



6. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni, te izvršili obradu istih kako slijedi u nastavku.

NEKRETNINA 1

Građevinsko zemljište u Mikleušu, Josipa Kozarca, u naravi građevinsko zemljište – 2.kategorija. Zemljište u prometu je površine 679,77 m², pretežita namjena cjenovnog bloka je GP – građevinsko područje naselja. Kupoprodaja je obavljena 31.10.2017. za iznos od 5.000,00 kn (ID ZKC 878329). Zemljište se nalazi u cjenovnom bloku Mikleuš – građevinsko područje naselja. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

NEKRETNINA 2

Građevinsko zemljište u Ladmirevcima, Đuke Maričića Munje, u naravi građevinsko zemljište – 2.kategorija. Zemljište u prometu je površine 1.242,00 m², pretežita namjena cjenovnog bloka je GP – građevinsko područje naselja (izgrađeno). Kupoprodaja je obavljena 01.03.2017. za iznos od 7.500,00 kn (ID ZKC 908879). Zemljište se nalazi u cjenovnom bloku Ladimirevci – sjever – građevinsko. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

NEKRETNINA 3

Građevinsko zemljište u Kaptolu, Komarovačka ulica, u naravi građevinsko zemljište – 2.kategorija. Zemljište u prometu je površine 1.141,00 m², pretežita namjena cjenovnog bloka je GP – izgrađeni dio građevinskog područja naselja. Kupoprodaja je obavljena 17.01.2017. za iznos od 10.000,00 kn (ID ZKC 1078762). Zemljište se nalazi u cjenovnom bloku Kaptol - građevinsko. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.



7. OPĆI UVJETI PROCJENE

Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Nisu rađene posebne izmjere nekretnine. Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba naručitelja.

Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u suglasju sa Pravilnikom kao i navedenim međunarodno priznatim standardima a posebno zakonima i propisima RH.

Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašteni Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

Nema sukoba interesa.

Predpostavke

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno. Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, sukladno definiciji iste u Pojmovniku, i to na dan procjene.

Verifikacija

Savjetujemo da se prije bilo kakve financijske transakcije, bazirane na ovoj procjeni, napravi provjera informacija te valjanost pretpostavki koje su navedene u procjeni. Želimo Vam skrenuti pažnju da, dok smo procjenjivali nekretninu kroz postojeće tržišne uvjete, možda postoje ili se mogu pojaviti određeni rizici koji nisu osigurani te je potrebno prije bilo kakve financijske transakcije bazirane na ovoj procjeni provjeriti iste i naći zadovoljavajući način za osiguranje od mogućih rizika i eventualnih gubitaka.



Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES). Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane naručitelja i nisu verificirani od strane pravника ili druge ovlaštene osobe. Za ovo izvješće nisu naručeni niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu. Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom. Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.

Porezi i troškovni kod kupoprodaje

Nisu uključeni u cijenu.

Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.



PRILOZI

- Prilog br.1 Fotodokumentacija
- Prilog br.2 Procjena tržišne vrijednosti zemljišta
Analiza poredbenih zemljišta i rezultat
- Prilog br.3 Izvadak iz zemljišne knjige
- Prilog br.4 Izvod iz katastarskog plana
- Prilog br.5 Posjedovni list
- Prilog br.6 Ponuda nekretnina korištenih u izračunu poredbenom metodom
(izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>)
- Prilog br.7 Izjava



ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade izračuna za predmetno zemljište utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine – zemljište na k.č.br.1534, k.o. Viljevo.

Ovim procjembenim elaboratom vrijednosti nekretnine utvrđuje se:

- **tržišna vrijednost nekretnine – za zemljište na k.č.br.1534:**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	
ZAOKRUŽENO (Kn)	19.000,00 kn

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Elaborat procjene poslužiti će naručitelju kao osnova za bilo kakve pravno financijske radnje koje pretpostavljaju utvrđivanje stvarne prometne – tržišne vrijednosti nekretnina.

Procjembeni elaborat otisnut je i ovjeren u tri primjerka, od čega dva primjerka za naručitelja, a jedan ostaje u arhivi vještaka.

Osijek, 15.studeni 2019.g.

Izradio:

Darko Ojvan, dipl.ing.građ.

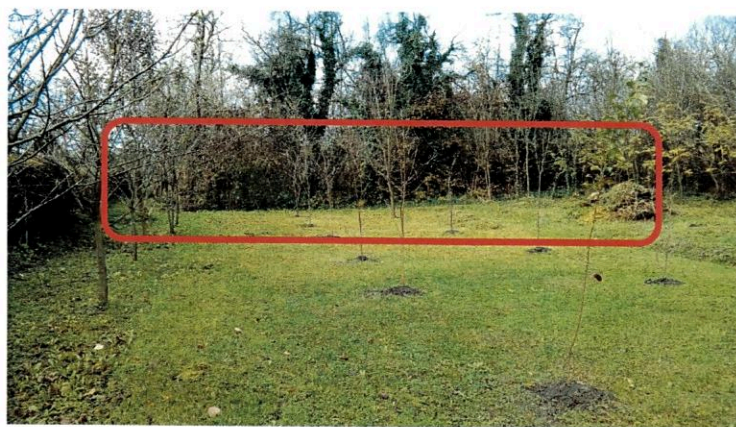
Stalni sudski procjenitelj građevinske struke



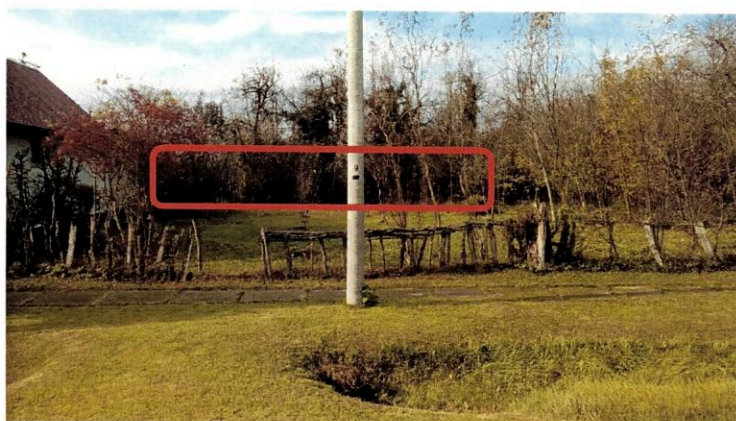


- prilog br. 1: fotodokumentacija





Pogled na uličnu k.č.br.1535 preko koje se dolazi do procenjivane čestice



**- prilog br. 2: Procjena tržišne vrijednosti zemljišta****Analiza poredbenih zemljišta i rezultat**

r.b.	Nužni podaci za postupak procjene	Procjenjivano zemljište	POREDBENA ZEMLJIŠTA				
			Zemljište-1	Zemljište-2	Zemljište-3		
	Obilježja nekretnine:						
1	Adresa		Mikleuš Josipa Kozarca	Ladimirevci Đuke Maričić Munje	Kaptol Komarovačka		
2	Katastarska općina		Mikleuš	Ladimirevci	Kaptol		
3	Katastarska čestica		178/10	176/2	1273		
4	Površina katastarske čestice broj 1534, k.o.Viljevo	2452,00 m2	679,77	1.242,00	1.141,00		
5	Kupoprodajna cijena (kn)		5.000,00	7.500,00	10.000,00		
6	Jedinična kupop. c. (kn/m2)		7,36	6,04	8,76		
7	Dan sklapanja ugovora		31.10.2017.	01.03.2017.	17.01.2017.		
8	Kategorija zemljišta	II	II	II	II		
9	Cjenovni blok		Mikleuš - građevinsko područje naselja	Ladimirevci - sjever - građevinsko	Kaptol - građevinsko		
10	Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - građevinsko područje naselja	GP - građevinsko područje naselja (izgrađeno)	GP - izgrađeni dio građevinskog područja		
11	Ulazi u proračun DA/NE (čl.4.,st.3. Pravilnika)		DA	DA	DA		
12	Razlog isključenja						
13	MEĐUVREMENSKO IZJED. (čl. 6. i 7. Pravilnika)						
14	Indeks na dan transak. (A)		102,26	95,53	95,53		
15	Indeks na dan vrednov. (B)		102,24	102,24	102,24		
16	Korekcijski faktor = B/A		1,00	1,07	1,07		
17	Međuv. izjedn.c. (kn/m2)		7,35	6,46	9,38		
18	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE						
19	Izjednačenje kateg. zemlj. (čl. 9. i Prilog 4 Pravilnika)						
20	Kategorija zemljišta	II	II	II	II		
21	Vrijednost u postocima (%)	100	100	100	100		
22	Korekcijski faktor (Pn/Un)		1,00	1,00	1,00		



23	Međuvrem. i interkvalitat. izjednačena cijena (kn/m2)	7,35	6,46	9,38		
24	Kriterij +/-40%					
25	Udio dodataka za interkv. Izjed. u izjednač. c. (kn/m2)	0,00	0,00	0,00		
26	Udio dodataka za interkv. Izjed. u izjednačenoj cij. (%)	0,00%	0,00%	0,00%		
27	Ulazi u proračun DA/NE (čl.19. Pravilnika)	DA	DA	DA		
28	Validne uspored. nekretn.	7,35	6,46	9,38		
29	Prosječna izjednačena cijena (kn/m2)	7,73 kn/m2				
30	Kriterij +/-30% od prosječne cijene					
31	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene (kn/m2)	0,38	1,27	-1,65		
32	Relativno odstupanje (%)	4,89%	16,42%	-21,31%		
33	Ulazi u proračun DA/NE (čl.4.st.1. Pravilnika)	DA	DA	DA		
34	Kriterij dvostrukog standardnog odstupanja					
35	Validne uspored. nekretn.	7,35	6,46	9,38		
36	Prosječna izjednačena cijena (kn/m2)	7,73 kn/m2				
37	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene (kn/m2)	0,38	1,27	-1,65		
38	Kvadrat apsol. Odstupanja	0,14	1,61	2,71		
39	Suma kvadrata apsol. odst.	4,47				
40	Standardna devijacija (σ)	1,49				
41	Dvostruka stan.dev. (2σ)	2,99				
42	Ulazi u proračun DA/NE (čl.4.st.2. Pravilnika)	DA	DA	DA		
43	Referentne jed. cijene usporednih zemlj. (kn/m2)	7,35	6,46	9,38		
	VZ - Vrijednost zemljišta: Jed. cijene usporednih zemlj. (kn/m2)	7,35	6,46	9,38		
44	Konačna prosječna izjednačena cijena (kn/m2)	7,73 Kn/m2				
45	Tržišna vrijed. zemlj. (kn)	18.959,38				
46	Zaokruženo (kn)	19.000,00 kn				



- prilog br. 3: Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL DONJI MIHOLJAC
Stanje na dan: 13.11.2019. 00:33

Katastarska općina: 305472, VILJEVO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17075/2019
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1534

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. brojčana)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1534	ORANICA SELO CRET			2452	Pripis iz uložka 885
		UKUPNO:			2452	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 LENTA D.O.O., D.MIHOLJAC, KOLODVORSKA 101	
1.2	Zaprimljeno 18.10.2019.g. pod brojem Z-17075/2019 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE BROJ: 5 ST-596/19-2 10.10.2019, nastavljnje stečajnog postupka nad stečajnom masom	na 1 (1.1)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 20.08.2014. broj Z-1340/14. Temeljem ovog rješenja o osiguranju broj Ovr-574/14-3 od 19. kolovoza 2014. uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 16.308,80 kuna sa zateznom kamatom tekućom na iznose od: 14.708,80 kuna od dana 31.08.2011. pa do isplate u visini eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, zatim 1.600,00 kuna od dana 12.09.2012. pa do isplate u visini eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, kao i troškova osiguranja u iznosu od 1.000,00 kuna za korist: REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED OSIJEK	16.308,80 KN	
1.2	Zabilježuje se da ovršivost tražbine ima učinak da se ovrha smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu opterećenu nekretninu kasnije stekla		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.11.2019.



- prilog br. 4: Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI DONJI MIHOLJAC

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VILJEVO, 305472
k.č. br.: 1534

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:2000
Izvorno mjerilo plana 1:2000



Datum ispisa: 08.11.2019



- prilog br. 5: Posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI DONJI MIHOLJAC

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 13.11.2019. 00:33

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VILJEVO (Mbr. 305472)

Posjedovni list: 1555

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	LENTA D.O.O. D.MIHOLJAC, KOLODVORSKA 101, DONJI MIHOLJAC, HRVATSKA (VLASNIK)	89891777063

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1534	CRET VILJEVSKI	2452	29		
			ORANICA	2452			
Ukupna površina katastarskih čestica				2452			

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



- **Prilog br.6 Ponuda nekretnina korištenih u izračunu poredbenom metodom**
(izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>)

Poredbena nekretnina broj 1

Adresa: Mileuš, Josipa Kozarca

K.č.br. 178/10 , k.o. Mikleuš

Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	676329
Datum pregleda	14.11.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3703904
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	679,77
Vrijednost nekretnine (KN)	5.000,00
Datum ugovora	31.10.2017
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MIKLEUŠ - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Poredbena nekretnina broj 2

Adresa: Ladimirevci, Đuke Maričića Munje

K.č.br. 176/2 , k.o. Ladimirevci

Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	908879
Datum pregleda	11.11.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3550436
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	1.242,00
Vrijednost nekretnine (KN)	7.500,00
Datum ugovora	01.03.2017
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	LADIMIREVCI - SJEVER - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA (IZGRAĐENO)



Poredbena nekretnina broj 3

Adresa: Kaptol, Komarovačka ulica

K.č.br. 1273 , k.o. Kaptol

Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1078765
Datum pregleda	15.11.2019.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3653509
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	1.141,00
Vrijednost nekretnine (KN)	10.000,00
Datum ugovora	17.01.2017
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KAPTOL - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA



- prilog br. 7: Izjava procjenitelja

Izjava o neovisnosti i nepristranosti:

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (nn 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (nn 105/15).

Procjenu je izradio nezavisni, ovlaštteni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj vrijednosti nekretnina koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina. Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke za koju radim.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

Za potrebe izrade Procjembenog elaborata izvršili smo vizualni pregled nekretnine i istraživanje tržišta, kako lokalnog tako i šireg okruženja. Prikupljene podatke smo obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustva i vještine.

Procjenitelj:

Darko Ojvan dipl.ing.građ.

