

RANKO ANDELINI dipl.ing.

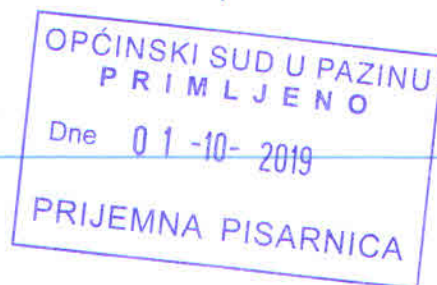
STALNI SUDSKI VJEŠTAK GOSPODARSKE STRUKE I

PROCJENITELJ POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

PAZIN Velanov Brijeg 42

Tel. 098 254 426, Fax 052 622 599, E-mail: vina.andjelini@gmail.com

Ovr-998/2019-13



Rješenje o imenovanju broj: 4Su-2254/08 od 13. ožujka. 2017.

Pazin 20. 09. 2019.

Naručitelj:

OPĆINSKI SUD U PAZINU

Franjevačke stube 2.

52000 PAZIN

PROCJEMBENI ELABORAT

Poslovni broj: Ovr-998/2019

PREDMET: - procjena tržišne vrijednosti nekretnine radi naplate novčane tražbine.

Ovrhovoditelj: Sečajna masa Elkas d.o.o. u stečaju

Ovršenik : ANTONIO BARBIĆ, NOVA VAS

Sadržaj:

A) OPĆI PODACI:

1. Rješenje o imenovanju
2. Primjenjeni propisi
3. Zadatak

B) NALAZ

4. Položaj i stanje nekretnine
5. Zemljišno knjižno stanje
6. Katastarsko stanje

C) IZRAČUN

7. Metodologija izračuna tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta
8. Poredbene nekretnine
9. Ocjena kvalitativnih obilježja
10. Vrijednosti kultura
11. Tržišne vrijednosti nekretnine

D) ZAKLJUČAK

12. Vrijednosni suvlasnički udio ovršenika
13. Rekapitulacija
14. Postavke i ograničenja
15. Izjava procjenitelja



2. Primjenjeni propisi:

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN105/15)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina. (NN 78/15)
- Katalog kakulacija poljoprivredne proizvodnje. –grupa autora

3. Zadatak:

Temeljem Zaključka Općinskog suda u Pazinu, u predmetu Ovr-998/2019, od 10.07.2019. godine, obavio sam očevid na licu mjesta dana 9. kolovoza 2019. godine, na predmetnoj nekretnini u k.o. Nova Vas.

Temeljem navedenog Zaključka potrebno je procijeniti tržišnu vrijednost predmetnog zemljišta, a to ću izvršiti na dan vrednovanja i dan kakvoće 9.08.2019. godine.

Dan vrednovanja - predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine

Dan kakvoće - predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

B. NALAZ:

4. Položaj i stanje nekretnina:

Predmetna nekretnina nalazi se jugozapadno od naselja Nova Vas, a sjeverno od naselja Antonci.



Položaj nekretnine u prostoru



Položaj nekretnine u prostoru



Danom očevida nekretnina je bila ograđena te nije bio moguć pristup na istu, međutim stanje nekretnine je bilo moguće vizualno utvrditi sa prilaznog puta na sjevernom dijelu.



Na nekretnini se nalaze objekti ,meni nepoznate namjene te isti nisu predmet ovog nalaza.

5..Zemljišnoknjižno stanje

Predmetne nekretnine upisane su u zemljišne knjige na ime:

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2 ISIĆ VERNES, OIB: 01289546397, POREČ, CANCINI 38	
2.	Suvlasnički dio: 1/2 BARBIĆ ANTONIO MLDB. POK. GVERINA, POREČ, LJUBLJANSKA 15	

6..Katastarsko stanje:

Predmetna nekretnina upisana je u katastarskom operatu sa sljedećim podacima:

red.br.	k.č.br.	kultura	Površina m2.
1.	1336/156	Šuma	3800

C. IZRAČUN:

7. Načela i postupci utvrđivanja tržišne vrijednosti:

7.1.Metodologija izračuna tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta:

Vrijednost poljoprivrednih nekretnina utvrđuje se uzimajući u obzir upisanu kulturu u katastarskom operatu, kao i eventualne višegodišnje nasade u funkciji stjecanja dohotka.

7.1.1.Metodologija izračuna tržišne vrijednosti zemljišta:

U ovom slučaju odabrati ću poredbenu metodu , koja koristi kupoprodajne cijene nekretnina koje sa procjenjivanim nekretninama pokazuju dovoljno podudarnih obilježija. Kao izvor podataka o cijeni koristim podatke sa eNekretnine.

Za međuvremensko izjednačavanje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina služim se *indeksima Državnog zavoda za statistiku* u cilju diskontiranja vrijednosti nekretnina koje su ugovorene u drugom vremenskom trenutku na dan vrednovanja.

13.	Indikator vrijednosti kvalitativnih obilježja po m2.		0,68	0,82	0,73
-----	--	--	------	------	------

Interaktivno izjednačavanje cijena:

Red.br.		Uspoređivana nekretnina Br. 1	Uspoređivana nekretnina Br. 2	Uspoređivana nekretnina Br. 3
1.	Međuvremensko izjednačena cijena	46,18	31,18	35,60
2.	Mjera korištenja Koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine	poljoprivreda 0,8	poljoprivreda 0,8	poljoprivreda 0,8
3.	Koeficijent za preračunavanje kvalitativnih obilježja	0,68	0,82	0,73
4.	Interaktivno izjednačavanje	25,18	20,40	20,71
5.	Prosjek	22,09		

10. Vrijednost kultura:

Na predmetnoj nekretnini danom očevida nisam uočio kulture koje su u funkciji stjecanja dohotka te čije postojanje povećava njenu tržišnu vrijednost.

11. Tržna vrijednost nekretnine k.č.1336/156:

- Tržna vrijednost zemljišta ----- $3800 \text{ m}^2 \times 22,09 \text{ Kn} = 83.959,91 \text{ kn}$
- Vrijednost kultura ----- = $0,00 \text{ kn}$

Tržna vrijednost nekretnine = 83.900,00 kn

Napomene:

- Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama.
- Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.
- Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu stranaka u prometu) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.
- Krajnji iznos tržne vrijednosti nekretnina zaokružen je sukladno članku 68. stavku 13. točki 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN. Br. 105/15)

D. ZAKLJUČAK**12. Vrijednosni suvlasnički udio ovršenika:**

Sukladno nalogu Suda utvrditi ću vrijednosni suvlasnički udio od 1/2 dijela.

Red.br.	Suvlasnički udio	Vrijednosni suvlasnički udio ovršenika Kn.
1.	1/2	41.950,00

13. Rekapitulacija:

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina izrađena je na osnovu očevida, stanja nekretnine u naravi danom očevida, uvida u izvatke iz zemljišne knjige i posjedovnih listova te orto foto snimkama predmetne nekretnine.

- Ukupna tržišna vrijednost nekretnine u ovom nalazu iznosi ----- 83.900,00 kn.
- Tržišna vrijednost nasada iznosi ----- 00,00 kn.
- Vrijednosni suvlasnički udio ovršenika iznosi ----- 41.950,00 kn.

14. Pretpostavke i ograničenja:

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina od strane Stalnog Sudskog vještaka Ranka Andelinija, Velanov Brijeg 42, Pazin (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenju uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenju uslugu. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 2 godine.

Procjembeni elaborat vrijedi samo za navedenu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih osoba je nevažeće. Procjenitelj će po pravnoj obvezi smatrati strogo povjerljivim svu konverzaciju, povjerene dokumente te procjembeni elaborat.

Za potrebe ovog elaborata nisu rađene pedološke ili druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena, kamena ili drugih podzemnih minerala.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili dopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama. Vrednovanje se odnosi na navedeni datum.

Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost.

15. Izjava procjenitelja

1. U skladu sa Čl. 9. Zakona (st.2), kao vještak procjenitelj dajem izjavu da sam ovaj nalaz izradio nepristrano tj. da ne postoje bilo kakvi nedopustivi utjecaji, neuobičajeni ili osobni odnosi ovisnosti ili sukob interesa.
2. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
3. Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.

U Pazinu, 20.09.2019.

Izradio
Ranko Andelini
Stalni Sudski vještak
Gospodarske struke i procjenitelj
poljoprivrednog zemljišta

