



26



REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE,
GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA

KLASA: 364-01/24-01/4

URBROJ: 2158-16/23-24-2

Osijek, 8. travnja 2024.

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

Primljeno neposredno - preko pošte (obično - preporučeno)
10-04-2024 god. u primjeraka

sa 2 priloga i 1 primjerak

Podnesak stigao poštom otvoren - s oštećenim omotom.

Predan na poštu preporučeno dana 10-04-2024 god.

Plaćena pristojba € u državnim bilježima -
manje plaćeno € - podnesak prihvaćen bez
pristojbe.

Primljene vrijednosti (novac, državni biljezi)

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
31 000 OSIJEK
ZAGREBAČKA 2

Potpis [signature]

16.12.232.519 0/1

PREDMET: Podatci iz informacijskog sustava tržišta nekretnina (eNekretnine)
- dostavljaju se

Veza: Vaš zahtjev od 27. ožujka 2024. godine, predmet St-324/2023

Poštovani,

naprijed navedenim zahtjevom, zatražili ste podatke iz informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine o okvirnoj/prosječnoj tržišnoj vrijednosti za oranice Rit, površine 10014 m², upisane u zk.ul. 315, k.o. Grabovac.

U naravi radi se o poljoprivrednom zemljištu, k.č.br. 570, k.o. Grabovac, a prema korištenju i namjeni površine radi se o P2- vrijednom obradivom tlu, prema PPUO Čeminac.

Kako niste odredili dan vrednovanja, pretpostavit ćemo kako je dan vrednovanja, datum slanja dopisa, odnosno 27. ožujka 2024.. U odnosu na taj dan vrednovanja, a na temelju dostupnih podataka iz sustava eNekretnina, u prilogu vam dostavljamo kartografski prikaz početnog stanja cjenovnog bloka r.br. 12473 - Grabovac-obradivo, iz kojeg je vidljiva prosječna odnosno približna vrijednost zemljišta (0,20 EUR/m²).

Međutim, a kako bi dobili bolji uvid u pojedinačne kupoprodajne cijene sličnih nekretnina, u prilogu dostavljamo i podatke o nekretninama iz ZKC-a koje su bile u prometu u razdoblju od četiri godine prije dana vrednovanja.

Također napominjemo kako iskazana vrijednost u cjenovnom bloku ne predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine kao procijenjeni iznos, nego je to prosječna vrijednost zemljišta na području ovoga cjenovnog bloka koja je dobivena temeljem podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena, koja primarno ovisno o namjeni površina, načinu korištenja i uređenju površina, kategoriji i lokaciji, površini te o drugim obilježjima nekretnina sukladno načinu utvrđivanja približnih vrijednosti zemljišta u planu približnih vrijednosti..

Cjenovni blokovi predstavljaju najmanju prostornu cjelinu na kojoj se postiže približno ista razina kupoprodajnih cijena za nekretnine približno istih obilježja i osnovna su podloga za izradu plana približnih vrijednosti (sastavni dio eNekretnina zajedno s zbirkom kupoprodajnih cijena), sukladno

odredbama članka 12. stavka 3., odnosno članka 20. stavka 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" broj 78/2015.).

Svakako je potrebno naglasiti kako je jedno od glavnih obilježja nekretnina njihova heterogenost, a što je u direktnoj vezi s primjenom načela sukladnosti nekretnina odnosno odabira modela za provedbu postupka procjene vrijednosti nekretnina.

Svaka nekretnina ima svoje određene specifičnosti i posebna obilježja, tako da prosječna vrijednost odabranih vrsta nekretnina na određenom području nisu nužni primjereni pokazatelji vrijednosti za promatrane (procjenjivane) pojedinačne nekretnine.

S poštovanjem,

VIŠI SAVJETNIK-SPECIJALIST
ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Davor Slivka



Prilog:

- kao u tekstu