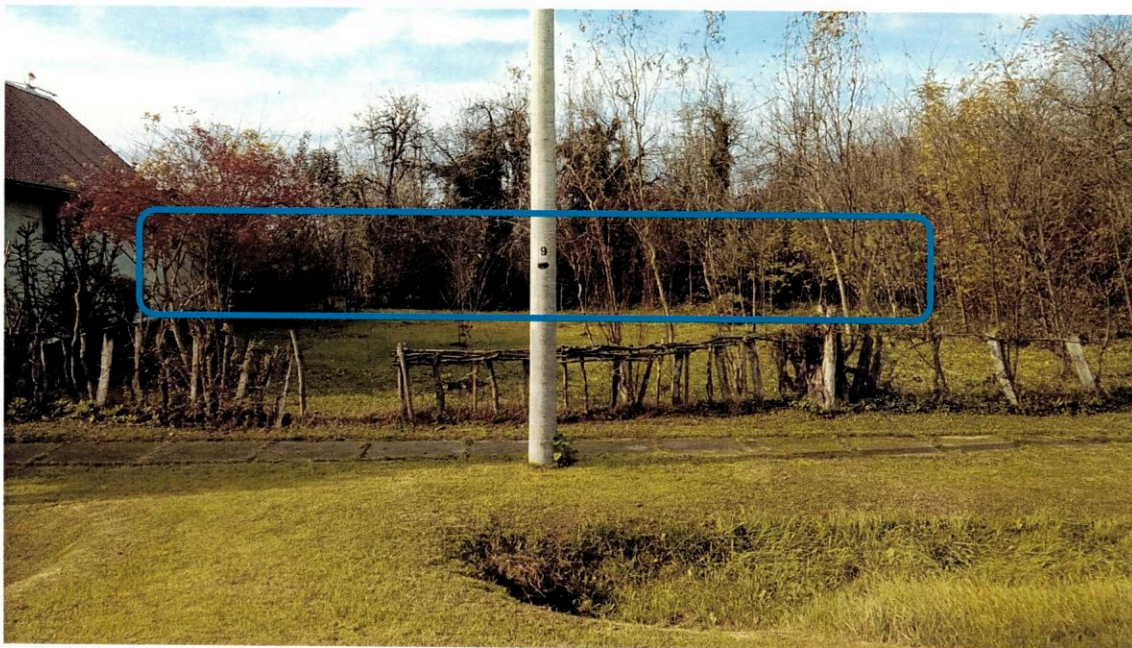




PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: Građevinsko zemljište na k.č.br.1534, k.o.Viljevo
Lokacija: Cret Viljevski, Kralja Tomislava
Naručitelj: Stečajna masa iza LENTA d.o.o. u stečaju, Županijska 2, Osijek

Svrha procjene: Kupoprodaja zemljišta

Dan vrednovanja nekretnine: 15.studen 2019.g.

Dan kakvoće nekretnine: 15.studen 2019.g.

Stalni sudski vještak za

procjenu nekretnina:

Darko Ojvan, dipl.ing.građ.





Ovlaštenje za sudskog vještaka



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSEDNIKA SUDA
Broj: 4-Su-247/16-3
U Osijeku 22. srpnja 2016.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave u Trgovačkom sudu u Osijeku mr. sc. Tihomir Kovačević, na temelju članka 31. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15 i 82/15), članka 6. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima (Narodne novine broj 64/98 i 150/05.), te članka 3. Pravilnika o izmjenama i dopunama Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima (Narodne novine broj 88/08), dana 22. srpnja 2016., donosi

RJEŠENJE

Darko Ojvan iz Osijeka, Bele Bartoka 39, OIB: 07448605118, ponovno se imenuje za stalnog sudskog procjenitelja građevinske struke od 22. srpnja 2016., na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Darko Ojvan iz Osijeka, Bele Bartoka 39, OIB: 07448605118, podnio je 18. srpnja 2016. zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog procjenitelja građevinske struke, sukladno čl. 6. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima, te članka 3. Pravilnika o izmjenama i dopunama Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima.

Uz zahtjev za ponovno imenovanje dostavio je dokaz da se protiv imenovanog ne vodi kazneni postupak pred Općinskim sudom u Osijeku broj: 49-Su-1/2016-5855 od 21. lipnja 2016., te dokaz o plaćenju pristojbi u iznosu od 300,00 kn (Tar. br. 40 a Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama Narodne novine broj 26/03, 125/11, 112/12, 157/13 i 110/15) i uvjerenje.

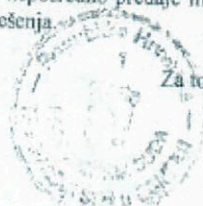
Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza predsjednik suda utvrđuje da nema zapreka za ponovno imenovanje, te je riješeno kao u izreci.

U Osijeku 22. srpnja 2016.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave
mr. sc. Tihomir Kovačević, v.r.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku suda, u dva primjerka s dva preslika rješenja.



Za točnost otpavka-ovlašteni službenik:
Jasmina Bekavac

J. Bekavac

**SAŽETAK PROCJENE:**

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Naručitelj procjene	Stečajna masa iza LENTA d.o.o. u stečaju Osijek, Županijska 2
Adresa nekretnine	Kralja Tomislava, Cret Viljevski
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište na k.č.br.1534, k.o.Viljevo
zk.ul.br.	1534
poduložak	-
zk.č.br.	1534
k.o.	Viljevo
Površina čestice	2452,00 m2
Tržišna vrijednost nekretnine (Kn)	19.000,00 kn
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Su vlasnički udio: 1/1	100,00%
Održavanje nekretnine	-
Kategorija zemljišta	2. Kategorija zemljišta
Namjena zemljišta	Građevinsko zemljište
Datum vrednovanja	15.11.2019.
Datum kakvoće	15.11.2019.
Indeks na dan procjene - DZS	102,24
Procjenitelj	Darko Ojvan dipl.ing.građ.



Popis primijenjenih propisa te korištenje stručne i znanstvene literature:

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, pod-zakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- Zakon o sudovima (NN 28/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture



1. ZADATAK I UVOD

Na zahtjev naručitelja **Stečajna masa iz LENTA d.o.o. iz Osijeka, Županijska 2**, potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine i to zemljišta na k.č.br.1534, k.o. Viljevo na adresi Kralja Tomislava, Cret Viljevski.

Procjena nekretnine napravljena je u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane naručitelja.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda, odnosno vlasništva nad predmetnom nekretninom.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 15.studenj 2019.g. koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjemenog elaborata temeljem pregleda predočene dokumentacije dostavljene od strane naručitelja procjene te temeljem očevida stvarnog stanja nekretnine.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

TRŽIŠNA vrijednost nekretnine - zemljišta na dan vrednovanja procjene.

Procjemeni elaborat služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnine.



2. METODA PROCJENE

2.1. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Osnova proračuna je korisna površina nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² iste.

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, polu ugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzorčestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja. Poredbena vrijednost zemljišta se u poredbenoj metodi utvrđuje bez uzimanja u obzir građevina koje se nalaze na njoj.



2.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihodovne metode

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

2.3. Obrazloženje za odabir metode (ZEMLJIŠTA)

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata korištena je isključivo Poredbena metoda za procjenu predmetnog zemljišta, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

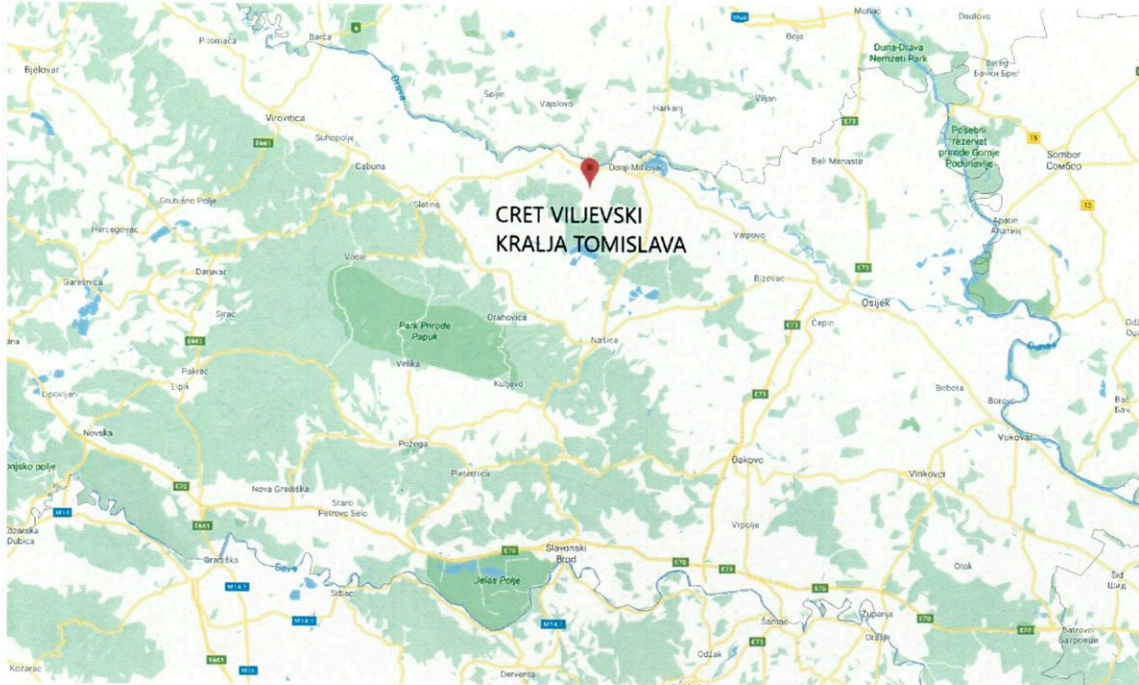
Poštenu vrijednost procjene nekretnine najprimjerenije je iskazati usporedbom sa sličnim nekretninama u blizini predmetne lokacije te smatramo da je ovaj omjer primjenjiv i korektan.



3. OPĆI PODACI

3.1. Lokacija i opis zemljišta

MAKRO LOKACIJA



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. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).



MIKRO LOKACIJA



Procjenjivana čestica k.č.br.1534, k.o.Viljevo, nalazi se u mjestu Cret Viljevski, ulica Kralja Tomislava.

3.2. Dokaz vlasništva

Kao dokaz vlasništva nad predmetnom česticom predložen je Izvadak iz zemljišne knjige: zemljišno-knjižni odjel u Donji Miholjac, zk.ul.br.1534, k.o. Viljevo za k.č.br.1534 - vidi zk izvadak u prilogu.

3.3. Komentar legaliteta

U dostavljenom zemljišnoknjižnom izvadku nema vidljivih zabilježbi odnosnih na legalitet.

Procjenjivana katastarska čestica **zk.č.br.1534**, k.o. Antunovac **nema neposredan** pristup na ulicu Kralja Tomislava na k.č.br.2382.

Za procjenjivano zemljište na snazi je:

- II. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE VILJEVO



4. TEHNIČKI OPIS

TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA NA DAN OČEVIDA / DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo predgledali dana 15.studenog 2019. godine , te smo napravili fotozapis koji se nalazi u prilogu ovog elaborata procjene nekretnine.

Nije rađen poseban premjer nekretnine već smo se služili dostavljenim podacima od strane naručitelja procjene kao javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

Ukupna površina procjenjivanog zemljišta prema ZK izvadku iznosi 2.452,00 m².

Za predmetnu katastarsku česticu prema upisu u ZK uložak navodi se „ORANICA SELO CRET“

STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA:

Vrsta nekretnine:	neizgrađeno građevinsko zemljište
Namjena zemljišta:	građevinsko područje naselja – izgrađeni dio
Položaj:	građevinsko područje
Oblik:	pravilan
Topografija terena:	ravna
Infrastruktura:	nema podatka
Pristup na javnu površinu:	nema direktan pristup na ulicu Kralja Tomislava
Nefinancijski tereti:	Nema podatka
Prostorno planska dok:	Prostorni plan uređenja Općine Viljevo
Dozvole:	Nema podatka
Ostalo:	Nema upisa

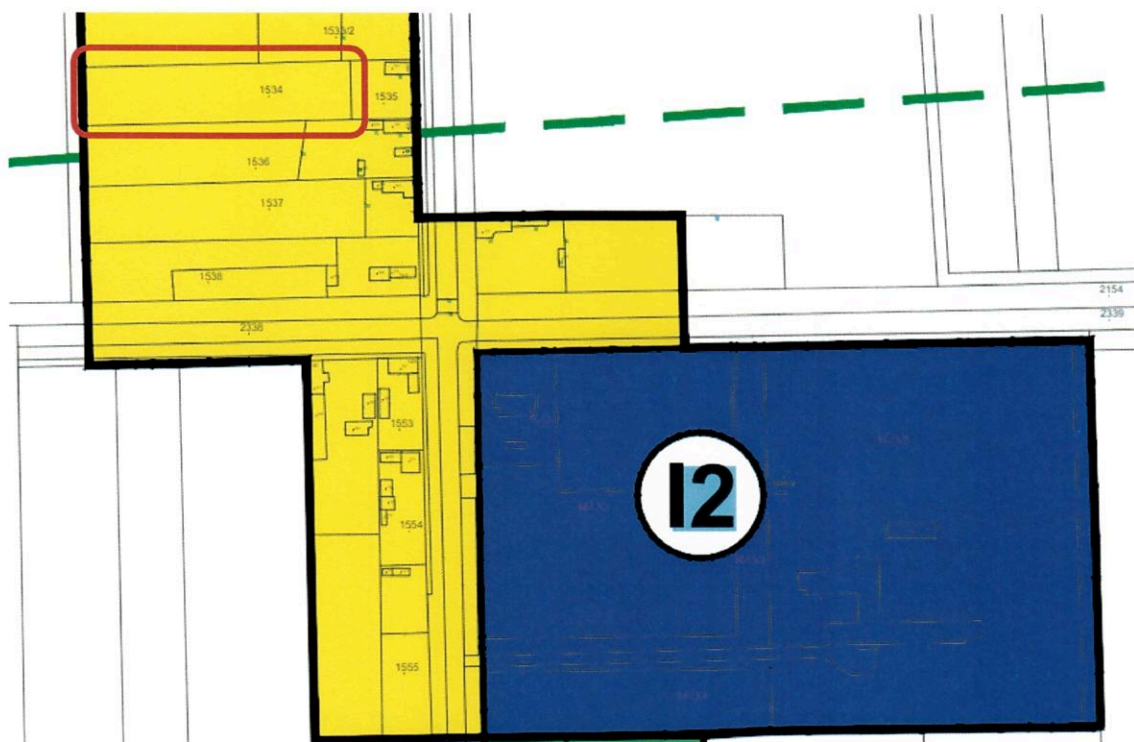


Za procjenjivano zemljište na snazi je:

- Prostorni plan uređenja Općine Viljevo

Prema Karti 1. Korištenje i namjena površina predmetno zemljište nalazi se pod dijelo koji je označen žutom bojom GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA – izgrađeni dio.

OSJEČKO - BARANJSKA ŽUPANIJA	
OPĆINA VILJEVO	
Naziv prostornog plana:	
II. IZMJENE I DOPUNE	
PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE VILJEVO	
Naziv kartografskog prikaza:	
GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA CRET VILJEVSKI, IZDVOJENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA I IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA SPORTSKO - REKREACIJSKE ZONE I GROBLJA	
Broj kartografskog prikaza:	4.C.
Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 5 000



PROSTORI ZA RAZVOJ I UREĐENJE GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRAĐENI DIO



Analiza bitnih obilježja nekretnine

Predmetna lokacija obuhvaćena je Prostornim planom uređenja Općine Viljevo.

Predviđena namjena prostora je GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - izgrađeni dio.

5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA – GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Uslijed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.



Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.

Ponudu zemljišta u gradu Osijeku i okolici potrebno je podijeliti u dvije osnovne skupine. Prvu skupinu čine građevinske parcele namijenjene stambenoj i poslovnoj gradnji. One su uglavnom locirane uz glavne prometnice. Cijene takvih parcela nisu strogo definirane po m² površine već se kupuju u odnosu na mikrolokaciju, pristup, pogled i sl., a relativno mali utjecaj na cijenu ima postotak izgrađenosti.

Drugu skupinu čine poljoprivredne parcele izvan građevinskog područja kod kojih je bitna blizina pristupnim cestama te veličina samih čestica radi okrupnjavanja i jednostavnije obrade zemljišta.

Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je temeljem očevida na nekretnini, Izvadka iz zemljišne knjige, Izvoda iz katastarskog plana i Posjedovnog lista.