVAAT IZRADE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

ZAHVAT POTREBNE PROCJENE UTJECAJA NA OKOLIŠ

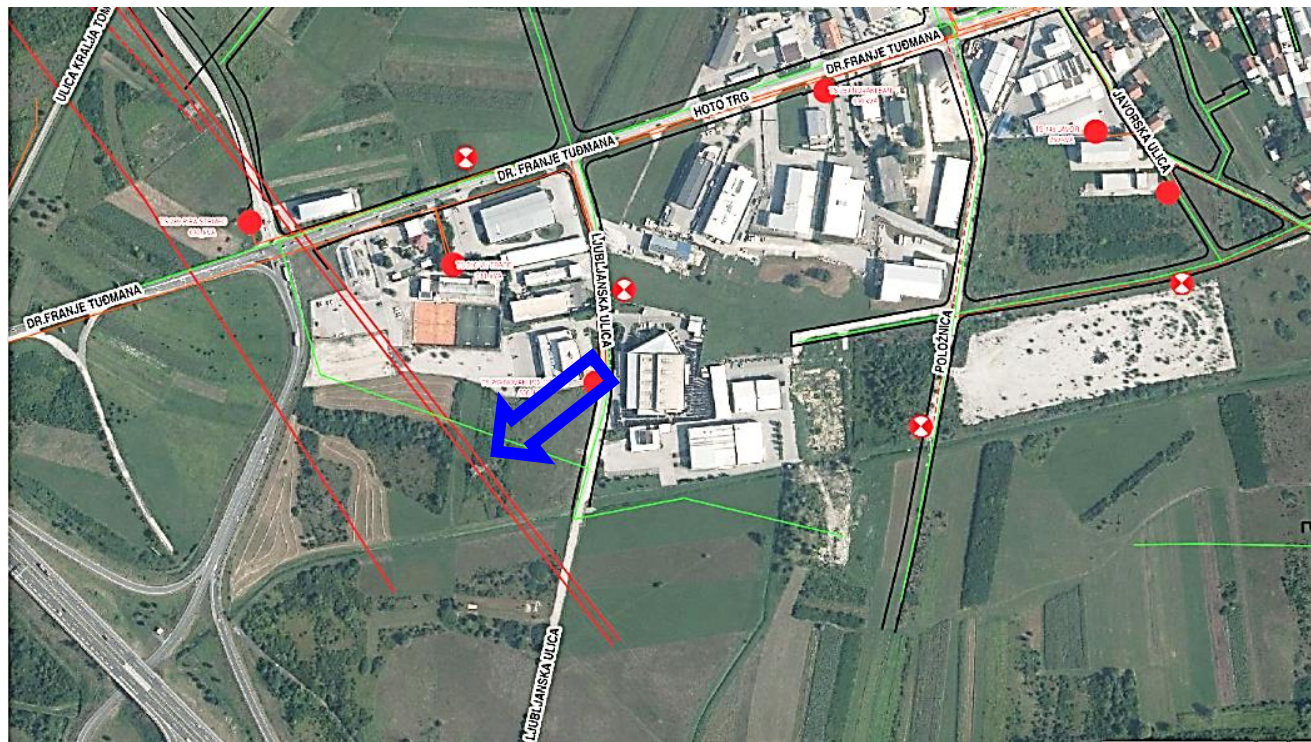
OBJEKT POTREBNE PROCJENE UTJECAJA NA OKOLIŠ

Županija: ZAGREBAČKA	
Grad: SVETA NEDELJA	
Naziv prostornog plana:	VII. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA SVETA NEDELJA
Naziv kartografskog prikaza:	UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA PODRUČJA PRIMJENE POSEBNIH MJERA UREĐENJA I ZAŠTITE
Broj kartografskog prikaza:	3.2. Mjerilo kartografskog prikaza: 1:25.000
Odluka o izradi VII. Izmjena i dopuna PPUG Sveta Nedelja: "Glasnik Grada Svete Nedelje" br. 01/19, 04/19	Odluka Gradskog vijeća Grada Sveta Nedelja o donošenju Plana: "Glasnik Grada Svete Nedelje" br. 11/19 od 30.12.2019.

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA 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 ishođenja 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 podacima 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 koje 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 zasađen gustim drvorodom 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 neizgrađenog 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 kabliranog dalekovoda 110 kV u trasi planirane državne ceste na dionici od TS Rakitje do TS Zlodi (Zagreb - zapad).

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA DIJELA 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, trgovi 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, uredskih, trgovačkih, manjih zdravstvenih, pratećih hotelskih, ugostiteljskih i sličnih građevina, a ne smiju se graditi građevine za stanovanje.

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.
- 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 (NN 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 drvoredom visokog zelenila i vazdazelenom živicom visine 1,5 – 2 m, tlocrtno veličine min. 10%, a max. 40% površine građevne čestice (kig = 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 $k_{isnadz} = 1,2$.
- visina/ukupna visina građevina određena je do max. 15 m, od kote 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 izuzetno 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 izdavati istovremeno uz suglasnost Grada,
- uvjeti oblikovanja krovništa 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,
- dio građevne čestice između građevinskog i regulacijskog pravca mora, ovisno o lokalnim uvjetima biti uređen kao zelena površina na prirodnom tlu,
- potrebno je izvesti 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 udaljenost od međe susjednih čestica je h/2 ali ne manje od 6 m,
- građevine 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 moguć 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 Strmec, Orešje, 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 energetske (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 m¹ susjednog poslovnog kompleksa Julius Meinl 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.“)

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- u neposrednom okruženju sjeverno i istočno od predmetne zgrade prevladavaju poslovne građevine (hale), te neizgrađene parcele na ostalim stranama svijeta
- s obzirom na raštrkani karakter naselja Brezje, u širem okruženju prevladavaju obiteljske kuće, međusobno slične tipologije i katnosti, te neizgrađene parcele i obrađene i neobrađene poljoprivredne površine
- u blizini nisu gradski javni i društveni sadržaji, već samo mjesni
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa u blizini predmetne nekretnine
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog 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 (javnoprometne 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 ulošku, 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: - dijelom građevinsko - dijelom 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 Nedelja; Urbanistički plan uređenja dijela naselja Strmec, Orešje, Bestovje i Novaki
Namjena (prema prostornom planu):	K - POSLOVNA NAMJENA ((K2) protežito građevine trgovačkih sadržaja) P2 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
Način korištenja:	ne koristi se
Vidljive karakteristike:	neograđeno, neizgrađeno, neodržavano, prirodno zatravljeno, izduženog nepravilnog oblika trapeza približno ravno (bez izraženog nagiba)
Smjer pružanja:	sjeveroistok - jugozapad (približno)
Navodnjavanje:	-
Odvodnjavanje:	-
Nasadi:	samoniklo raslinje srednje visine, prirodno zatravljeno
Održavanje:	bez održavanja, zapušteno (nezadovoljavajuće)
Infrastruktura:	trasa i stup dalekovoda
Izvedene komunalije:	nisu uočene
Formirana zona:	ne
Katnost zatečenih građevina:	-
Legalnost zatečenih građevina:	-
Godina izgradnje:	-
Godina adaptacije:	-
Nosiva konstrukcija:	-
Međukatna konstrukcija:	-
Krovnna konstrukcija:	-
Svarno stanje & održavanje građevine:	-
Prava i tereti koji utječu na vrijednost:	-
POLOŽAJNA OBILJEŽJA	
Pristup nekretnini:	loš (neizravan pristup s javnoprometne 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:	parkiranje nije moguće na parceli, niti u blizini
Utjecaj na okoliš:	usvojena pretpostavka da nema zagađenja podzemlja
DALJNJA OBILJEŽJA	
Stvarno korištenje:	izvan funkcije i eksploatacije
Pripadci:	-
Opći dojam:	ispodprosječno stanje i održavanje u odnosu na građevine/nekretnine u neposrednom okruženju
Razno:	-
Napomene:	nije predmet ovog procjembenog elaborata: - vrijednost privremenih i trajnih nasada - izvori prirodnih mineralnih voda; kemijske analize tla nisu vršene.

Izračun površina i volumena prostora

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15).

Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19).

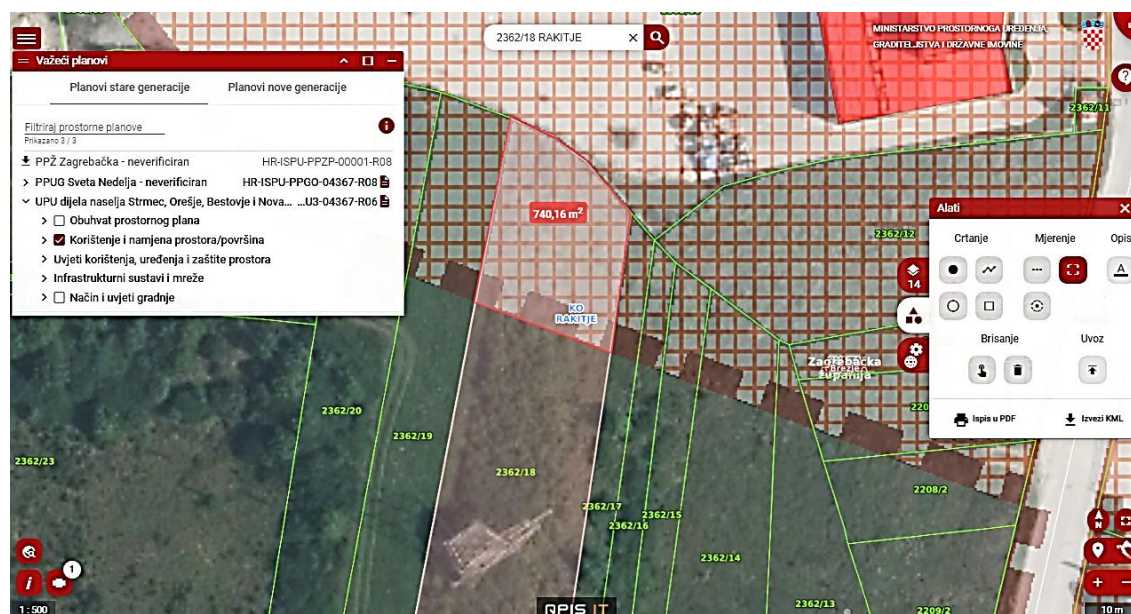
NAPOMENA ZA GRAĐEVINE:

Moguće razlike u površinama korisne vrijednosti u odnosu na NKP (neto korisnu površinu) izvatka mogu proizaći iz izmjera stvarnog stanja na terenu ili zbog primjene odgovarajućih koeficijenata propisanih Pravilnikom za korisnu vrijednost površine (KVP), odnosno u ranijem razdoblju primjenom drugačijih koeficijenata prilikom etažiranja zgrade.

Zemljište:

ZEMLJIŠNOKNJIŽNA EVIDENCIJA				KATASTARSKA EVIDENCIJA	
NEKRETNINA	POVRŠINA [jutro]	POVRŠINA [čhv]	POVRŠINA [m²]	NEKRETNINA	POVRŠINA [m²]
ZEMLJIŠTE				ZEMLJIŠTE	
zk.č. 2362/18, zk.o. RAKITJE			3.057	k.č. 2362/18, k.o. RAKITJE	3.057
UKUPNO:	0	0	3.057	UKUPNO:	3.057

(PREDMET PROCJENE) SVEUKUPNO:	3.057,00
(PREDMET PROCJENE) kategorija zemljišta II (građevinsko):	740,00
(PREDMET PROCJENE) kategorija zemljišta IV (poljoprivredno):	2.317,00



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. Povoljni 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 okolišnu 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 prometne infrastrukture, 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:

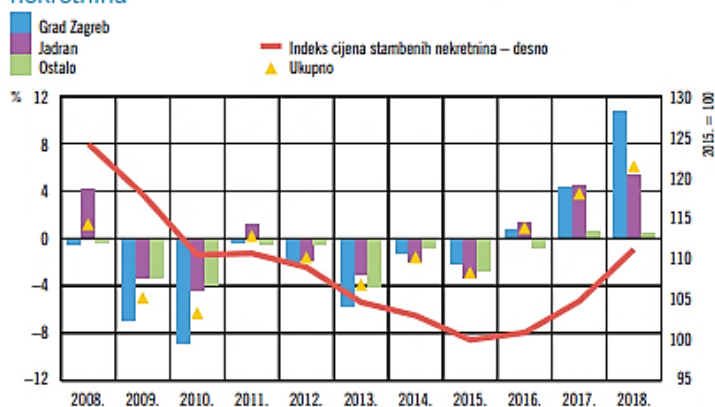
Tržište stambenih nekretnina u 2018. nastavilo se oporavljati, što je vidljivo u kreditnoj aktivnosti usmjerenoj na tržište nekretnina, rastu cijena, broju transakcija i kretanju fizičkih pokazatelja u građevinarstvu. Unatoč očekivanom nastavku rasta cijena nekretnina, rizici povezani s ovim tržištem 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 pretkriznom razdoblju, kada su cijene stambenih jedinica u svakom tromjesečju rasle po (godišnjim) stopama većima od 10%. Dinamiku

cijena stambenih jedinica i dalje karakterizira snažna regionalna heterogenost (Slika 4.3.), pri čemu u Gradu Zagrebu i na jadranskoj obali cijene rastu znatno brže nego u ostatku zemlje. Tako su u 2018. cijene stambenih nekretnina u Zagrebu i na Jadran na godišnjoj razini u prosjeku porasle za 10,7% odnosno 5,3%, dok se u istom razdoblju u ostatku Hrvatske cijene nisu znatnije mijenjale (Slika 4.3.).

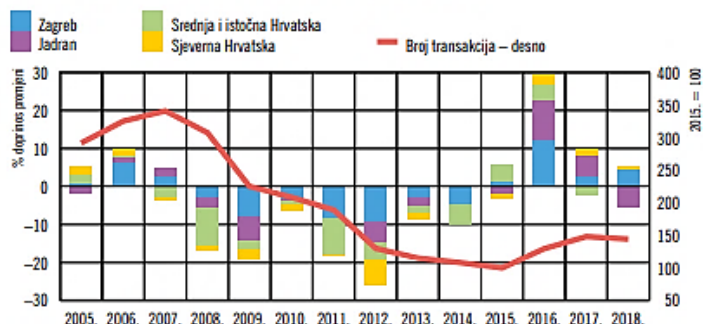
4.3. Velike regionalne razlike u intenzitetu promjene cijena nekretnina



Napomena: Indeks cijena stambenih nekretnina uzima u obzir kvalitativne faktore pri standardiziranju stambenih jedinica.
Izvor: DZS

Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina, a tržišna aktivnost fokusirana je na Zagreb i Jadran. Broj ukupnih kupoprodajnih transakcija drastično se smanjio nakon krize i njegov oporavak vidljiv je tek unatrag nekoliko godina, pa je broj transakcija i dalje znatno ispod razina zabilježenih prije krize (Slika 4.5.). Opaženi neujednačeni rast cijena vidljiv je i u distribuciji broja kupoprodaja. Naime, tržišna aktivnost mjerena kupoprodajama stanova i kuća fokusirana je najvećim dijelom na Zagreb i Jadran, koji zajedno više od dvije trećine svih kupoprodajnih aktivnosti u razdoblju od 2015. do 2018. godine (Slika 4.5.). Podaci o broju kupoprodajnih ugovora pokazuju kako je nakon dugogodišnjega kontinuiranog pada u 2016. i 2017. zabilježen snažan porast kupoprodaja, koji se zaustavio u 2018. godini (Slika 4.5.). Ipak, aktivnost je u 2018. nastavila rasti u Zagrebu i sjevernoj Hrvatskoj, za 4,5% odnosno 2,3% na godišnjoj razini. Nasuprot tome, u regiji koja obuhvaća jadranske županije zabilježeno je 5,3% manje kupoprodajnih transakcija, a u srednjoj i istočnoj Hrvatskoj 2,3% manje.

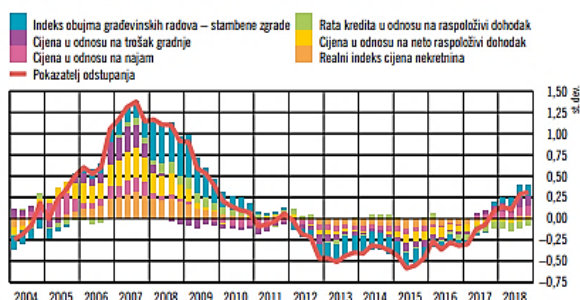
Slika 4.5. Iako broj kupoprodajnih transakcija raste, još je uvijek znatno niži nego prije desetak godina



Napomena: Indeks broja transakcija odnosi se na kupoprodaje stanova i kuća. Podaci se odnose na prijavu poreza na promet nekretnina. Jadran obuhvaća: Dubrovačko-neretvansku, Istarsku, Ličko-senjsku, Splitsko-dalmatinsku, Šibensko-kninsku i Zadarsku županiju. Sjeverna Hrvatska obuhvaća: Koprivničko-križevačku, Krapinsko-zagorsku, Međimursku, Varaždinsku i Zagrebačku županiju. Srednja i istočna Hrvatska obuhvaća: Bjelovarsko-bilogorsku, Brodsko-posavsku, Karlovačku, Osječko-baranjsku, Požeško-slavonsku, Primorsko-goransku, Sisačko-moslavačku, Virovitičko-podravsku i Vukovarsko-srijemsku županiju.
Izvor: DZS (izračun HNB-a)

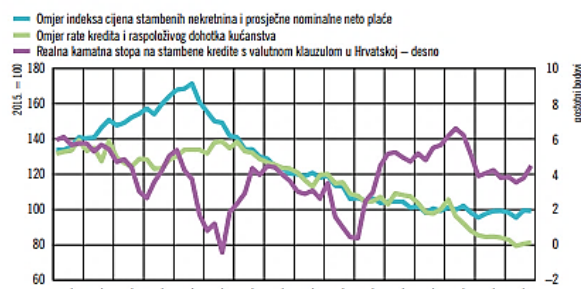
Unatoč spomenutom oporavku, cijene nekretnina nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundamenata, iako se jaz blago povećava. Naime, nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnina pokazatelj njihove povezanosti s osnovnim odrednicama tržišta nekretnina (Slika 4.6.) krajem 2018. počeo je upućivati na vrlo blagu precijenjenost cijena nekretnina. Budući da spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2018. pokazatelji financijske dostupnosti nekretnina (Mjereno omjerom prosječne rate kredita i raspoloživog dohotka kućanstva i omjerom indeksa cijena stambenih nekretnina i prosječne nominalne neto plaće) blago su se pogoršali (Slika 4.8.). Ipak, oni još uvijek osciliraju oko dosad najnižih razina. Pritom valja naglasiti da ovi pokazatelji mjere promjenu agregatne dostupnosti stambenih nekretnina, ne uzimajući u obzir diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstva s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

Slika 4.6. Cijene stambenih nekretnina porasle su blago iznad razine utemeljene na dugoročnoj vrijednosti njihovih fundamenata



Napomena: Metodologija izračuna opisana je u Financijskoj stabilnosti br. 18, Okvir 2. Odstupanje cijena stambenih nekretnina od intrinzične vrijednosti u Hrvatskoj.
Izvori: DZS (izračun HNB-a); HNB

Slika 4.8. Rast cijena blago je pogoršao financijsku dostupnost stambenih nekretnina



Napomena: Rata kredita odnosi se na prosječan stambeni kredit potreban za kupnju stana od 50-ak kvadrata po cijeni relevantnoj u tom razdoblju (koja se mjeri indeksom cijena stambenih nekretnina).
Izvor: DZS (izračun HNB-a)

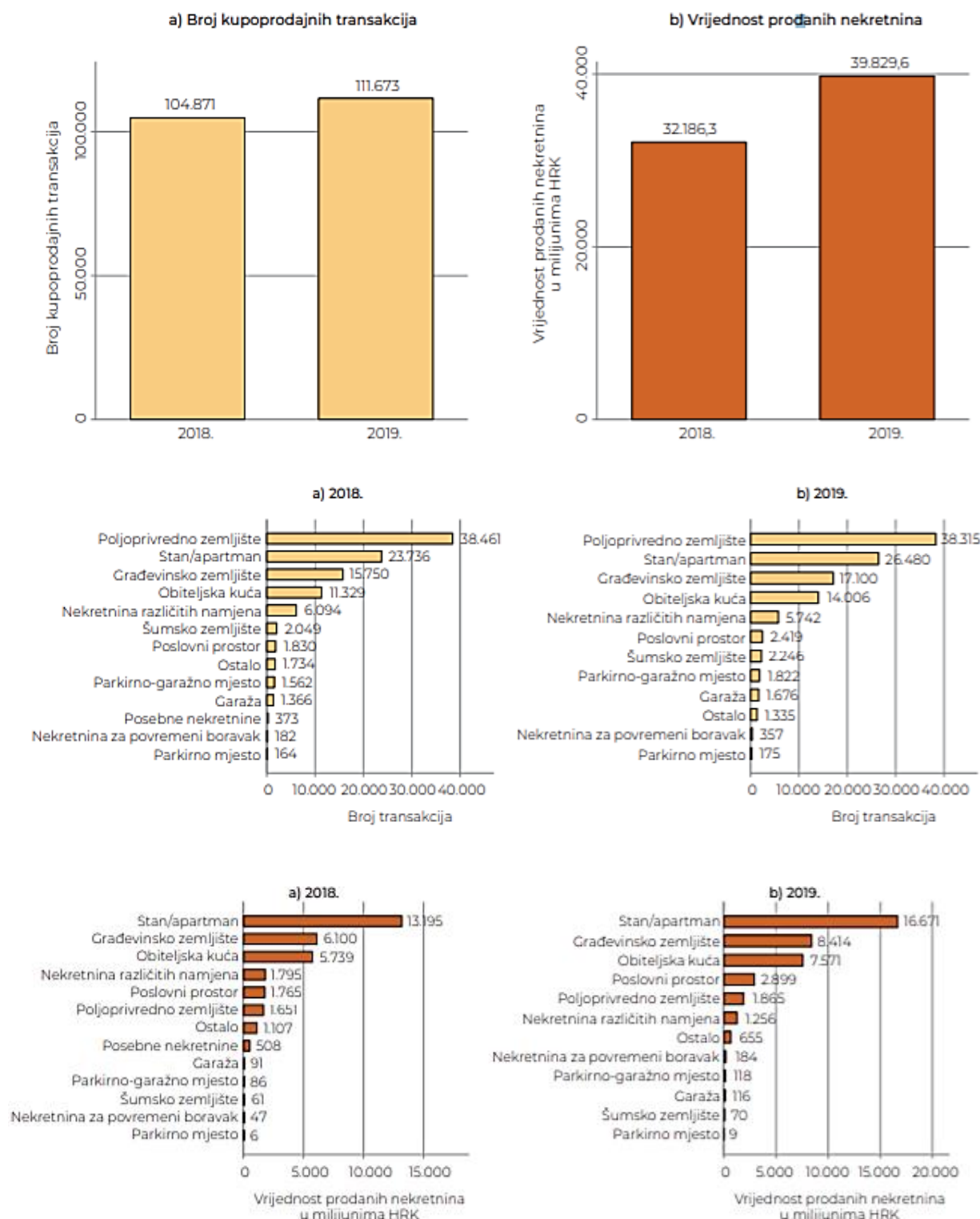
Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina:

Tijekom 2019. u okružju pozitivnih kretanja na tržištu rada i uz nastavak državnog programa subvencioniranja stambenih kredita očekuje se umjeren rast cijena stambenih nekretnina. Kreditni ciklus na ovom tržištu značajno će ovisiti o nastavku pozitivnih trendova na tržištu rada i kretanju agregatnog dohotka stanovništva. Ograničavajući faktor koji bi mogao utjecati na dinamiku kredita kojima se financira kupnja stambenih nekretnina jesu negativni migracijski trendovi, osobito mlađeg dijela populacije, koji i čini najveći dio populacije koja preuzima stambeni dug (vidi Okvir 3. Obilježja zaduženih kućanstava u Hrvatskoj), ali i stroži kriteriji za procjenu kreditne sposobnosti pri odobravanju dugoročnih kredita potrošačima. U tim okolnostima nije izgledno značajno povećavanje odstupanja cijena nekretnina od razine utemeljene na makroekonomskim fundamentima, što bi upućivalo na stvaranje neodrživog rasta i bilo potencijalni rizik za očuvanje financijske stabilnosti. Stoga se rizici povezani s ovim tržištem i dalje ocjenjuju umjerenima.

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 6,5%, 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.



U odnosu na ostvareni 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 postojeće običaje 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 preračunavanje 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 građevnih 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, ugrađene 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 građevnih 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

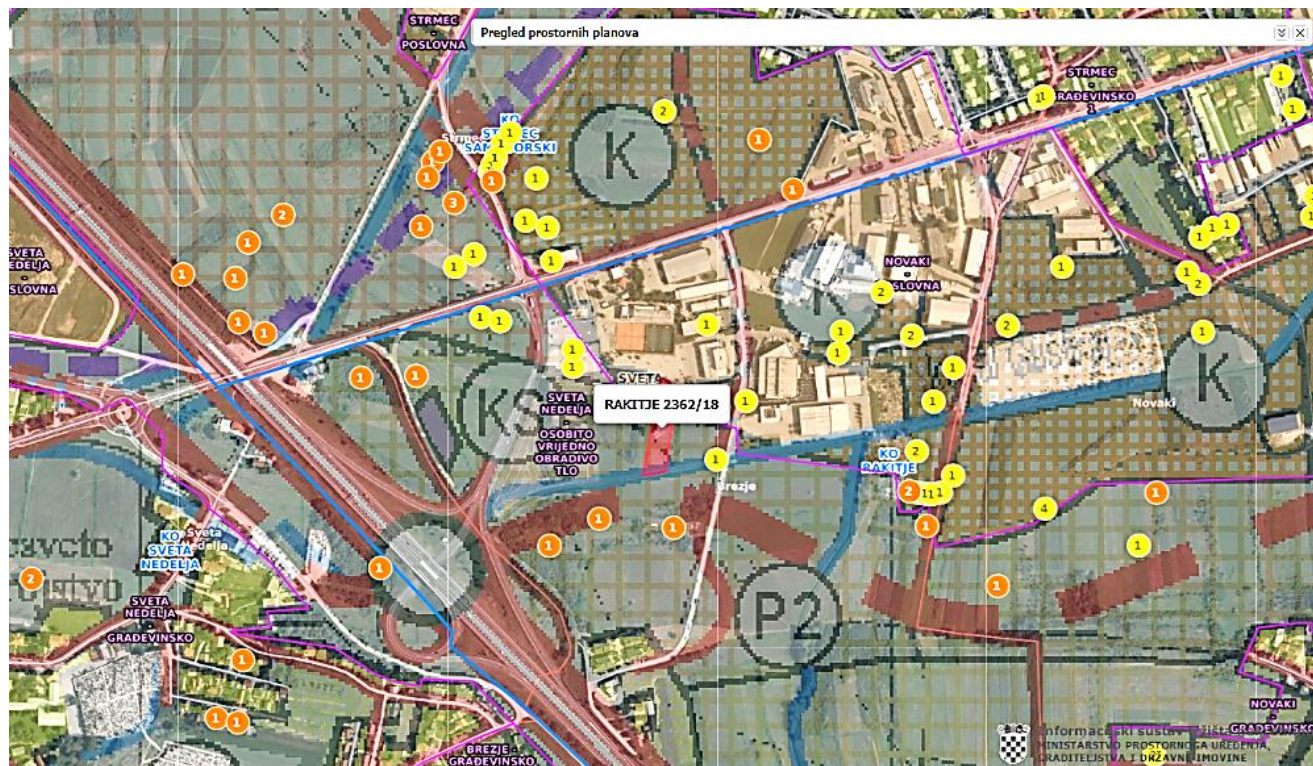
Na službenim internet stranicama nadležnog Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, postoji interaktivna aplikacija pod nazivom Informacijski sustav prostornog uređenja, a čiji je jedan od modula **eNekretnine**, gdje su geolocirani podaci kupoprodajnih ugovora nekretnina u Republici Hrvatskoj 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:

<div>  <div> DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS </div> </div>		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
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
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17

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



Podloge

Katalog

- Središnji registar prostornih jedinica
- Digitalni katastarski plan
- Plan približnih vrijednosti 1.1.2019.
- Zbirka kupoprodajnih cijena

- ☐ Stan/apartman (ST/A)
- ☐ Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK)
- ☐ Poslovna zgrada (PZG)
- ☐ Poslovni prostor (PP)
- ☐ Gospodarska zgrada (GZG)
- ☐ Višestambena zgrada (VZG)
- ☐ Stambena zgrada - kuća za povremeni boravak (KPB)
- ☐ Garaža (G)
- ☐ Parkirno - garažno mjesto (PGM)
- ☐ Vanjsko - parkirno mjesto (VPM)
- ☐ Skladište (SKL)
- ☐ Spremište (SP)
- ☐ Različite nekretnine (RN)
- ☐ Ostalo (OS)
- ☐ Ruševine (RU)
- ☒ Građevinsko zemljište (GZ)
- ☒ Poljoprivredno zemljište (PZ)
- ☐ Šumsko zemljište (SZ)
- ☐ Prirodno neplodno zemljište (PNZ)

Kao što je vidljivo na gornjem prikazu službene mrežne stranice **eNekrenine**, u predmetnom cjenovnom 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 cjenovnih blokova grada Sveta Nedelja gdje su adekvatne transakcije evidentirane u eNekreninama (kupoprodaje građevinskog zemljišta slične namjene).

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

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

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan v rednovanja	Cjenovni blok	katastarska čestica	Vrsta	Površina [m ²]	Namjena	K _{is}	Kategorija zemljišta
13.12.2021.	NOVAKI - POSLOVNA	k.č. 2362/18, k.o. RAKITJE	Neizgrađeno građevinsko zemljište	740,00	K; K2	1,2	II

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	Nadnevak 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]
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 _{is} poredbenih nekretnina	K _{is} procijenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i dijelom 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}
		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

sukladno propisima: bez primjene koeficijenata

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 interkv alitativnog izjednačenja:

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

STATISTIČKA OBRADA

isključuje značajna odstupanja sukladno članku 4., stavak (3) Pravilnika

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Međuvremenski i dijelom interkv alitativ no izjednačena cijena [€/m ²]	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski i potpuno interkv alitativ no izjednačena cijena [€/m ²]	Relativ no 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
4028252	NOVAKI - GOSPODARSKA	26,08	1,00	26,08	6,75%	1,89	3,57
suma				83,92			21,38
prosjeak				27,97			7,13
standardno odstupanje				2,67	9,54%		
pravilo 2 - σ (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja						5,34	

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok NOVAKI - POSLOVNA	Međuvremenski i potpuno interkv alitativ no izjednačena cijena [€/m²]	Odstupanje od prosjeka [%]	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu [%]	Ponderirana vrijednost [€/m²]	Jedinična vrijednost procjenjiv anog zemljišta [€/m²]
941221	NOVAKI - POSLOVNA	26,08	6,75%	zadovoljava!	33%	8,69	27,97
1186128	NOVAKI - POSLOVNA	31,75	13,50%		33%	10,58	
4028252	NOVAKI - GOSPODARSKA	26,08	6,75%		33%	8,69	
suma					100%		

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 zastarjelost, 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	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost v odov a	Kategorija zemljišta	
27,97	1	0,0	0,0	0,0	0,00	0,50	13,99
0,50							

Jedinična vrijednost zemljišta iznosi : 13,99 €/m²
105,23 kn/m²

Vrijednost zemljišta : 10.350 €
77.872 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)

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan v rednovanja	Cjenovni blok	katastarska čestica	Vrsta	Površina [m ²]	Namjena	K _{is}	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

OBILJEŽJA 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 korištenja 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	Nadnevak 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 _{is} poredbenih nekretnina	K _{is} procijenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i dijelom interkv alitativ no 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 nekretnine					k _{po} 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

sukladno propisima: bez primjene koeficijenata

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 interkv alitativnog izjednačenja:

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

STATISTIČKA OBRADA

isključuje značajna odstupanja sukladno članku 4., stavak (3) Pravilnika

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok SVETA NEDELJA - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	Međuvremenski i dijelom interkv alitativ no izjednačena cijena [€/m ²]	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski i potpuno interkv alitativ no izjednačena cijena [€/m ²]	Relativ no odstupanje od prosjeka [%]	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
986217	SVETA NEDELJA - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	1,31	1,00	1,31	9,15%	0,13	0,02
1114877	RAKITJE - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	1,49	1,00	1,49	3,77%	0,05	0,00
1157671	SVETA NEDELJA - POLJOPRIVODNA ZEMLJIŠTA	1,52	1,00	1,52	5,37%	0,08	0,01
suma				4,32			0,03
prosjeak				1,44			0,01
standardno odstupanje				0,09	6,50%		
pravilo 2 - σ (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja						0,19	

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok SVETA NEDELJA - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	Međuvremenski i potpuno interkv alitativ no izjednačena cijena [€/m ²]	Odstupanje od prosjeka [%]	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu [%]	Ponderirana v rijednost [€/m ²]	Jedinična v rijednost procjenjiv anog zemljišta [€/m ²]
986217	SVETA NEDELJA - OSOBITO	1,31	9,15%	zadovoljava!	33%	0,44	1,44
1114877	RAKITJE - OSOBITO VRIJE	1,49	3,77%		33%	0,50	
1157671	SVETA NEDELJA - POLIOPF	1,52	5,37%		33%	0,51	
suma					100%		

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 zastarjelost, 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	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost v odova	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. 68, al. (5) **Pravilnika**.

REKAPITULACIJA:

nekretnina	površina čestice [m ²]	namjena	vrijednost		vrijednost (zaokruženo)
k.č. 2362/18, k.o. RAKITJE	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 (zaokruženo)
k.č. 2362/18, k.o. RAKITJE	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

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

Porezni 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

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

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

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 utvrđuje 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 Štulić, mag.ing.aedif.

Prilozi

- Prilog 1 – Izvadak iz zemljišne knjige
- Prilog 2 – Posjedovni list i identifikacija

Prilog 1 – Izvadak iz zemljišne knjige

Katastarska općina: 325139, RAKITJE IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak Broj ZK uložka: 3734

C				
Teretovnica				
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba	
1.				
1.1	Zaprimljeno 25.08.2017.g. pod brojem Z-21195/2017 Prvenstveni red upisa: Z-5684/2006 UKNUŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 30.11.2006. broj Z-5684/06 Temeljem Aneksa broj 1 uz Ugovor o kreditu broj 111-148/2005. sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine, solemniziranog dana 30. studenoga 2006. godine uknjižuje se pravo zalog na nekretnosti upisanoj u A radi osiguranja tražbine u iznosu glavnice od 1.000.000,00 KN (slovima: jedan milijun kuna) uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, te s krajnjim rokom dospijelosti 01. prosinca 2007. godine, za korist: HYPO ALPE-ADRIA BANK D.D., KOTURAŠKA 47, ZAGREB 1.2 Zaprimljeno 25.08.2017.g. pod brojem Z-21195/2017 ZABILJEŽBA, GLAVNI UL OŽAK, z.k ul 3046 k.o RAKITJE 1.3 Zaprimljeno 25.08.2017.g. pod brojem Z-21195/2017 Prvenstveni red upisa: Z-5684/2006 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAJZBINE zabilježuje se ovršivost tražbine.	1.000.000,00 KN	Sporadni uložak	na 1.1
2.				
2.1	Zaprimljeno 25.08.2017.g. pod brojem Z-21195/2017 Prvenstveni red upisa: Z-6555/2007 UKNUŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 17.12.2007. broj Z-6555/07. - Sporedna hipoteka - Temeljem Ugovora o kreditu broj 111-179/2007. sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine, solemniziranog dana 14. prosinca, 2007. pod post. br. OV-45311/2007 uknjižuje se založno pravo na nekretn. upis. u A radi osiguranja tražbine u iznosu glavnice od 1.000.000,00 kuna, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, te s trajanjem kredita do 1. srpnja, 2009.g., za korist: HYPO ALPE-ADRIA BANK D.D., SLAVONSKA AVENIJA 6, ZAGREB 2.2 Zaprimljeno 25.08.2017.g. pod brojem Z-21195/2017 ZABILJEŽBA, GLAVNI UL OŽAK, z.k ul 3046 k.o RAKITJE 2.3 Zaprimljeno 25.08.2017.g. pod brojem Z-21195/2017 Prvenstveni red upisa: Z-6555/2007 ZABILJEŽBA, SPOREDNI UL OŽAK Zabilježuje se da je ovo sporedna hipoteka, a glavna hipoteka je upisana u z.k. ul.2121 k.o. Sv. Nedelja.	1.000.000,00 KN	Sporadni uložak	na 2.1
3.				

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJISNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 13.12.2021. 23:41
Katastarska općina: 325139, RAKITJE
Broj zadnjeg dnevnika: Z-21466/2020
Aktivne plombe:

A				
Posjedovnica PRVI ODJELJAK				
Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina jutr. čhv. m2	Primjedba
1.	2362/18	LIVADA POLOŽNICE		3057
	UKUPNO:			3057

B		Vlastovnica	
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba	
1. Vlasnički dio: 1/1			
AURORA GRADNJA D.O.O., OIB: 02629304362, DRAGE IVANIŠEVIĆA 3, ZAGREB			
1.2 Zaprimljeno 25.08.2017.g. pod brojem Z-21195/2017 Prvenstveni red upisa: Z-5551/2017 ZABILJEŽBA, ODBIJEI PRIJEDLOG ZA UKNUŽBU, predlagatelj Bulteks d.o.o., OIB: 02432122331, Nova Ves 56, 10000 Zagreb			na 1 (1.1)
1.3 Zaprimljeno 25.08.2017.g. pod brojem Z-21195/2017 ZABILJEŽBA, POSTUPAK IZVLAŠTENJA, Temeljem prijedloga Hrvatskih voda, Vodnogospodarskog odjela za gornju Savu, klasa: 325-02/141-1/30000160, urbroj: 374-25-4-17-533 od 18.08.2017. podnesenog pred Uredom državne uprave u Zagrebačkoj županiji Službi za imovinsko pravne poslove, Ispostava Samobor zabilježuje se postupak potpunog izvlaštenja navedene nekretnine u svrhu regulacije i uređenja potoka Guštra).			na 1 (1.1)
1.4 Zaprimljeno 21.08.2020.g. pod brojem Z-17043/2020 PREDBILJEŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, KUPOPRODAJNI UGOVOR 18.12.2016 LATCHKOV LOGISTIKA D.O.O., OIB: 82400707681, ULICA IVANA ŠIBLA 16, 10000 ZAGREB			na 1 (1.1)
1.5 Zaprimljeno 15.10.2020.g. pod brojem Z-21466/2020 ZABILJEŽBA, ODBIJEI PRIGOVORA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU STALNE SLUŽBE U SAMOBORU ZEMLJISNOKNJIŽNI ODJEL POSL.BR. Z-21466/2020 04.01.2021. zabilježuje se da je odbijen prigovor I LIKE IT ALL d.o.o. na rješenje ovog suda posl.br. Z-17043/20 od 25.09.2020.			na 1 (1.4)

Prilog 2 – Posjedovni list i identifikacija



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 13.12.2021. 23:41

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: RAKITJE (Mbr. 325139)

Posjedovni list: 2623

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

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2362/18	POLOŽNICE	3057	15		
			LIVADA	3057			
Ukupna površina katastarskih čestica				3057			

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

Katastarska općina
325139, RAKITJE

Broj katastarske čestice
2362/18

Adresa katastarske čestice
POLOŽNICE

Površina katastarske čestice/m2
3057

Posjedovni list
2623 ☐ Pregledaj

☒ Street view
 ☐ Identifikacija čestice

Glavna knjiga
RAKITJE

Broj k.č.
2362/78

Broj ZK uloška
3046 ☐ Pregledaj

Glavna knjiga
RAKITJE

Broj k.č.
2362/18

Broj ZK uloška
3734 ☐ Pregledaj

Podaci o identifikaciji su samo informativni.

