

PROCJEMBENI ELABORAT
U POSTUPKU PROCJENE VRIJEDNOSTI ½ DIJELA
NEKRETNINE
Čkbr. 125/3 upisane u zk.ul. br 1612. K.O. SESVETE
LUDBREŠKE

TRGOVAČKI SUD
U VARAŽDINU
10. 05. 2019
PRIMLJENO

Procijenjena vrijednost:

639,98 kn

Procjenu izradio:
Dr.sc. JOSIP HARAMIJA dipl. ing. agr.
Stalni sudski vještak za poljoprivredu-gospodarstvo i procjenu poljoprivrednog
zemljišta

Ludbreg, travanj 2019. god



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSEDNICE SUDA

Broj: 4 Su-95/13-4
Varaždin, 23. veljače 2017.g.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16.) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15. i 29/16.), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Dr.sc. Josip Haramija, dipl. ing. agronomije iz Ludbrega, M. Kerstnera 14, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom poljoprivredne struke - gospodarstva, posljednji puta rješenjem broj: 4 Su-95/13-4 od 22. veljače 2013. godine, te sudskim vještakom za procjenu poljoprivrednog zemljišta rješenjem broj 4 Su-95/13-12 od 8. srpnja 2015. godine, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom poljoprivredne struke - gospodarstva i procjenu poljoprivrednog zemljišta, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dr.sc. Josip Haramija, dipl. ing. agronomije iz Ludbrega, M. Kerstnera 14, podnio je zahtjev za ponovno imenovanjem stalnim sudskim vještakom poljoprivredne struke - gospodarstva i procjenu poljoprivrednog zemljišta, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima - uvjerenje da se protiv osobe ne vodi postupak pred općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, rješenje o imenovanju sudskim vještakom poljoprivredne struke - gospodarstva broj: 4 Su-95/13-4 od 22. veljače 2013. godine, rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom za procjenu poljoprivrednog zemljišta broj 4 Su-95/13-12 od 8. srpnja 2015. godine, te popis izvršenih vještačenja.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da imenovani udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica Županijskog suda u Varaždinu odlučila udovoljiti zahtjevu.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, odlučila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom - preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.

Predsjednica suda:

Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

1. Josip Haramija, Ludbreg, M. Kerstnera 14
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Posrednoj upravi Varaždin
5. po spis

SADRŽAJ

- 1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA**
 - 2. ZADATAK**
 - 3. OČEVID**
 - 4. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINA**
 - 5. METODA I POSTUPAK PROCJENE**
 - 6. IZRADA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**
 - 7. FOTOELABORAT**
 - 8. ZAKLJUČAK**
- PRILOZI**

1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima, napucima i normama koje reguliraju područje izračuna tržišne vrijednosti nekretnina i to osobito:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 81/15)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“, br. 74/14 i 69/17)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o metodologiji utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države izravnom pogodbom (NN 141/13)
- Pravilnik o utvrđivanju naknade za prenesena i ograničena prava na šumi i šumskom zemljištu („Narodne novine“, br. 72/16)
- Vladimir Krtalić: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV, 2007. God, Zagreb)
- Podaci o cijenama zemljišta iz arhive vještaka, nadležnih službi i javno dostupnih internetskih stranica
- Uvidom u aplikaciju eNekretnine
- Podaci o cijenama zemljišta iz arhive vještaka, nadležnih službi i javno dostupnih internetskih stranica

Sukladno članku 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/2015) izjavljujem da sam u potpunosti neovisan i nepristran prilikom izrade ovog procjemenog elaborata.

2. ZADATAK

Ovaj vještak pozvan je da procjeni tržišnu vrijednost nekretnina upisanim u k.o. Sesvete Ludbreške na kojima se nalaze građevinski objekti u vlasništvu Agro – stočarstvo d.o.o. u stečaju, Vinogradska ulica 6, Sesvete Ludbreške i to:

k.č.br.	zk.ul.br. k.o. Sesvete Ludbreške	vlasnik	posjedovni list br	Sastav/opis	površina (čhv)	površina (m2)
125/3	1612	1/2 dijela AGRO - FARMER d.o.o. Sesvete Ludbreške, Vinogradska ul 6, 1/2 dijela Turek Mara, Sesvete Ludbreške	pos. list br. 821 ; Stančin Branko Sesvete Ludbreške, Vinogradska ul 9	sjenokoša u Virgu	32	115

3. OČEVID

Očevid je izvršen dana 29.04.2019. god. identificirane su nekretnine koje su predmet procjene

4. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINA

Kod utvrđivanja kakvoće nekretnina, a koja utječe na vrijednost procjenjivane nekretnine, u obzir je uzeto sljedeće:

- lokacija, prometna povezanost, blizina infrastrukture
- komunalna opremljenost
- prostorna namjena zemljišta prema dokumentima prostornog uređenja
- stanje, položaj i oblik zemljišta, površina i veličina zemljišta
- način korištenja i uređenosti zemljišta,
- kvaliteta tla i razvojne mogućnosti na tom zemljištu
- tržišne prilike i kretanje cijena u slobodnom prometu za slično zemljište na bliskim lokacijama te eventualno posebni elementi za uvećanje ili umanjeње njihovih vrijednosti.
- Stanje trajnih nasada i opreme povezane s nekretninom

Dan kakvoće nekretnine odgovara danu vrednovanja: 29.04.2019. godine.

5. METODA I POSTUPAK PROCJENE

Nekretnine koje imaju bolju infrastrukturu (pristup-cesta) imaju veću vrijednost nego poljoprivredna zemljišta sa većom udaljenosti do infrastrukture. Oblik parcele također ima utjecaj na tržišnu vrijednost jer pravilni kvadratni i pravokutni oblik ima veću vrijednost, a uske parcele (sa većim omjerom stranica parcele) imaju manju vrijednost. Parcele nepravilnog oblika nisu pogodne za mehaniziranu obradu zemljišta, a što umanjuje vrijednost zemljišta. Čestice veće površine su također povoljnije za obradu nego male parcele na kojima se suvremena mehanizacija ne može primijeniti.

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje za pojedinu katastarsku česticu:

- na osnovu pravila struke o procjeni tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta
- na osnovu uvida na licu mjesta o stanju i vrijednosti nekretnina,
- na osnovu poredbene metode procjene vrijednosti nekretnina
- na osnovu podataka o katastarskim česticama, o posjednicima zemljišta, površinama, katastarskim kulturama, ovisno o vrsti, kvaliteti i položaju nekretnine.

Izvor cijene: Praćenje ponude, potražnje i tržišnih cijena sličnih nekretnina te navedene dostupne podatke o konkretnoj lokaciji kao i portal eNekretnine te podaci Porezne uprave o cijenama poljoprivrednog zemljišta.

Tržišna cijena (TC) poljoprivrednog zemljišta je vrijednost koja se utvrđuje korekcijom početne cijene (PC) sa faktorima pogodnosti (Fp) i faktorom uređenosti (Fu) poljoprivrednog zemljišta.

Faktori pogodnosti (Fp) su:

- faktor lokacije, prometne povezanosti (Fl), ovisi o makro i mikro lokaciji, prostoru glede blizine naselja i postojeće infrastrukture i slično,
- faktor razvojne mogućnosti (Fr), ovisi o mogućnosti, pogodnosti organiziranja različitih načina korištenja poljoprivrednog zemljišta (ratarstvo, voćarstvo, vinogradarstvo, povrtlarstvo, hortikultura i slično),
- faktor veličine i oblika površine (Fvp), ovisi o veličini i geometrijskom obliku poljoprivrednog zemljišta,
- faktor ponude i potražnje (Fpp), ovisi o ponudi i potražnji u posljednjih godinu dana na tržištu poljoprivrednog zemljišta u katastarskoj općini.

Faktor uređenosti (Fu) ovisi o sadašnjem načinu korištenja i uređenosti poljoprivrednog zemljišta.

Prilikom procjene vrijednosti predmetnih nekretnina koristi se **poredbena metoda**. Kod ove metode za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Poredbena metoda je primjerena za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta. Ovom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina putem sustava e-nekretnine u k.o. Struga i bliskim katastarskom općinama.

Interkvalitativno izjednačavanje

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti

Međuvremensko izjednačavanje

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

Procjena vrijednosti poredbenih nekretnina izračunata je metodom međuvremenskog izjednačavanja metodom primjene i obrade statističkih indeksa koje je objavio Državni zavod za statistiku za razdoblje na temelju podataka tržišnih cijena za procjenjeno područje.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI (Državni zavod za statistiku DZS)

godina	Tromjesečje <i>Quarter</i>	Indeksi (Ø 2015. = 100) ¹⁾ <i>Indices (Ø 2015 = 100)¹⁾</i>				Jadran <i>Adriatic coast</i>		Ostalo <i>Other</i>
		ukupno <i>Total</i>	novi stambeni objekti <i>New dwellings</i>	postojeći stambeni objekti <i>Existing dwellings</i>	Grad Zagreb <i>City of Zagreb</i>			
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	107,5	109,44	109,21		108,67
	Q4	105,4	108,6	104,12	107,31	104,43		104,62
	prosjeak							108,04
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
	prosjeak							103,61
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	107,84	100,87	102,29	102,69		105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,8		99,43
	prosjeak							102,80
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101		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
	prosjeak							100,00
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77		100,21
	Q2	100,28	95,8	101,23	99,91	100,33		100,52
	Q3	101,31	96,67	102,3	101,96	101,8		97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39		98,26
	prosjeak							99,18
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
	prosjeak							99,73
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	112,2		100,51

Procjena vrijednosti zemljišta izrađena je poredbenom metodom na temelju analognih tržišnih cijena za predmetno i susjedno područje. Temeljem utvrđenih obilježja kakvoće pomoću aplikacije e-Nekretnine pretražena je baza kupoprodajnih cijena. Pretraživanje je rezultiralo s 8 nekretnina na području usporedivom s procjenjivanom nekretninom.

Uvidom u sustav e-Nekretnine te uvidom u dostupne podatke utvrđuju se usporedne cijene poredbenih nekretnina:

Tablica 1. Usporedne cijene nekretnina poljoprivrednog zemljišta sa interkvalitativnim i međuvremenskim izjednačavanjem

TABLICA interkvalitativno međuvremenskog izjednačavanja cijene

Datum prodaje/ponude	2017 god	2015 god	2017 god	2015 god	2016 god	2018 god	2016 god	2016 god
Lokacija nekretnine	Sesvete Ludbreške	Sesvete Ludbreške	Sesvete Ludbreške	Sesvete Ludbreške	Sesvete Ludbreške	Sesvete Ludbreške	Sesvete Ludbreške	Sesvete Ludbreške
ID	720163	438600	552803	513461	602832	989261	544494	515806
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)	4000	3000	9852	52182,99	7500	8000	5000	4000
Površina (m ²)	1363	1003,47	2726	9171	3260,38	3829,26	1155	1830
Cijena (kn/ m ²)	2,93	2,99	3,61	5,69	2,30	2,09	4,33	2,19
Prosječna cijena (kn/m ²)	3,27							
Interkvalitativno izjednačavanje:								
tražena cijena / korekcija potražnje	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
veličina i oblik zemljišta	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
lokacija	0,00	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03
infrastruktura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
opremljenost	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ukupna korekcija	0,10	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
Ukupna korigirana cijena (kn/m ²)	3,23	3,38	4,08	6,43	2,60	2,36	4,89	2,47
Prosječna cijena (kn/m ²):	3,68							
Međuvremensko izjednačavanje:								
Bazni indeks na dan prodaje (A):	99,73	100	99,73	100	99,18	100,51	99,18	99,18
Bazni indeks na dan vrednovanja (B):	100,51	100,51	100,51	100,51	100,51	100,51	100,51	100,51
Koeficijent korekcije (B/A):	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	1,00	1,01	1,01
Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (kn/m ²)	3,25	3,40	4,12	6,46	2,63	2,36	4,96	2,50
Prosječna cijena (kn/m ²):	3,71							

Prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta na području k.o. Sesvete Ludbreške u procjenjenom razdoblju iznosi 3,71 kn/m².

Dr. sc. JOSIP HARAMIJA, dipl. ing. agr.

Stalni sudski vještak za poljoprivredu gospodarstvo i procjenu poljoprivrednog zemljišta

42.230 Ludbreg, M. Kerstnera 14

Ludbreg, travanj 2019. God

**6. Procjembeni elaborat -Izračun naknade tržišne vrijednosti
nekretnina**

Poljoprivredna zemljišta nalaze se uz ili u blizini svinjogojske farme u djelomičnom vlasništvu Agro-stočarstvo d.o.o u stečaju, Vinogradska ulica 6, Sesvete Ludbreške. Zemljišta su aluvijalnog porijekla dobre strukture. Tržišna cijena ovisi o lokaciji i kvaliteti zemljišta.

Poljoprivredna zemljišta -oranice pogodna za poljoprivrednu proizvodnju imaju veću cijenu od zemljišta koje je obraslo raslinjem ili je degradirano utjecajem okoline.

Nekretnine se nalaze izvan granica građevinskog područja naselja, a u blizini naselja Sesvete Ludbreške te u blizini svinjogojske farme Agro-stočarstvo d.o.o. u stečaju.

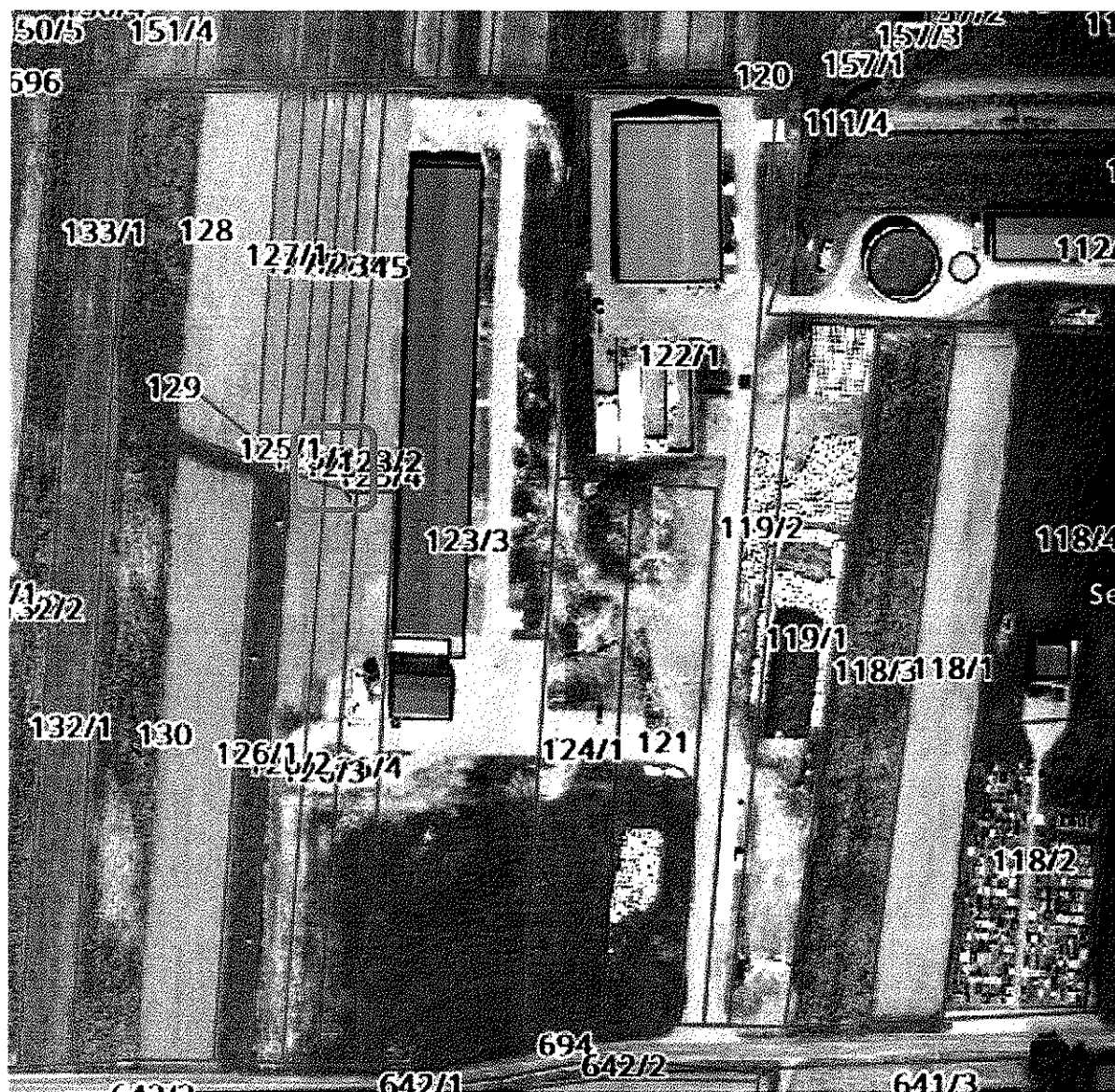
Tablica 2. Procjena tržišne vrijednosti suvlasničkog dijela nekretnina - poljoprivrednog zemljišta

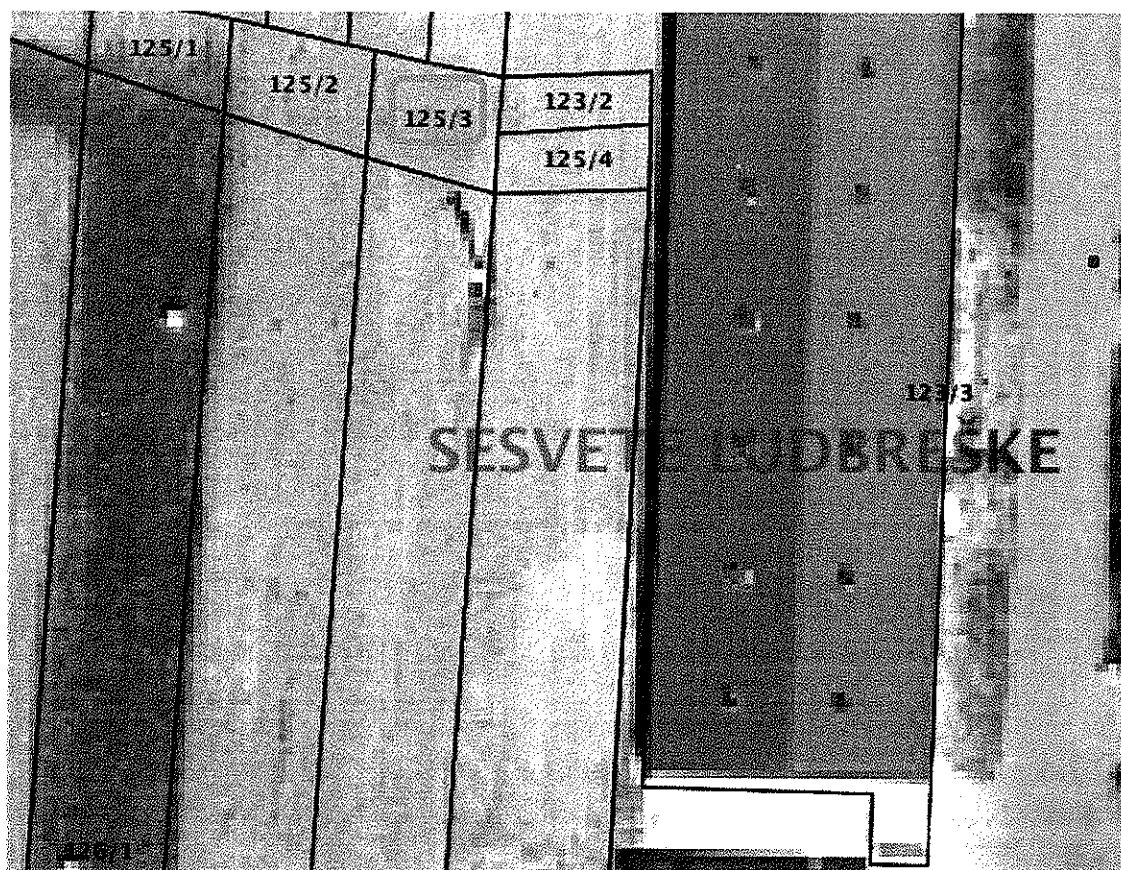
k.č.br.	zk.ul.br. k.o. Sesvete Ludbreške	Sastav/opis	površina (čhv)	površina (m ²)	Jedinična cijena (kn/m ²)	Faktor pogodnosti (Fp)	Faktor uređenosti (Fu)	Tržišna vrijednost zemljišta (kn/m ²)	Tržišna vrijednost zemljišta (kn) T1	opis usjeva na nekretnini (trava, oranične kulture ili slično)	suvlasnički dio nekretnine	ukupna tržišna vrijednost suvlasničkog dijela nekretnine (kn)
125/3	1612	sjenokoša u Virgu	32	115	3,71	3,00	1,00	11,13	1.279,95	oronica zapadno od nove svinjogojske farme	1/2	639,98

- 1200 -

Tržišna vrijednost nekretnine poljoprivrednog zemljišta čkbr 125/3 u k.o. Sesvete Ludbreške uz svinjgojsku farmu Agro-stočarstvo d.o.o. u stečaju u Varaždinskoj županiji ukupne površine 32 čhv (115 m²) iznosi 1.279,95 kn, a tržišna vrijednost suvlasničkog dijela neretnina iznosi 639,98 kn.

7. FOTOELABORAT





Nekretnine zapadno od farme u k.o. k.o. Sesvete Ludbreške



8. ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost nekretnine poljoprivrednog zemljišta čkbr 125/3 upisanog u zk.ul.br 1612 k.o. Sesvete Ludbreške ukupne površine 32 čhv (115 m²) m² iznosi 1.279,95 kn, a tržišna vrijednost ½ suvlasničkog dijela nekretnina iznosi

639,98 kn.

ili

86,37 EUR-a

(Srednji tečaj HNB dana 29.04.2019. za 1 EUR iznosi 7,41 kn)

