



OBRT ZA VJEŠTAČENJE U GRAĐEVINARSTVU  
I ISPITIVANJE KONSTRUKCIJA  
vl. Zvonimir Rogač, dipl.ing.građ.  
31000 Osijek, Vatrogasna 73  
IBAN: HR8123400093100927169  
OIB: 62402223153  
www.R2vjestak.eu  
info@R2vjestak.eu  
vjestak.r2@gmail.com  
tel/fax: +385 31 57 53 53  
mobitel: +385 98 909 9094

**Naručitelj:**

*POLJOPRIVREDNA ZADRUGA BARANJSKO PETROVO SELO - NOVI BEZDAN  
u stečaju, Baranjsko Petrovo Selo, Glavna ulica br. 1  
OIB: 17344343682*

**Naziv građevine/nekretnine:**

*Gospodarska zgrada (zadružni dom, skladište)*

**Lokacija građevine/nekretnine:**

*HR 31322 Baranjsko Petrovo Selo, Novi Bezdan, Srednja ulica br. 12(kčbr.  
940); Dunavska ul. br. 3 (kčbr. 1045, 1046)  
k.č.br. 940, 1045, 1046 z.k.ul. 583 k.o. Baranjsko Petrovo Selo*

**Razina obrade:**

**ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI  
NEKRETNINA  
(prodaja stečajne mase)**

**Oznaka /broj elaborata:**

**2019/24061**

**Mjesto i vrijeme:**

*Osijek, ožujak 2019.*



**Stalni sudski vještak:  
Broj: 4-Su-44/2017-4**

*Rogač Zvonimir, dipl.inž.građ.*

**Suradnik:**

*Rogač Roman, bacc.ing.aedif.*



SAŽETAK PROCJENE										
Naručitelj:		POLJOPRIVREDNA ZADRUGA BARANJSKO PETROVO SELO - NOVI BEZDAN u stečaju, Baranjsko								
Broj elaborata		2019/24061								
Datum očevida		19.2. 2019god.								
Datum kakvoće		26.2. 2019god.								
Datum vrednovanja		26.2. 2019god.								
Adresa nekretnine	Županija		Osječko baranjska							
	Grad i poštanski broj		HR 31322 Baranjsko Petrovo Selo, Novi Bezdan							
	Naziv ulica i k.b.		n, Srednja ulica br. 12(							
	Gradska četvrt									
Procjenjena vrijednost predmetne nekretnine iznosi :								32.314,44		EURA
								240.000,00		kn
Napomene vezane uz nekretninu	Legalitet:		Dokumentacija o legalnosti nedostupna.							
	dozvole:			1968g	LOK	GD	+	UPD	+	RIS
	Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:		Postojeće stanje na terenu odgovara upisu u gruntovnicu i katastarski operat.							
	Utvrđeno stanje nekretnine i okoliša		Onečišćenja nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje Zbog prometne frekventnosti uočeni vanjski izvori buke Nekretninu koristi vlasnik							
ZK (KPU)	Općinski sud		Beli Manastir							
	Katastarska općina		Baranjsko Petrovo Selo							
	Katastarska čestica		940, 1045, 1046							
	Zk uložak / poduložak		583					-		
	Površina zemljišta (m2)		2.930					4.284		
Vrsta nekretnine			Gospodarska zgrada (zadružni dom, skla							
Klasifikacija nekretnine			2		Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik					
Kategorija lokacije / tip lokacije			IV		C				EC	ne
Godina gradnje / rekonstrukcije					1963		1963			
Površina objekta		bruto (m2)		688,40						
		netto (m2)		570,34						
Cijena/ m2 objekta			56,66							
Cijena/ m2 zemljišta			4,48							
Procjenitelj	Naziv tvrtke:		R2 - obrt za vještačenje u građevinarstvu i ispitivanje konstrukcija							
	Procjenu izvršili:		Zvonimir Rogač, dipl.ing.građ.							

**Napomena:**

Predmetom elaborata nije imovinsko pravna i upravna provjera nekretnine

Podatci o vlasništvu preuzeti su u dobroj vjeri od vlasnika i javno dostupnim podacima

Predgled nekretnine je izvršen na dan očevida, te na temelju vizualne utvrđenih činjenica izrađena je procjena vrijednosti

U izračunu vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina

## SADRŽAJ:

---

### 1. OPĆENITO

### 2. IDENTIFIKACIJA

- 2.1. Lokacija
- 2.2. Mikrolokacija i planska dokumentacija
- 2.3. Predmet procjene

### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

### 4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

- 4.1. Priključci
- 4.2. Nekretnina
- 4.3. Vanjsko uređenje

### 5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

- 5.1. Metode procjene nekretnina - odabir metode procjene
- 5.2. Poredbena metoda
  - 5.2.1. Vrijednost - zemljišta
  - 5.2.2. Vrijednost zgrade - troškovne vrijednosti
- 5.3. Rekapitulacija tržišnih vrijednosti

### 6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

### 7. IZJAVA PROCJENITELJA

### 8. PRILOZI

## 1. OPĆENITO

Nekretnina: Gospodarska zgrada (zadružni dom, skladište)

Lokacija: HR 31322 Baranjsko Petrovo Selo, Novi Bezdan, Srednja ulica br. 12(kčbr. 940); Dunavska ul. br. 3 k.č.br. 940, 1045, 1046 z.k.ul. 583 k.o. Baranjsko Petrovo Selo

Naručitelj: POLJOPRIVREDNA ZADRUGA BARANJSKO PETROVO SELO - NOVI BEZDAN u stečaju, Baranjsko Petrovo Selo, Glavna ulica br. 1

### Dan vrednovanja i dan kakvoće

Datum očevida: 19.2. 2019god.

Datum kakvoće: 26.2. 2019god.

Datum vrednovanja: 26.2. 2019god.

### Svrha procjene

Prema zahtjevu i usvojenoj ponudi predstavnika tvrtke POLJOPRIVREDNA ZADRUGA BARANJSKO PETROVO SELO-NOVI BEZDAN U STEČAJU, Baranjsko Petrovo Selo, od veljače 2019.godine, zadatak je utvrditi tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina - poslovne-gospodarske zgrade - ZADRUŽNI DOM sa pripadajućim zemljištem, koja ona može postići u vrijeme izvida - dana vrednovanja, u svrhu prodaje stečajne mase.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad predmetnim nekretninama, kao niti eventualni neupisani tereti.

O upisanim teretima neće se posebno provoditi osvrt sa opisima i komentarima.

### Primjena propisa, literaturre i opće pretpostavke

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, literaturom, te izvorom podataka, i to osobito :

#### PROPISI

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 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 i 38/09 )
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevina za obračun komunalnog doprinosa (NN23/00; 136/06; 135/10; 14/11 i 55/12)
- Pravilnik o najmu stanova (NN )
- Pravilnik o načinu obračuna izračuna površina i obujma zgrada (NN 90/10 i NN 55/12)
- Podataka gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne infrastrukture
- PRAVILNIK o početnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH (NN152/08)
- Odluka o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine (NN 120/00)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 26/03, 82/04, 178/04, 38/09, 79/09,49/11, 144/12)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07,152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Pravilnik o mjernim jedinicama (NN 2/07)
- Zakon o izvlaštenju (NN 74-2014)
- Pravilnik o jednostavnim građevinama i radovima (NN 21/09,57/10,126/10,48/11, 81/12, 68/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Podatci o etalonskoj vrijednosti građenja za promatrani period (NN 109/01; 82/04; 38/09 86/12)
- PRAVILNIK o početnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH (NN152/08)

#### LITERATURA

- 1. Uhlir, Majčica , Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (2016)
- 2. Hanžek Z., Pokazatelji troškova građenja – 2014 (I kvartal 2014. godine), HKA, Zagreb
- 3. Krtalić V., Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (svibanj 2007. godine), HDSV, Zagreb
- 4. Žarko Ž., Procjena vrijednosti nekretnina (studenj 2004. godine), HGK, Zagreb

## IZVOR PODATAKA (za upotrebu temeljem regulative, te kontrolu )

- 1. Baza podataka o procjeni nekretnina, eNekretnine, R2 - PBZ ,Zg (2015 - 2019god.)
- 2. Standardne kalkulacije (IGH) (struktura i učešće radova)
- 3. DZS Zagreb - etalonska vrijednost izgradnje, te tablica strukture radova izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2013" (Troškovi gradnje 2013), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart).
- 4. Državni zavod za statistiku (ISCN prema Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013)
- 5. Pravilnik - dodaci, tablice i preporučene vrijednosti

## OPĆE PRETPOSTAVKE

### a) Opće pretpostavke

- Informacije, ocjene i mišljenja, koje sadrži ovaj procjembeni elaborat odnose se isključivo na naručenu procjenu vrijednosti imovine i ne smije se upotrebljavati van konteksta
- Procjena vrijednosti vrijedi za dan vrednovanja koji je naveden u procjembenom elaboratu i samo za svrhu koja je u njemu navedena
- Vrijednost imovine je ocjenjena kao da je imovina bez dugova i tereta, osim ako to nije posebno navedeno. U smislu čl. 12. st. 3 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) upisi hipoteka utječu na financiranje, ali ne utječu na vrijednost nekretnine
- Pretpostavlja se da je zemljište u skladu s važećom prostorno-planskom dokumentacijom i važećim propisima iz područja zaštite okoliša, osim ako iz izvješća ne proizlazi drugačije
- U uobičajenom zadatku procjenitelj ne mora imati saznanja o pravnim, stručnim i znanstvenim spoznajama u vezi s opasnim i otrovnim tvarima ili drugim čimbenicima u okolišu koji mogu utjecati na vrijednost nekretnine
- Pretpostavlja se da zemljište ne sadrži nikakve štetne materije i/ili materijale. Procjenitelj nije kvalificiran za otkrivanje takvih materijala koji su možebitno skriveni pod zemljom
- Naručitelj jamči da su podaci i informacije koje je predao procjenitelju, točni i potpuni. Procjenitelj vrijednosti ih je provjerio u skladu s mogućnostima i upotrijebio u dobroj vjeri kao točne i potpune
- Za podatke iz javnih evidencija se pretpostavlja da su pouzdani. Procjenitelj ne jamči za njihovu točnost, odnosno pravilnost te u vezi s tim ne preuzima nikakvu odgovornost
- Pri procjeni se pretpostavlja da se radi o odgovornom vlasništvu i odgovornom upravljanju imovinom koja je predmet procjenjivanja

### b) Posebne pretpostavke i ograničenja

- Procjena se temelji na ocjenjivanju podataka znanih u vrijeme izrade iste te procjenitelj nije dužan mijenjati niti ažurirati procjembeni elaborat ako nastupe drugačije okolnosti od tih koje su vrijedile na dan procjene, osim ukoliko to nije posebno dogovoreno
- Procjenitelj nije dužan sudjelovati u sudskim postupcima, na sastancima ili pregovorima u vezi sa sadržajem procjembenog elaborata, ukoliko to nije posebno dogovoreno
- Procjembeni elaborat nije pravni dokument kojeg bi naručitelj odnosno vlasnik nekretnine morali u tom smislu obavezno prihvatiti.
- Dokumentacija prava vlasništva i posjeda se ne ocjenjuje ovim elaboratom što su klijenti, odnosno naručitelj dužni poštivati.
- Podaci u procjembenom elaboratu su izračunati uz pomoć MS Excel. Odstupanja u izračunu su moguća pri uporabi nekog drugog alata za pomoć u računanju
- Ovaj procjembeni elaborat nije dozvoljeno umnožavati, reproducirati, objavljivati ili ga prenositi u cijelosti niti u dijelovima bilo kakvim sredstvima, elektronskim, mehaničkim, fotokopiranjem, ili na bilo koji drugi način, bez pisane dozvole autora-procjenitelja. Također nije dozvoljeno javno pozivanje na procijenjene vrijednosti ili ime i struku procjenitelja, bez pismene dozvole. Procjenitelj postupanjem po narudžbi ili zaključenjem ugovora sa naručiteljem, prenosi materijalna autorska prava do te mjere da naručitelj može koristiti procjembeni elaborat samo u svrhu za koju je isti naručen
- Vrijede samo izvorno potpisani procjembeni elaborati i izvodi iz istih.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi elementi.

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta daje se sljedeći nalaz i mišljenje.

## 2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak: e- izvadak Općinski Sud Beli Manastir  
Katastarska općina: Baranjsko Petrovo Selo  
Uložak broj: 583  
Čestica: 3 parcele 940, 1045, 1046  
Opis nekretnina: kčbr. 940 - Zadrugni dom i dvorište  
kčbr. 1045 - Skladište i dvorište  
kčbr. 1046 - Oranica Selište

Površina (m2) : 7.214 m2 (ekonomsko dvorište 7.214 0 m2)  
Vlasnik: Poljoprivredna zadruga Baranjsko Petrovo Selo - Novi Bezdan 1/1 dijela

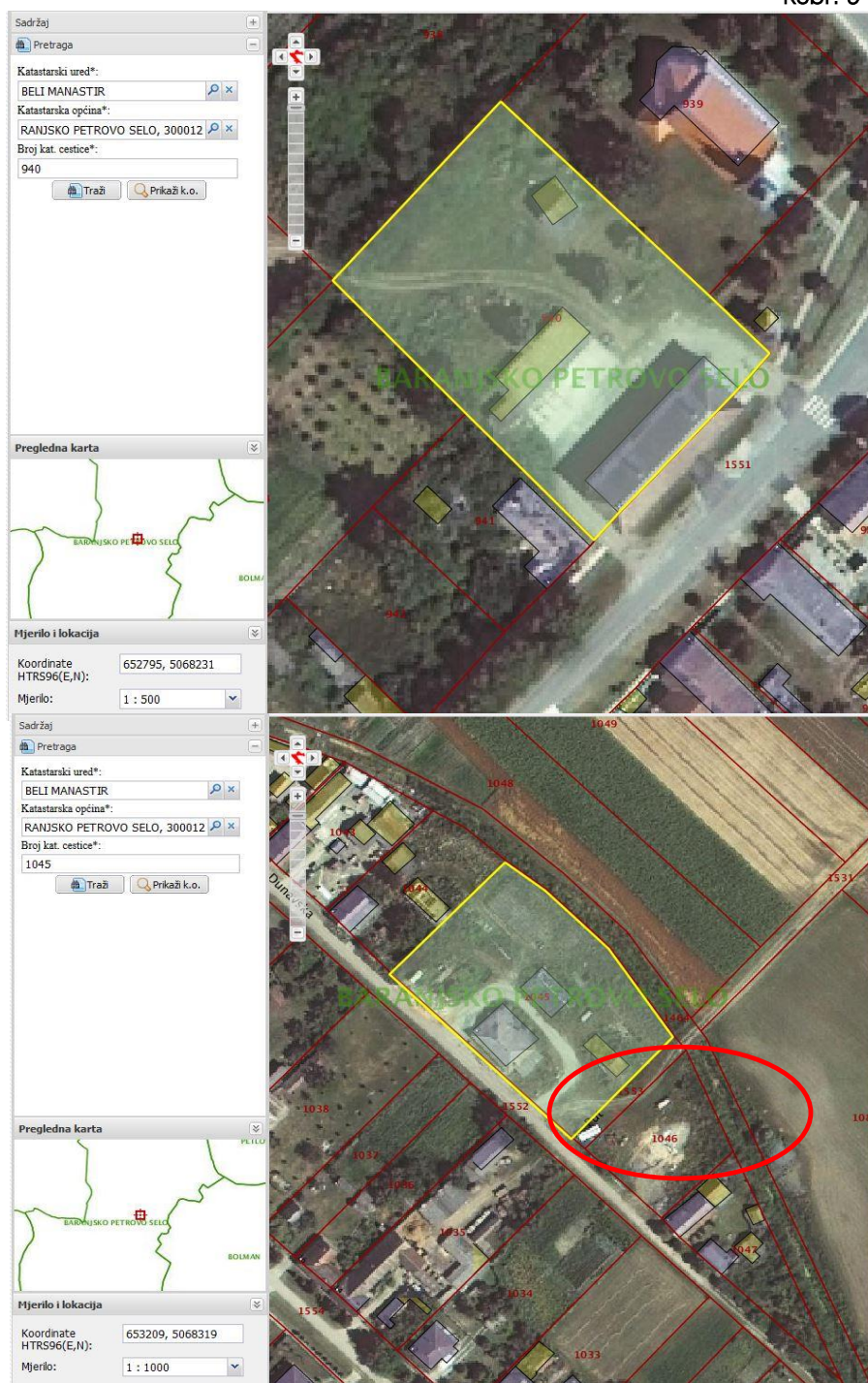
Teret: Sukladno zapisima, dok ostalih ograničenja i uvjeta na dana vrednovanja ima, a sve temeljem javno dostupne, priležee dokumentacije, prostorno planske.

Legalnost: Dokumentacija o legalnosti nedostupna.

Napomena: \* nema

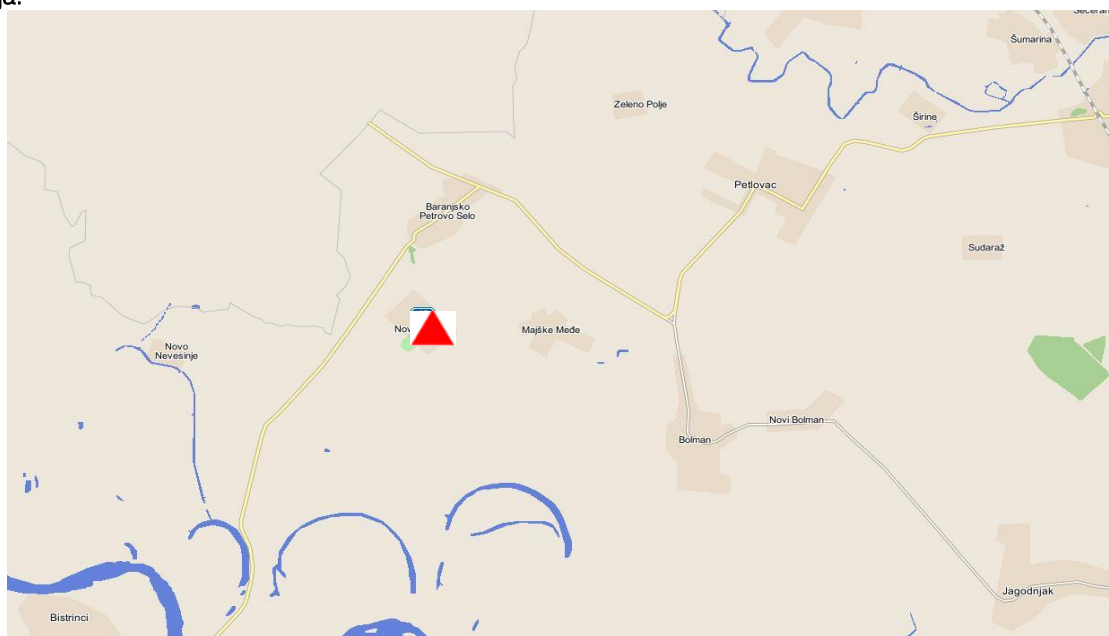
Današnje stanje po DKP-u

kčbr. 940





### Makrolokacija:



Izvodi iz drugih publikacija - NBH - sektor nekretnina :

Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km<sup>2</sup>, a površina teritorijalnog mora 31.067 km<sup>2</sup> što Hrvatsku svrstava među srednjeveličke europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Kretanje po uzlaznoj llini u 2016/17. dobio nešto na zamahu. Neznatno povećanje BDP u 2015. označilo je kraj jedne od najdužih i najdubljih recesija u EU-u.

Oporavak se u 2016. ubrzao po procijenjenoj stopi od 2,8 %. Povoljni utjecaji koji su pridonosili oporavku posljednje dvije godine postupno slabe, no zamjenjuju ih povoljne nove okolnosti zbog kojih se u 2017. predviđa relativno snažan rast BDP-a od 3,1 % odnosno 2,5 % u 2018. Ekonomski oporavak pridonosi smanjenju domaćeg i vanjskog duga, no ranjivosti su još prisutne. Dug privatnog sektora i dalje se smanjuje, a u 2016. počeo se smanjivati i udio duga opće države. Općenito stabilan financijski sektor temelj je kontinuirane makrofinancijske stabilnosti. No ranjivosti još postoje, osobito u pogledu visokih razina duga denominiranog u stranoj valuti. Smanjuje se dug privatnog sektora, iako je i dalje visok, osobito u korporativnom sektoru, i znatno izložen valutnom riziku. Dug korporativnog sektora i dalje je visok i koncentriran je u nekoliko sektora te svega nekoliko poduzeća. Propisana konverzija kredita kućanstava u švicarskim francima u eure pridonijela je smanjenju zaduženosti kućanstava u 2016., no financijskom je sektoru uzrokovala znatne gubitke. Očekuje se da će oporavku pridonijeti financijski sektor, koji je i dalje izložen neizravnom kreditnom riziku. Unatoč gubicima uzrokovanim konverzijom kredita u švicarskim francima, financijski sektor i dalje je dobro kapitaliziran te je tijekom 2016. ponovno postao profitabilan. Očekuje se da će potražnja za kreditima biti potaknuta boljim ekonomskim uvjetima i niskim kamatnim stopama.

Stopa nezaposlenosti brzo se smanjuje zahvaljujući umjerenom otvaranju novih radnih mjesta, ali i smanjenju radne snage. Međutim, više od polovine tog smanjenja posljedica je smanjenja radne snage, dok se većina novootvorenih radnih mjesta temelji na ugovorima na određeno vrijeme. Nezaposlenost mladih i dugotrajna nezaposlenost i dalje su na visokoj razini

Očekivana povoljnija kretanja na tržištu rada i rast raspoloživog dohotka zbog poreznih reforma s početka 2017. godine, u idućem bi razdoblju mogli pozitivno utjecati na agregatne pokazatelje financijske dostupnosti stambenih nekretnina. Ipak, trenutačno se ne očekuje znatan rast cijena stambenih nekretnina koji bi u dugom roku stvorio neravnoteže na tržištu. Mogući rizici proizlaze iz neizvjesnosti vezane uz utjecaj uvođenja poreza na nekretnine početkom sljedeće godine te iz Nacrtom zakona o komunalnom gospodarstvu predviđenog uvođenja građevinske rente i doprinosa za građenje komunalne infrastrukture, što će biti dodatni trošak pri gradnji. S uvođenjem navedenih izmjena možemo očekivati rast poreznog opterećenja i negativan utjecaj na oporavak tržišta nekretnina. Rizici su prisutni i na komercijalnom segmentu tržišta nekretnina.

■ Stanbeni krediti banaka  
■ Krediti domaćih banaka djelatnosti poslovanja s nekretnostima  
■ Krediti domaćih banaka djelatnosti građevinarstva  
■ Izazvani dug sektora nekretnosti  
■ Godišnja stopa rasta kredita sektora nekretnosti kategorije za tečaj – desno  
■ Godišnja stopa rasta nominalnih kredita sektora nekretnosti – desno  
■ Godišnja stopa rasta kredita sektora nekretnosti na temelju transakcija – desno

Napomena: Promjena duga kategorije su za utjecaj tečajnih promjena. U izvazima dug ukupljen je dug djelatnosti poslovanja s nekretnostima i djelatnosti građevinarstva. Transakcije su odnose na stambene kredite i kredite dane djelatnosti poslovanja s nekretnostima i djelatnosti građevinarstva.

Izvor: Izazvi HNB-a

## 2.2. Mikrolokacija i osvrt na prostorno plansku dokumentaciju

Temeljem planske dokumentacije lokacija se nalazi u zoni mješovite namjene (žutom bojom) sa pristupom na asfaltnu cestu/pješačku stazu - JAVNU POVRŠINU, te u slučaju požara i spašavanja ima propisani pristup iz ulice Dunavska. Na lokaciji su izgrađene građevine - dovršene i u derutnom su stanju (gospodarska zgrada - skladište i pomoćna zgrada).



Promatrana nekretnina je djelomično priključena, na svu potrebitu, tj posjeduje infrastrukturu: odvodnja. Infrastruktura vlastita u nedovoljnim količinama energenata.

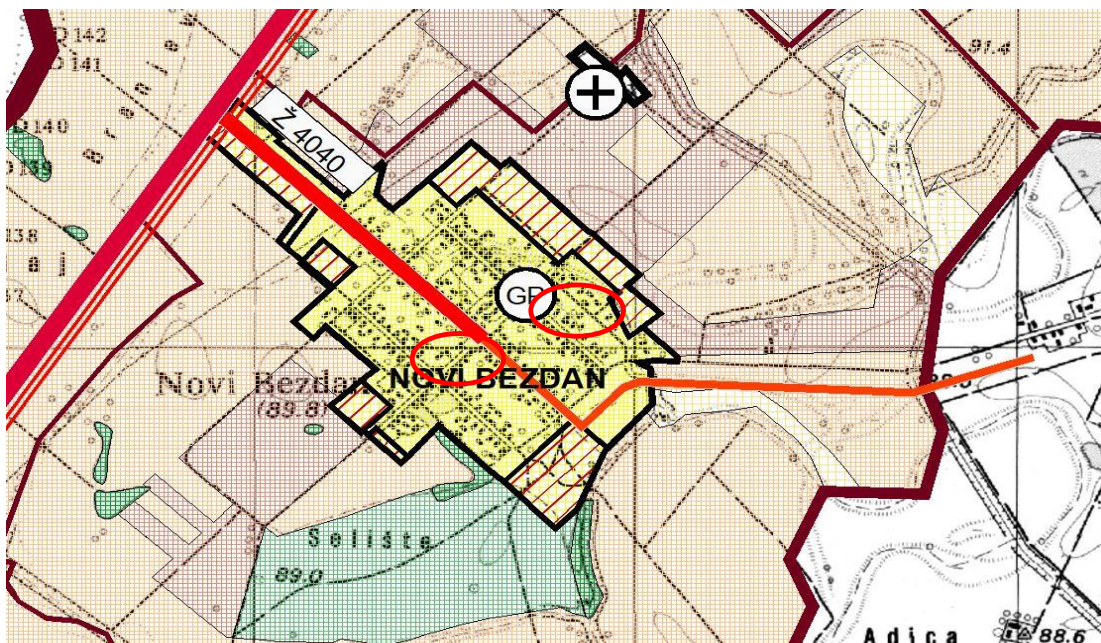
Nekretnina po svojoj namjeni je trenutno - poslovna (skladište).

Nekretnina se nalazi uz sporednu prometnicu u naselju, postavljena uz uličnu među, prometno povezanim sa svim dijelovima naselja.

Promatrana kčbr 1045....nepravilnog oblika, te

U daljnjem prikazu opisuju se uvjeti i ograničenje na lokaciji, slučaj rekonstrukcije, te proširenja - potencijala parcele na okolnost izgradnje parcela je definirana u području stambene izgradnje, nema uvjeta ograničenja. a time njenu procjenu vrijednosti.

Namjena površina



### 2.3. Predmet procjene - OSVRT NA LOKACIJU

Nekretninu sam obišao sa stečajnim upraviteljem.

Predmet procjene tržišne vrijednosti u ovom elaboratu sve građevine i prateći sadržaji prema Zk.ul. br. 583, ko Baranjsko Petrovo Selo, upisani u katastarski operat.

Temeljem pregleda i u dobroj vjeri koristit će se geometrijski podaci, te tehnički podaci o zgradi, kao i njihovoj legalnosti iz dostupne dokumentacije.

Zgrada izgrađena od materijala standardne kvalitete i sve prema arhitektonskim karakteristikama.

#### PREGLED LOKACIJSKIH UVJETA I OGRANIČENJA NA LOKACIJI

Za zemljišta k.č. br. 940, 1045 i 1046 k.o. Baranjsko Petrovo Selo, dostavljene su sljedeće informacije.

1. Popis prostornih planova unutar čijeg se obuhvata nalazi zemljište

Utvrđeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećih planova:

- PPUO Petlovac. „Službeni glasnik” Općine Petlovac broj 21/05, 1/10, 2/18 i 3/18.

U građevinskom području naselja stalnog stanovanja, gospodarske građevine mogu se graditi u sljedećim područjima naselja:

- na građevnoj čestici - sve gospodarske i pomoćne građevine, s tihom i čistom djelatnosti bez potencijalno nepovoljnog utjecaja na okoliš.

2. Namjena prostora i drugi uvjeti za provedbu zahvata u prostoru

Prostorni plan uređenja lokacija se nalazi u zoni

Prema kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina

- čestice k.č. br. 940, 1045 i 1046 ko Baranjsko Petrovo Selo nalazi se u cjelosti u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja,

Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za gradnju građevina za gospodarske djelatnosti je max. 0,6.

3. Obveze donošenja urbanističkog plana uređenja

Ne postoji obveza izrade urbanističkog plana uređenja

### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

Površine su reducirane s pripadajućim korekcijskim faktorima

GOSPODARSKE ZGRADE						
R.br.	Opis	kom	bP vel/m <sup>2</sup> (m <sup>1</sup> )	BP		
ZADRUŽNI DOM ( kčbr. 940)						
	Prizemlje		197,60	1,00	197,60	
	Kat		197,60	1,00	197,60	
			395,20		395,20	
POMOĆNA ZGRADA ( kčbr. 940)						
	Prizemlje		90,00	1,00	90,00	
			90,00	1,00	90,00	
			485,20		485,20	
SKLADIŠTE ( kčbr. 1045)						
	Prizemlje		163,20	1,00	163,20	
			163,20	1,00	163,20	
POMOĆNA ZGRADA ( kčbr. 1045)						
	Prizemlje		40,00	1,00	40,00	
			40,00	1,00	40,00	
			203,20		203,20	
UKUPNO			203,20		688,40	
VANJSKO UREĐENJE (ograda, plato)						
	ograda		0,00	1,00	0,00	
	betonska galanterija		0,00	1,00	0,00	
UKUPNO				(m <sup>2</sup> )	0,00	
SVEUKUPNO					(m <sup>2</sup> )	688,40

#### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA O ZGRADAMA

ETAŽA			Korisna površina (KP) - (m <sup>2</sup> )	Bruto površina (BGP) - (m <sup>2</sup> )	Volumen (V) - (m <sup>3</sup> )
ZADRUŽNI DOM ( kčbr. 940)	k <sub>B</sub> = 1,25	h = 3,20 m	316,16	395,20	1264,64
POMOĆNA ZGRADA ( kčbr. 940)	k <sub>B</sub> = 1,1	h = 2,00 m	81,82	90,00	180,00
SKLADIŠTE ( kčbr. 1045)	k <sub>B</sub> = 1,2	h = 2,80 m	136,00	163,20	456,96
POMOĆNA ZGRADA ( kčbr. 1045)	k <sub>B</sub> = 1,1	h = 2,00 m	36,36	40,00	80,00
Vanjsko uređenje	k <sub>B</sub> = 1	h = 2,00 m			0,00
UKUPNO:			570,34	688,40	1.981,60

#### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA O ZEMLJIŠTU

ZEMLJIŠTE - POPIS PARCELA			Gz	Pz	3,5967	namjena	
k.o.	zk.ul.	kč.br.	m2	m2			
Baranjsko Petrovo Selo	583	940	741	1.376			dvorište
		1045	937	2.908			
		1046	1.252	0			
			2.930	4.284			
		UKUPNO :		7.214			

## 4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

### 4.1.1. Priključci - ZADRUŽNI DOM ( kčbr. 940)

Objekt je priključen na sljedeće komunalne sustave:

električna energija	+
vodovod	+
kanalizacija ( septička jama)	+
telefon	-
plin	-

### 4.1.2. Priključci - SKLADIŠTE ( kčbr. 1045)

Objekt je priključen na sljedeće komunalne sustave:

električna energija	-
vodovod	-
kanalizacija ( septička jama)	+
telefon	-
plin	-

## 4.2. Nekretnina - GOSPODARSKE ZGRADE

### 4.2.1. Nekretnina - ZADRUŽNI DOM ( kčbr. 940)

Godina gradnje	1950 ( procjenjeno)
Godina obnove	1950
Katnost	Pr + 1
Svjetla visina etaže	3,20 m
Položaj	centar naselja, uz glavnu prometnicu
Temelji	opeka
Nosiva konstr.	zidovi od opeke
Međukatna konstr.	drveni grednik
Krovna k. + pokrov	drvena + utoreni crijep
Limarija	-
Pročelje	žbuka + boja
Vanjska stolarija	drvena
Prostorije	Prizemlje: hodnik, prodavaonica, skladišta
Kat :	stubište, društvene prostorije
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	žbuka + disp.boja
Obrada podova	brodski pod - devastiran
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	-
Dodatne instalacije	-
Stanje:	zapušteno i neodržavano od strane korisnika, vidljiva oštećenja koja mogu utjecati na funkciju i vrijednost nekretnine. Prodaovanica održavana.

### 4.2.2. Nekretnina - POMOĆNA ZGRADA ( kčbr. 940)

Godina gradnje	2000
Godina obnove	-
Katnost	Pr
Svjetla visina etaže	2,0 m
Položaj	centar naselja, uz glavnu prometnicu
Temelji	beton
Nosiva konstr.	blok opeka
Međukatna konstr.	-
Krovna k. + pokrov	drvena + salonit
Limarija	-
Pročelje	nožbukano

Vanjska stolarija	-
Prostorije      Prizemlje:	garaža, spremišta
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	neožbukano
Obrada podova	beton, zemlja
Unutarnja stolarija	-
Grijanje	-
Dodatne instalacije	-
Stanje:	zapušteno i neodržavano od strane korisnika, građevina je nedovršena.

#### 4.2.3. Nekretnina - SKLADIŠTE ( kčbr. 1045)

Godina gradnje	1940
Godina obnove	-
Katnost	Pr
Svjetla visina etaže	2,80 m
Položaj	sporedna prometnica
Temelji	opeka
Nosiva konstr.	zidovi od opeke
Međukatna konstr.	drveni grednik
Krovna k. + pokrov	drvena + biber crijep
Limarija	pocinčana
Pročelje	žbuka+boja
Vanjska stolarija	drvena
Prostorije      Prizemlje:	-
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	žbuka
Obrada podova	beton/ drveni
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	-
Dodatne instalacije	-
Stanje:	zapušteno i devastirano, vidljiva oštećenja koja mogu utjecati na funkciju i vrijednost nekretnine.

#### 4.2.2. Nekretnina - POMOĆNA ZGRADA ( kčbr. 1045)

Godina gradnje	1940
Godina obnove	-
Katnost	Pr
Svjetla visina etaže	2,0 m
Položaj	sporedna prometnica
Temelji	opeka
Nosiva konstr.	zidovi od opeke
Međukatna konstr.	-
Krovna k. + pokrov	drvena + biber crijep
Limarija	-
Pročelje	-
Vanjska stolarija	-
Prostorije      Prizemlje:	-
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	žbuka
Obrada podova	-
Unutarnja stolarija	-
Grijanje	-
Dodatne instalacije	-
Stanje:	zapušteno i devastirano, vidljiva oštećenja koja mogu utjecati na funkciju i vrijednost nekretni

#### 4.3. Vanjsko uređenje

Lokacija nije dovršena. Parcela je ograđena ogradom. Parkiralište osigurano na parceli i ispred parcele. Prema namjeni uređenje lokacije je dovoljno uređeno. Dvorišni dio popločen betonskom galanterijom. Naseljena lokacija. Pristup sa prometnice, dovoljnih gabarita - pristupačno.

Lokacija s dostatnih infrastrukturnih potreba dovršena.

Nekretnina u razvoju.

#### Kategorija zemljišta (čl. 9 i 10 Pravilnika)

**I - KAT** Prva kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

**II - KAT** Druga kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje

**III - KAT** Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi

**IV - KAT** Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja

#### 1. kategorija



### 5.1. Metode procjene nekretnine - odabir metode

#### A1/ POREDBENA METODA

Polazni izvori podataka su: e-Nekretnine, Državni zavod za statistiku i ostalih državnih institucija, te pomoćni izvori arhivski podaci vještaka, javno dostupni podaci.

Ova metoda se sastoji od usporedbe nekretnine, koja se procjenjuje, sa nizom sličnih nekretnina koje su bile prodane na istom području u vremenskom razdoblju od 4 godine, temeljem Pravilnika. Prodajne cijene nekretnina, koje se ocijene najslabijima, daju spektar cijena u kojem će biti određena vrijednost nekretnine koja se procjenjuje. U tu svrhu se uzimaju različiti elementi prije svega lokacija i stanje objekta i uređenost okoliša.

Kod nekih lokacija nekretnina gdje ne postoji aktivno tržište nekretninama se može dogoditi da ima malo ili uopće nema nekretnina za usporedbu. U tim slučajevima, najbolja procjena vrijednosti se dobiva uzimajući u obzir korisnu površinu, blizina ceste, prilaz ulici, pristup komunikacijama, udaljenost od prodavaonica, neposredne ne poželjnosti (buka, prašina, zagađivači i drugo), veličinu zgrade, površina za iznajmljivanje, volumen, visina zgrade, visina plafona, broj katova; kvalitetu konstrukcije: kvaliteta materijala, izvedba, arhitektura; konstrukcijske materijale: temelji, okviri, katovi, zidovi (unutarnji i vanjski), plafon, krov i ostale značajke zgrade: broj soba po tipovima, grijanje, zaštita od požara; starost (vremensku uporabljivost): kronološka starost, efektivna starost, ekonomski vremenska uporabljivost, stanje nekretnine itd..

Nedostatak ove metode je sklonost tržišta promjenama u relativno kratkom vremenu, tako da podaci stari tek nekoliko mjeseci ne mogu odražavati trenutnu sliku stanja na tržištu nekretnina, ili da prilikom procjene nemamo dovoljan broj kvalitetnih podataka o prošlim prodajama nekretnina iste ili slične namjene, zato što je tržište nekretnina radi loše ekonomske situacije posve zamrlo, što bitno otežava procjenu.

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta, uz obaveznu primjenu dohodovne metode, koje mogu ostaviti dobit, rentom i slično.

#### A2/ TROŠKOVNA METODA (TROŠKOVA GRADNJE)

Troškovna metoda je bazirana na izračunu troškova izgradnje, tj. razumijevanju da kupac i prodavač znaju vrijednost troškova. Radi se o tome da kupac nikada neće platiti nekretninu više nego što bi koštala izgradnja iste takve nekretnine na istoj lokaciji.

U ovom se pristupu cijena nekretnina dobiva zbrojem vrijednosti zemljišta sa trenutnim troškovima konstrukcije, reprodukcije ili zamjene onog što je već na zemljištu. Tako se utvrđuje nova građevinska vrijednost – NGV, koja predstavlja cijenu po kojoj se može izgraditi neki objekt, bez zemljišta, troškova komunalne infrastrukture i ostalih troškova. Nadalje, troškovna metoda je pristup utvrđivanja fer vrijednosti, zahtijeva da se fer vrijednost imovine procjenjuje na temelju troška zamjene za imovinu koja ima jednaki uslužni kapacitet kao i imovina čija se vrijednost procjenjuje. Taj se pristup često naziva i tekući trošak zamjene.

Promatrano s motrišta prodavatelja, kao tržišnog sudionika ta vrijednost predstavlja trošak koji bi kupac kao tržišni sudionik imao u nabavi ili izgradnji zamjenske imovine usporedive koristi, usklađen za starost imovine.

Zastarjelost obuhvaća fizičko propadanje, funkcionalnu zastarjelost, te ekonomsku (vanjsku) zastarjelost.

Kod ove metode procjene fer vrijednosti, na primjeru naše građevine, imamo slijedeću situaciju:

Zemljište + doprinosi + uređenje lokacije komunalnom infrastrukturom = vrijednost zemljišta

Zemljište je u privatnom vlasništvu, a poslovni subjekt plaća naknadu za korištenje zemljišta.

Projekt + trošak gradnje građevine + ostali troškovi uređenja objekta = vrijednost objekta

Fer vrijednost po troškovnoj metodi = a + b, uvažavajući stvarno stanje i amortiziranost objekta

#### A3/ PRIHODOVNA METODA (KAPITALIZACIJE PRIHODA)

Procjenom fer vrijednosti nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti, nastoji se odrediti sadašnja fer vrijednost nekretnine na temelju dobiti koju ona ostvaruje ili od dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti.

Prihodovna metoda je pristup utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnine koji zahtijeva da tržišna vrijednost odražava sadašnju tržišnu vrijednost očekivanja budućih svota, uvažavajući preostali korisni vijek upotrebe objekta kroz tzv. multiplikator.

Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, procjenitelj mora ocijeniti troškove vezane uz redovno upravljanje nekretninom i njezino tekuće i investicijsko održavanje.

Rezultat procjene je ocjena čiste dobiti od prodaje nekretnine kakva se očekuje u sljedećoj prodaji. Kapitalizacija dobiti je modificirani prethodni postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzimajući u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti, svođenjem na današnji dan.

Ovaj se postupak može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Za metodu kapitalizacije prihoda mjeri se trenutna vrijednost budućih prihoda od nekretnine.

## B1/ NEUOBIČAJENE ILI OSOBNE OKOLNOSTI

Pri izračunu tržišne vrijednosti nekretnina i prikupljanja podataka korištene su ponuđene javno dostupne cijene, kao i drugi podaci kao što su najamnine, zakupnine i troškovi gospodarenja koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja. Značajno odstupanje može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od  $\pm$  dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma.)

Kupoprodajne cijene i drugi podaci koji su pod utjecajem neuobičajenih okolnosti, ne smatraju se transakcijama i nisu uzimane kao relevantne za izradu procjene vrijednosti nekretnina.

### Postupak prilagođavanja - odabir metode procjene:

*Kako su nekretnine po svojoj prirodi heterogene, nije moguće provoditi direktnu međusobnu usporedbu, pa se prilikom primjene ove metode nužno vrše prilagodbe u uspoređivanju, i to na osnovu podataka o:*

- vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati;
  - lokaciji, veličini i obliku parcele,
  - opremljenosti infrastrukturom,
  - mogućnostima gradnje (zone);
  - drugi dio korekcije se tiče usporednih građevina (ili: poslovnog/stambenog prostora), iz razloga što se iste razlikuju od predmetne nekretnine po npr. položaju, veličini, opremljenosti i drugim svojstvima.
- Usporedbom svojstava cijena usporednih građevina se prilagođava predmetnoj nekretnini, na način da pojedine razlike proizvode pozitivan ili negativan učinak na vrijednost.*

### OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE (čl. 29; 30 i 32 Pravilnika)

*Odabrana metoda procjene za vrijednost zemljišta, je poredbena metoda.*

*Odabrana metoda je izabrana obzirom da se vrši procjena zemljišta, te da ima dovoljno nekretnina za poredbu svojstava i karakteristika sa kojima se unaprijed navedenu proceduru može provesti izračun vrijednosti.*

*Na osnovu zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te Prostornih planova podatci o zemljištu su vjerodostojni, koji se vode za predmetnu nekretninu, moguće je provesti izračun prema odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina za izračun je primijenjena poredbena metoda.*

*Poredbena metoda obuhvaća analiziranje tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno približno slične, iz istoga su ili usporedivoga cjenovnog bloka postignutih iznosa unatrag četiri godine, što jest jedan od postupaka za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina, koji daje srednju cijenu za nekretninu na dan utvrđivanja iste. No, očividno je bilo potrebno utvrditi odgovaraju li predmetne nekretnine.*

*Zemljišta, koja su predmet ove procjene, prema opisu ovog nalaza, imaju sljedeće fizičke karakteristike: smještene su u istom cjenovnom bloku, istoj katastarskoj općini i karakteristično je za njih da se nalaze u ravnom prostoru.*

*Procjena vrijednost zgrada provodi se troškovnom metodom, obzirom na stanje dovršenosti i stanje na dan vrednovanja. Za izradu procjene navedeni su izvori i odabir JC izgradnje i dovršenosti, odnosno ostalih elemenata izračuna.*

*Obzirom da dostupnost podataka - cijena nekretnina i površina zemljišta nisu prikladni za promatranu nekretninu koje bi mogle dovesti do podcjenjivanja nekretnine radi zatečenog stanja i stanja dovršenosti izabrana metoda, sukladno čl. 35 Pravilnika, a sve temeljem javno dostupnih podataka.*

## 5.2. POREDBENA METODA

### 5.2.1. Vrijednost zemljišta

#### Usporedne nekretnine (Temeljem čl. 57. ZPVN NN 78/15)

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. U slučaju da u samom naselju nema podataka o prodaji nekretnina, usporedne nekretnine će biti u rubnom dijelu naselja, te će se izvršiti prilagodba. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

Izabrano je po tri(3) nekretnine sličnih karakteristika u obje katastarske općine, te odabrano za sveukupnu analizu tri(3) jedinstvene, sa približim karakteristikama i obilježjima čestica.

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE:			
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Vrsta nekretnine	Zemljište (m <sup>2</sup> )
26.2.	Novi Bezdan	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	7.214
UKUPNO:			7.214

Prodajne cijene sličnih nekretnina poznate su procjenitelju iz uređene baze podataka (eNekretnine).

POREDBENE NEKRETNINE						
R.br.	Lokacija	kč.br./ ID PU	Datum kupoprodaje	Zemljišta u prometu (m <sup>2</sup> )	Kupoprodajna cijena (Kn)	Kupoprodajna JC (Kn/m <sup>2</sup> )
1	Beljska/PET	3828413	08.06.18.	720	10.000,00 kn	13,89
2	ILRibara/JAG	3514518	26.10.16.	1539	6.000,00 kn	3,90
3	Osječka/BM	3492243	31.07.16.	4075	52.704,00 kn	12,93
4	BMPiani/BM	3561531	30.03.17.	4420	9.000,00 kn	2,04
5	Bkidrič/JAG	3512488	13.10.16.	4082	11.250,00 kn	2,76
6	Đ.Đakovića/POP	3373606	12.05.16.	363	5.000,00 kn	13,77

Usporedba se vrši prvenstveno prema dostupnim pokazateljima - podacima o prodaji sličnih nekretnina.

Iz statističke obrade i izračuna su izostavljene transakcije onih nekretnina koje svojim obilježjima značajno odstupaju od procjenjivane nekretnine:

#### POREDBENE NEKRETNINE

2 poredbena nekretnina ..... niska cijena  
4 poredbena nekretnina ..... niska cijena  
5 poredbena nekretnina ..... niska cijena

Za daljnju statističku obradu i izračun odabrane su tri nekretnine, karakteristika približnih promatranoj - procjenjivanoj nekretnini po svojim obilježjima. Presudne karakteristike su površina i oblik usporednih nekretnina, što u ovom slučaju nije postignuto, te će biti nužno dodatno pronalaziti faktore - koeficijente prilagodbe. Ovo prvenstveno obzirom da je procjenjivana nekretnina trokutnog oblika, nepovoljna za razvoj sadržaja odnosno potencijala izgradnje i sličnih zahvata.

ODABRANE POREDBENE NEKRETNINE							
R.br.	Lokacija	Br.kčbr. ko	ID ZKC	Datum kupoprodaje	Zemljišta u prometu (m <sup>2</sup> )	Kupoprodajna cijena (Kn)	Kupoprodajna JC (Kn/m <sup>2</sup> )
1	Beljska/PET	904/49	3828413	8.6.2018	720	10.000,00 kn	13,89
3	Osječka/BM	904/45	3492243	31.7.2016	4075	52.704,00 kn	12,93
6	Đ.Đakovića/POP	904/53	3373606	12.5.2016	363	5.000,00 kn	13,77

# PRIKAZ LOKACIJE - ODABRANIH POREDBENIH NEKRETNINA



**Odabrane nekretnine za poređenje nadalje se opisuju vrijednosno po svojim pogodnostima i teretima i to: provodi se**

- izračunska vrijednost po jedinici mjere, a provodi se kroz međuvremensko izjednačene putem indeksa kretanju cijena,
  - zatim kroz povoljnost korištenja zemljišta, te
  - različitost mjera korištenja temeljem prostornom planu,
  - potom intrekvalitativno uređenje temeljem kategorizacije zemljišta i konačno
  - kavalitativno izjednačavanje vrijednosti na okolnost tereta - služnosti puta - služnost prolaza vodova (infrastruktura)
- Interkvalitativno izjednačavanja odabranih koeficijenta, korekcije povoljnosti su utvrđeni temeljem Pravilnika i priloga u istom.

Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

## MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad/naselje	Novi Bezdan	Jagodnjak	Beli Manastir	Popovac
Lokacija	Novi Bezdan	Beljska/PET	Osječka/BM	Đ.Đakovića/POP
Nekretnina	GZ	građ. zemljište	građ. zemljište	građ. zemljište
Izvor podataka	nalog	izvor PU	izvor PU	izvor PU
Vrsta podatka	-	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Datum transakcije	1Q2019	2Q2018	3Q2016	2Q2016
Površina (m2) (GZ)	4.284	2.930	720	4.075
Površina (m2) (NKP)	-	0	0	363
Cijena (€)	-	1.348	7.103	0
Cijena po m2	-	1,87	1,74	674
međuvremensko izjednačenje - tablica podataka prilagodbe				
<b>Protok vremena</b>	1Q2019	2Q2018	3Q2016	2Q2016
DZS - index	100,51	98,26	97,74	100,52
Vremensko usklađenje	-	2,3%	2,8%	0,0%
Korigirana vrijednost po/m2		1,92	1,80	1,86

PODATCI	STATISTIČKA OBRADA (kontrola podudarnosti) prilog 19. Pravilnika (NN105/15)					
	R.br.	Cjenovni blok	Fk	Međuvremenski izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka	
		Novi Bezdán		€/m <sup>2</sup>	PODJEDINAČNO (+/-30)	(apsolutno)
	1	Beljska/PET	1,00	1,92	-3%	-0,06
	2	Osječka/BM	1,00	1,80	3%	0,06
	3	Đ.Đakovića/POP	1,00	1,86	0%	0,00
	KONTROLA PODUDARNOSTI (čl. 19 Pravilnika)			PROSJEČNO PRILAGOĐENA CIJENA		
	Prosjeak	Odstupanje		Kp x Fk	Vrijednost	
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	GRUPNO (+/- 30)		€/m <sup>2</sup>	
	1,86	0,05	3%	1,00	1,86	

Po vremenskom izjednačavanju i kontroli, provodi se interkvalitativno izjednačavanje - izračuni na ogled, kategorije zemljišta, mjera korištenja i dr.. Kvalitativni podatci koji navedeni, a nisu definirani koeficijeti regulativom, vrijednosti su = 1,0.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (Kp) - 1								
OPIS	CJENOVNI BLOK - Novi Bezdán							
	koeficijenti povoljnosti - Kp							
KATEGORIJA	100%	1.	100%	1.	100%	1.	100%	1.
prilog 4. Pravilnika(NN105/15)	prilagodba	1,00	1,00	1,92	1,00	1,80	1,00	1,86
MJERA KORIŠTENJA	M	0,6		0,6		0,6		0,6
prilog 11. Pravilnika(NN105/15)	KP (k - S)	0,78	1,00	0,78	1,00	0,78	1,00	0,78
	(k - O) MK/PNn		1,00		1,00		1,00	
	prilagodba	€/m²		1,92		1,80		1,86
ZONA		1,00	ista	1,00	ista	1,00	ista	1,00
	prilagodba		1,00	1,92	1,00	1,80	1,00	1,86
LOKACIJA		1,00	slična	1,10	slična	1,10	slična	1,10
	prilagodba		0,91	1,75	1,00	1,80	1,00	1,86
PRILAGODBA - I	€/m²		1,75		1,80		1,86	

Mjere različita korištenja zemljišta (Kis)

prilog 11. Pravilnika (NN105/15)

A/ Koeficijenti za preračunavanje (KP) ovisno o koeficijentima iskoristivosti (ki) - STAMBENA NAMJENA.....(k - S):

$$KP = 0,6 \times \sqrt{ki} + 0,2 \times ki + 0,2$$

B/ Koeficijenti za preračunavanje ovisno o koeficijentima iskoristivosti (ki) - OSTALA NAMJENA.....(k - M):

$$(koeficijent linearne raspodjele) \quad kf = \frac{PN(ki)}{UN(ki)}$$

PODATCI	STATISTIČKA OBRADA(neuobičajnih okolnosti) prilog 4. Pravilnika (NN105/15)					
	R.br.	Cjenovni blok	Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka	
		Novi Bezdán		€/m <sup>2</sup>	PODJEDINAČ. (+/-40)	(apsolutno)
	1	Beljska/PET	1,00	1,75	3%	0,05
	2	Osječka/BM	1,00	1,80	0%	0,00
	3	Đ.Đakovića/POP	1,00	1,86	-3%	-0,06
	KONTROLA PODUDARNOSTI (čl. 19 Pravilnika)			PRIVREMENA PRILAGOĐENA CIJENA		
	Prosjeak	Odstupanje		Kp x Fk	Vrijednost	
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	GRUPNO (+/- 40)		€/m <sup>2</sup>	
	1,80	0,05	3%	1,00	1,80	



Prolazom vodova kroz čestice, proizvodi okrnjenost istih sa većim ili manjim utjecajem temeljem PRILOGA 2 i 3, Pravilnika.

Za potrebe umanjjenja koriste se tehnički pravilnici o održavanju i izgradnji pojedinih vrsta vodova(infrastrukture), odnosno njihovo "zauzeće u prostoru", a temeljem ocjene iz priloga izračunava se ukupna suma umanjjenja (vrijednost okrnjenosti). Kvalitativna prilagodba razmatrana je za slučaj spajanja svih čestica, promatrano kao jedinstvena cjelina.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE - 2 (Pravilnik čl. 8)					
Opis	Procjenjivana nekretnina		2.930	KONTROLA	
Lokacija	nalog		7.214 (m2)	2.930	4.284 (m2)
koeficijenti povoljnosti - K <sub>p</sub>					
Privremena vrijednost	€/m <sup>2</sup>		1,80		
UTJECAJ SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA			prilog 2 - 3. Pravilnika (NN105/15)		
Utjecaj prava služnosti puta (Prilog 2)	koeficijent utjecaja		VELIČINA (m2)	vrijednost okrnjenosti	
	nema utjecaj	0,00	0,00	0,00	
Utjecaj prava služnosti vodova (Prilog 3)	koeficijent utjecaja		VELIČINA (m2)	vrijednost okrnjenosti	
	nema utjecaj	0,00	0,00	0,00	
IZJEDNAČENA CIJENA ZBOG UTJECAJA SPREMNOSTI ZA GRADNJU I PRAVA SLUŽNOSTI					
Interkvalitativno izjednačena cijena zbog utjecaja		UKUPNA VRIJEDNOST		€/m <sup>2</sup>	0,00
PRIVREMENA VRIJEDNOST		2.930	m <sup>2</sup>	1,80	5.283,77
Konačno izjednačena cijena				€/m <sup>2</sup>	1,80
ZEMLJIŠTE -(GZ)		2.930	×	1,80	5.283,77 €
ZEMLJIŠTE -(GZ) -(ORANICA)		4.284	×	0,50	2.142,00 €
UKUPNO ZEMLJIŠTE		7.214			7.425,77 €

Podaci upotrebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijenti prilagodbe korišteni su temeljem zakonske regulative, i to iz iste ili navedenih, a dozvoljeni podataka kao što su DZS.

ZEMLJIŠTE -(GZ)	2.930	×	1,8033	5.283,77 €
ZEMLJIŠTE -(PZ)	4.284	×	0,5000	2.142,00 €
SVEUKUPNO ZEMLJIŠTE	7.214			7.425,77 €

Podaci upotrebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijenti povoljnosti su uobičajeni na lokalnom tržištu i utvrđeni su iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.

#### VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA IZVAN POREĐENJA:

ZEMLJIŠTE (prosječno postignuta cijena - eNekretnine)	2.142,00 €
---	------------

### 5.2.1. Vrijednost zgrade - TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI

Objekt –	Gospodarska zgrada (zadružni dom, skladište)
----------	--

#### PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

Provodi se na stambenoj zgradi - djelomičnom obuhvatu bez bez uređenja okoliša (pristupne ceste, parkirališta, ograde i sl.). Izračuna se temelji sa osnova troškova gradnje - izračun JC.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti temeljem etalonske vrijednosti.

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta prema podatku o etalonskoj cijeni građenja i pokazateljima troškova građenja (Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2014" (Troškovi gradnje 2014), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart).

Izbor JC izveden u smislu kvalitete, a sve prema navedenoj navedenoj literaturi.

Podjela vrijednosti je provedena na tri osnovna pokazatelja - niska, srednja i visoka kvaliteta, čime je zadovoljena postojeća regulativa.

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti zgrade. Prilagodba se izračunava **matricom**.

Ostala prilagodba nije dozvoljena.

Proračun sadašnje vrijednosti  $S_v$  uzimajući u obzir faktor korištenja - "matricu":

TABLICA IZRAČUNA - OBILJEŽJA GRAĐEVINE (KONTROLA)									
Nova vrijednost objekta									
VGr=	1.981,60	m2	Godina izgradnje:			1963			
BP=	688,40	m2	Godina rekonstrukcije:			1963			
KP=	570,34	m2	Cizg=	321	€/m2NGP		NV=	73.176 €	
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =		0,40	128	€/m2NGP					
Godina procjene 2019		Godina izgradnje 1963		Starost n=		56	Trajnost N= 80		
Vrsta radova		Nova vrijednost		UČEŠĆE					
		€/m2	BGP	€/m2NGP					
Priključci		2,0	688		1.377	prema broju i vrsti komunal. priključaka			
Komunalni doprinosi		2,0	1.982		4.006	prema rješenju lokalne jedinice			
Vodni doprinos		0,7	1.982		1.343	prema rješenju HV			
Prikljuci i doprinosi					6.726				
R.br.	Opis				Osnovni objekt		Rekonstrukcija / dogradnja		
1	Godina procjene:				2019				
2	Godina izgradnje(zamjenska starosti):				1963		1963		
3	Starost zgrade - n:				56		56		
4	Održivi vijek korištenja (OVK):				80				
5	Preostali vijek korištenja:				24		24		
6	Faktor korištenja (Fk):  odabrano:				A	B	C		
					5,0	4,0	4,0		
					5,0				
7	Relativna starost:				70,0%		70,0%		
8	Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):				20% - 16		20% - 16		
9	Zamjenska starost zgrade:				64		64		
10	Linearni otpis vrijednosti:				80% - 0,20		80% - 0,20		
Sadašnja vrijednost objekta (S <sub>v</sub> )							18.162,62 €		
Consulting usluge, sveukupno(od projekta do izgradnje)					obračunato u JC		0		
Okoliš					po Pravilniku se NE obračunava		0		
Sadašnja građevinska vrijednost nekretnine (SGVn)						€/m2	32		

REKAPITULACIJA TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Br.	Opis	Cijena (€)
1	Zemljište - (Z)	7.425,77 €
2	Priključci	6.726,05 €
3	GRAĐEVINE - ZGRADE	18.162,62 €
4	Vanjsko uređenje	0,00 €
5	Konsulting, projekti, nadzor	0,00 €
<b>S<sub>GV</sub> SVEUKUPNO:</b>		<b>32.314,44 €</b>

VRIJEDNOST NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM **32.314,44 €**

NGP = 570,34 m2

Pz = 7.214 m2

TV / NGP = 43,64 € / m2

TZ / Pz = 4,48 € / m2

## A 6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Procjena je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH, provedenim u ovom elaboratu.

Primjenjene metode izračuna su sukladne sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Za potpuno razumijevanje izrađena elaborata, nužno je proučiti sve njegove sastavne dijelove.

U skladu s navedenom regulativom napominjemo da na temelju nesigurnosti pojedinih čimbenika koji utječu na procjenu, posebno potrebe za upotrebom vrijednosti prema iskustvu, rezultat procjene ne može biti veličina utvrđena s matematičkom točnošću.

Utvrđena tržišna vrijednost ne znači nužno da se u pojedinom slučaju u svako vrijeme na tržištu može ostvariti odgovarajuća cijena i u slučaju jednakih vanjskih okolnosti, posebno kratkoročno. Procjena je izrađena na temelju priložene dokumentacije i uz uključivanje cijena usporedivih čestica i građevina, te posebnih okolnosti isključivo prema pravilniku, temeljem matematičkih izračuna. Posebna pozornost posvećena je lokaciji u mjeri dozvoljenoj regulativom, infrastrukturnoj opremljenosti, namjeni, mogućnosti korištenja i postojećoj izgradnji

*Procjena je izvršena na okolnost potpuno legalne nekretnine, sa potrebitom dokumentacijom, nije u potpunosti dovršena, u funkciji je, održavana primjereno načinu i stilu gradnje, a na dan vrednovanja, potrebna manja ulaganja u dovršenje iste.*

*Na okolnost utrživosti - Lokacija je idealna pri ovoj namjeni, sa mogućnosti razvijanja dodatnih - sadržaja uvažavajući trenutni prostorni plan, te za prenamjenu koju omogućava veličina, parking bez ograničenja.*

*Prema trenutnim uvjetima poslovanja, karakteristikama i obilježjima nekretnine, smatram istu -  
**utrživu u određenom vremenu***

*Porezi za slučaj transakcije nisu obračunati niti u jednom obliku.*

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina za:

Gospodarska zgrada (zadružni dom, skladište)  
na adresi: HR 31322 Baranjsko Petrovo Selo, Novi Bezdan, Srednja ulica br. 12(kčbr.  
naručitelja POLJOPRIVREDNA ZADRUGA BARANJSKO PETROVO SELO -  
NOVI BEZDAN u stečaju, Baranjsko Petrovo Selo, Glavna ulica br. 1  
OIB: 17344343682

utvrđuje se vrijednost:

### SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (tržišna/poredbena metoda)

<b>32.314,44 €</b>	ili	<b>240.000,00 kn</b>
Na dan, 26. ožujak 2019.	prema tečaju NBH	1 € = 7,42 kn
POLJOPRIVREDNA ZADRUGA BARANJSKO PETROVO SELO - NOVI BEZDAN u stečaju, Baranjsko Petrovo	1/1	dijela
<b>32.314,44 €</b>	ili	<b>239.773,14 kn</b>
kčbr. 940 - Zadružni dom i dvorište	1/1	dijela
<b>19.391,31 €</b>	ili	<b>143.883,53 kn</b>
kčbr. 1045 - Skladište i dvorište	1/1	dijela
<b>10.665,36 €</b>	ili	<b>79.136,95 kn</b>
kčbr. 1046 - oranica Selišće	1/1	dijela
<b>2.257,77 €</b>	ili	<b>16.752,68 kn</b>

Osijek, 26. ožujak 2019. godine

SViP  
ROGAČ ZVONIMIR, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo  
Broj: 4-Su-44/2017-4

## 7. IZJAVA PROCJENITELJA

### Kratki osvrti na procjenu ili pretpostavke i ograničenja

Usluga pružena od strane vještaka je obavljena sukladno pozitivnim propisima RH (sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)), te etičkim kodeksima i predaje se u dva primjerka za potrebe Naručitelja, koji ga može koristiti isključivo u svrhu za koju je naručen i izrađen. Važeći su samo originalno ovjereni i potpisani primjerci elaborata

Posjedujem stručnu spremu, imenovanja i ovlaštenja za izradu procjembenog elaborata za predmetnu nekretninu. Procjena vrijednosti je sačinjena objektivno i nepristrano.

Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se stručno i nepristrano svim dostupnim informacijama i podacima koji utječu na vrijednost nekretnine, s pretpostavkom njihove točnosti i istinitosti, bez posebne verifikacije.

U procjembenom elaboratu su prikazani podaci i informacije provjereni u skladu sa mogućnostima i upotrijebljeni u dobroj vjeri kao točni.

Prikazane su moje osobne analize, mišljenja i zaključci, koji su ograničeni samo pretpostavkama i posebnim pretpostavkama opisanim u procjembenom elaboratu.

Nemam sadašnjih niti prethodnih interesa u vezi predmeta procjene u ovom elaboratu niti imam osobnih interesa te sam nepristran u vezi osoba (fizičkih i pravnih) na koje ima utjecaja ova procjena vrijednosti.

### - Opći uvjeti

Podaci o vlasništvu i legalnosti građevine su u dobroj vjeri preuzeti od vlasnika i javno dostupne - službene dokumentacije.

Mišljenja i zaključke donosim na osnovu procjena podataka i zaključaka dostupnih u javnim informacijama kao rezultat rada drugih osoba koji sudjeluju u prometu nekretnina, iako ih smatram istinitim ne snosim nikakvu odgovornost za iste.

Svi fajlovi radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja zadatka biti će moja imovina. Podatke ću čuvati najmanje pet godina.

Ovaj elaborat - procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane vas ili trećih je nevažeće. Ovo potpuno izvješće možete dati strankama u postupku ili drugim zainteresiranim stranama izvan vaše ustanove ili organizacije koje trebaju biti upoznate.

Sva konverzija u izvršenju zadatka po pravnoj obvezi smatra se povjerljivom.



## 8. PRILOZI

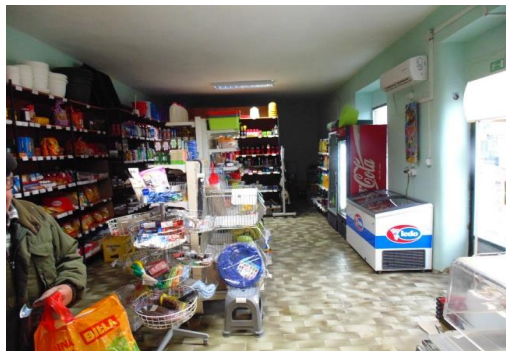
---

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- dozvole, rješenja , tlocrti i presjeci
- rješenje o imenovanju sudskog vještaka

## FOTOGRAFIJE



kčbr. 940



kčbr. 1045

## PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku

ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL BELI MANASTIR

Stanje na dan: 07.03.2019. 23:09

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 300012, BARANJSKO PETROVO SELO

Broj ZK uložka: 583

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1254/2010

Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A

##### Posjedovnica

##### PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	940	ZADRUŽNI DOM I DVORIŠTE			2117	
2.	1045	SKLADIŠTE I DVORIŠTE			3845	
3.	1046	ORANICA SELIŠĆE			1252	
		UKUPNO:			7214	

#### B

##### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 POLJOPRIVREDNA ZADRUGA BARANJSKO PETROVO SELO - NOVI BEZDAN	

#### C

##### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.3	Primljeno: 12.02.1998. Z - 1026/98. Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava od 22.12.1997. i ugovora o izdavanju garancije od 03.12.1997. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u -A- kč.br. 940, 1045, 1046 za iznos od 540.000,00 kn. u korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, ZAGREB</b>	540.000,00 KN	
3.			
3.1	Zaprimljeno 18.06.2007. broj Z-2926/07 Na temelju ovosudnog pravomoćnog ovršnog rješenja br. OVR-120/07. od 21.02.2007 uknjižuje se ovršno založno pravo na nekretnine u A, za iznos od 700.274,91 KN za korist <b>RH MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA</b>	700.274,91 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.03.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI BELI MANASTIR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 07.03.2019. 23:09

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BARANJSKO PETROVO SELO (Mbr. 300012)  
Posjedovni list: 534

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	POLJOPRIVREDNA ZADRUGA NOVI BEZDAN, GLAVNA 1, NOVI BEZDAN	

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/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		473	KOLODVORSKA	3045	5		
			ORANICA	2373			
			ZEMLJIŠTA POD ZGRADA	672			
		940	SREDNJA ULICA 12	2117	13		
			ORANICA	1376			
			DVORIŠTE	500			
			ZEMLJIŠTA POD ZGRADA	241			
		1045	DUNAVSKA 3	3845	13		
			DVORIŠTE	500			
			ZEMLJIŠTA POD ZGRADA	437			
			ORANICA	2908			
		1046	DUNAVSKA	1252	13		
			ORANICA	1252			
Ukupna površina katastarskih čestica				10259			

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

# RJEŠENJE



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU  
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-44/2017-4.  
Osijek, 30. siječnja 2017.

Županijski sud u Osijeku po sucu ovlaštenom za obavljanje poslova sudske uprave Anti Rašiću na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15. I 82/16) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15. i 29/16), a povodom zahtjeva Zvonimira Rogača iz Osijeka, Vatrogasna 73, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

## RJEŠENJE

**ZVONIMIR ROGAČ, dipl. ing. građ. iz Osijeka, Vatrogasna 73, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.**

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši s danom **5. veljače 2017. godine.**

## Obrazloženje

Zvonimir Rogač iz Osijeka, Vatrogasna 73, podnio je zahtjev Uredu predsjednika Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 4. veljače 2017. godine ističe vrijeme na koje je imenovan ovosudnim rješenjem broj 4-Su-92/2013-4. od 1. veljače 2013. godine.

S obzirom da je imenovani podnio dokaze o ispunjavanju uvjeta za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom iz čl. 2. st. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, to je sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Osijeku na temelju odredbi citiranog Pravilnika donio rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tar. br. 40.a. Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13. i 110/15) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE  
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Anto Rašić, v.r.

## DOSTAVITI:

1. Zvonimir Rogač  
Osijek, Vatrogasna 73
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Općinski sud u Osijeku
4. Arhiva



Za točnost otpavka  
Anđa Gotal