

**CVP**URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE 12/20

Predmet procjene: vrijednost nekretnina upisanih u zk.ul.br.182
Lokacija nekretnine: k.o. Jagodnjak, k.č.br. 2140/2
Naručitelj procjene: RENE A d.o.o. u stečaju, OIB: 05061536099, Ružina 41, 3100 Osijek
po stečajnom upravitelju Kati Rašić



TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE IZNOSI:
kč.br. 2140/2 k.o. Jagodnjak – 92.000,00 kn, odnosno 12.144,00 €

U Vinkovcima, 05. lipnja 2020. godine



CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

SADRŽAJ:

1. OVLAŠTENJE RJEŠENJA O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA	2
2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	5
3. ZADATAK	6
4. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE	7
5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	8
6. MIŠLJENJE.....	17
7. ORTOFOTOKARTA.....	18
8. KATASTARSKI PLAN.....	19
9. IZVADAK IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA	20
10. IZVADAK IZ PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE	20



CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

1. OVLAŠTENJE RJEŠENJA O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VUKOVARU
Vukovar, Županijska 33

URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-398/13. -3

Datum: 27. rujna 2013.

RJEŠENJE

Na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine", broj: 28/13.), članka 8. stavak 2. točka 6. Sudskog poslovnika ("Narodne novine", broj: 158/09, 3/11, 34/11, 100/11, 123/11, 138/11, 38/12, 111/12, 39/13, 48/13, 59/13 i 91/13), te članka 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj: 88/08, 8/09, 126/11 i 120/12),

rješavam

Odobrava su obavljanje sudskog vještačenja na vrijeme od četiri godine „Centru za vještačenja i procjene“ d.o.o. Vinkovci, A. Mihanovića 4.

Vještačenja će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u tvrtci „Centar za vještačenja i procjene“ d.o.o. Vinkovci.

Obrazloženje

„Centar za vještačenja i procjene“ d.o.o. Vinkovci dana 23. rujna 2013. godine obratio se predsjedniku Županijskog suda u Vukovaru s molbom za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom.

Budući da „Centar za vještačenja i procjene“ d.o.o. kao pravna osoba ispunjava sve uvjete za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka riješeno je kao u izreci.

DOSTAVA:

1. „Centar za vještačenja i procjene“ d.o.o., Vinkovci, A. Mihanovića 4
2. Općinski sud u Vukovaru
3. Općinski sud u Vinkovcima
4. Općinski sud u Županji
5. Ministarstvo pravosuđa
6. Arhiva



32000 Vukovar, Županijska 33

P.P. 86



032 45 25 14



032 45 25 13



<http://www.zupsudvu.hr>



berislav.matanovic@zupsudvu.hr



CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VUKOVARU
Vukovar, Županijska 33

URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-428/16-2

Datum: 04. studenog 2016.

RJEŠENJE

Županijski sud u Vukovaru po predsjedniku suda Berislavu Matanoviću, u postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom ing. građ. Ive Čaćića iz Županje, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj: 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), članka 17. točka 7. Sudskog poslovnika ("Narodne novine", broj: 37/14, 49/14, 8/15, 35/15 i 123/15), te članka 12. stavak 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj: 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

imenuje se stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i arhitekturu ing. građ. Ivo Čaćić iz Županje, Mladena Čatića 24, rođen 01. svibnja 1962., OIB: 80330311391, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Ivo Čaćić dana 14. listopada 2016. godine obratio se predsjedniku Županijskog suda u Vukovaru sa zahtjevom za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i arhitekturu.

Uz zahtjev dostavlja: presliku rješenja ovoga suda 4-Su-461/12-4 od 15. studenog 2012., presliku domovnice, presliku uvjerenja o zdravstvenoj sposobnosti, presliku diplome, presliku police osiguranja, uvjerenje da se protiv njega u RH ne vodi kazneni postupak, presliku izvataka iz sudskog registra za tvrtku Fulgor d.o.o. Županja, presliku osobne iskaznice.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je da Ivo Čaćić ispunjava sve uvjete za obavljanje poslova vještaka za graditeljstvo i arhitekturu, te je riješeno kao u izreci rješenja.

UPUTA O PRAVU NA ŽALBU:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi pismeno putem ovoga suda u dva primjerka sa dva preslika rješenja.

DOSTAVA:

1. Ivo Čaćić, Županja, M. Čatića 24
2. Općinski sud u Vukovaru
3. Ministarstvo pravosuđa
4. Arhiva



PREDSJEDNIK SUDA
Berislav Matanović

32000 Vukovar, Županijska 33

PP 86

032 45 25 14

032 45 25 13

<http://www.zupnsud.hr>

berislav.matanovic@zupnsud.hr



CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VUKOVARU
Vukovar, Županijska 33

URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-461/15 -7

Datum: 23. rujna 2015.

RJEŠENJE

Županijski sud u Vukovaru po predsjedniku suda Berislavu Matanoviću, u postupku proširenja područja vještačenja Iva Čačića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj: 28/13, 33/15 i 82/15), članka 17. točka 7. Sudskog poslovnika ("Narodne novine", broj: 37/14, 49/14, 8/15 i 35/15), te članka 10. stavak 1. i članka 12. stavak 7. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj: 38/14),

riješio je

imenuje se stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina Ivo Čačić ing. građevine iz Županje, Mladena Čatića 24, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Ivo Čačić, ing. građevine iz Županje dana 15. studenog 2012. godine imenovan je ponovno stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i arhitekture rješenjem broj 4-Su-461/12.

Gore imenovani vještak 28. rujna 2015. godine obratio se predsjedniku Županijskog suda u Vukovaru s molbom za proširenjem područja vještačenja na procjenu nekretnina.

Budući da Ivo Čačić ispunjava sve uvjete za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina, riješeno je kao u izreci.

DOSTAVA:

1. Ivo Čačić, Županja, Mladena Čatića 24
2. Općinski sud u Vukovaru
3. Ministarstvo pravosuđa
4. Arhiva



PREDSJEDNIK SUDA
Berislav Matanović

32000 Vukovar, Županijska 33

P.P. 86



032 45 25 14



032 45 25 13



<http://www.zupsudvu.hr>



berislav.matanovic@zupsudvu.hr



2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Građevinski propisi

1. Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13)
2. Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17)
3. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN br. 86/12,143/13)

Propisi o vrednovanju

4. Uredba o procjeni vrijednosti nekretnine (NN br.74/14)
5. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN br. 105/2015)
6. Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m³ etalonske građevine (NN br. 59/10)
7. Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN br. 100/12)
8. Bilten, Standardna kalkulacija radova visokogradnje, Instituta građevinarstva Hrvatske

Propisi o načinu obračuna površine i obujma

9. Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06,135/10,55/12)
10. Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10,76/2011,19/12,83/15)
11. Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/14)
12. Pravilnik o načinu obračuna površina i obujma u projektima zgrada (NN br. 90/10, 111/10 i 55/12)
13. HRN U.C2.100 i ISO 9836.2002 za izračun površina i volumena zgrada

Propisi o vlasništvu

14. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/093, 153/09, 143/12, 152/14)
15. 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)
16. Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 48/14)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

17. Registar prostornih planova
18. Evidencije cijena komunalnih usluga u jedinicama lokalne samouprave
19. Podaci od nadležnih službi o vrijednosti priključaka na komunalnu infrastrukturu

**CVP**URL: <http://www.cvp.hr>**Centar za vještačenja i procjene d.o.o.**

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

3. ZADATAK

Prema zahtjevu Naručitelja zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje vrijednosti nekretnine na dan procjene u Vinkovcima, 05. lipnja. 2020. godine.

Potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine upisane u zk.ul. br. 182, k.o. Jagodnjak, i to: k.č.br. 2140/2 oranica Brešće površine 34637 m². Nekretnina je u vlasničkom dijelu 1/1 tvrtke Renea d.o.o. OIB: 05061536099, Ružina Ulica 41, 31 000 Osijek.



4. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE

IDENTIFIKACIJA



adresa: Jagodnjak
Katastarska općina: Jagodnjak
Broj zk. uložka: 182
kč. br. 2140/2
površina čestice: 34637 m²

OPIS ZATEČENOG STANJA

Nekretnina se nalazi u Jagodnjaku. Na predmetnoj čestici nalazi se nedovršeno akumulacijsko jezero građeno za potrebe sistema za navodnjavanje. Za nekretninu je izrađeno idejno geotehničko rješenje. Na nekretnini nisu izvedeni prethodni istraživački radovi te su se parametri u projektu pretpostavljali, dok su ispitivanja zemljišta napravljena naknadno. Jezero je nedovršeno. Pokos nasipa kao i kruna nasipa su nepravilnog oblika, nisu zbijeni i osigurani. Iskopani materijal neutvrđene količine nalazi se oko samog iskopa, kao privremeni deponij sa kojeg se dio materijala odvozi a dio je ugrađen u nasip. Čestica se nalazi u poljoprivrednom području, na samom rubu sa katastarskom općinom Darda. Kao poljoprivredno zemljište, čestica je bitno okrnjena, dok je za drugu vrstu upotrebe potrebno provesti još cijeli niz radova. Na predmetnoj čestici nije zatečena ograda. Do čestice se dolazi poljoprivrednim i šumskim putevima. Putevi su djelomično nasuti tucanikom i ostalim materijalima.

Prema Izmjenama i dopunama 2 prostornog plana uređenja općine Jagodnjak, korištenje i namjena površina, broj kartografskog prikaza 1., mjerilo kartografskog prikaza 1: 25000.



5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Obzirom da postoji uređena baza podataka s vrijednostima i koeficijentima koje Uredba o procjeni vrijednosti nekretnine i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine propisuje, a to su

približne vrijednosti zemljišta
približna vrijednost nekretnine,
pregledi tržišta nekretnine.
poredbeni pokazatelji,
koeficijent za prilagodbu,
koeficijent za preračunavanje,
indeksni nazivi.

Kod procjene ovih nekretnina ćemo se služiti s dostupnim podacima o prodaji sličnih nekretnina, podacima porezne uprave i oglasima o prodaji nekretnine na tom području.

Sukladno prostorno planskoj dokumentaciji o procjenama nekretnina i izabrane poredbene nekretnine su iste iskoristivosti glede mogućnosti građenja u odnosu na jedinici površine zemljišta, pa će se poznate kupoprodajne cijene staviti u direktnu korekciju s procijenjenim zemljištem.

Prodajne cijene sličnih nekretnina poznate su procjenitelju iz osobne baze podataka.

S obzirom na sve unaprijed navedeno, a sukladno Uredbi i Pravilniku izabire se poredbena metoda procjene za utvrđivanje vrijednosti zemljišta.

Procjena zgrada provest će se troškovnom metodom, a podaci upotrijebljeni u odabranoj metodologiji i koeficijenti prilagodbe su uobičajeni na lokalnom tržištu i rezultat su iskustvenih saznanja procjenitelja.

PROCJENA SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (Tv)

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine odredit će se kao zbroj procijenjenih vrijednosti:

1. **Vrijednost tržišta (Cz)**
2. **Vrijednost komunalnog doprinosa (Kd)**
3. **Vrijednost vodnog doprinosa (Vd)**
4. **Vrijednost priključka (P)**
5. **Sadašnja vrijednost građevine (Svg)**

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (Cz)

Vrijednost zemljišta utvrđuje se poredbenom metodom.

Vrijednost promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju se vrše na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zone, itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine zemljišta.

**KOMUNALNI DOPRINOS (Kd)**

Komunalni doprinosom se financira izgradnja i korištenje javne površine, nerazvrstanih cesta, groblja, krematorija i javne rasvjete.

Komunalni doprinos plaća vlasnik građevinske čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor.

Predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave odnosno odluku o komunalnom doprinosu kojom se obvezno utvrđuje područje zone u gradu, odnosno općine, ovisno o pogodnosti položaja određenog područja i stupnju opremljenosti objekta i uređajima komunalne infrastrukture.

Komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom, odnosno m³ građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m² tlocrtno površine, pri čemu je vrijednost po m² površine jednaka jediničnoj vrijednosti po m³ građevine u predmetnoj zoni.

VODNI DOPRINOS (Vd)

Izračun vodnog doprinosa vrši se prema pravilniku o obračunu i naplati vodnog doprinosa i Uredbi o visini vodnog doprinosa. U svrhu određivanja visine vodnog doprinosa, područje Republike Hrvatske se dijeli u # zone:

Zonu A čini Grad Zagreb i zaštićeno obalno područje mora,

Zonu B čini ostala područja republike Hrvatske, osim Zone A i Zone C,

Zonu C čine područja posebne državne skrbi.

Visina vodnoga doprinosa određuje se u kunama po jedinici prikazanoj u tablici kako slijedi:

Tarifni broj	Osnovica	Jedinica	Zona A	Zona B	Zona C
1.	Poslovne građevine	m ³	16,73 kn	10,05 kn	5,03 kn
2.	Stambene građevine za stalno stanovanje:				
2a.	Obiteljske kuće do 400 m ²	m ³	8,44 kn	5,63 kn	2,10 kn
2b.	Ostale stambene građevine za stalno stanovanje	m ³	11,81 kn	7,88 kn	2,96 kn
3.	Stambene građevine za povremeno stanovanje	m ³	15,75 kn	9,86 kn	4,95 kn
4.	Objekti društvenog standarda i religijski objekti	m ³	4,91 kn	2,96 kn	0,98 kn
5.	Proizvodne građevine	m ³	3,00 kn	1,80 kn	0,60 kn
6.	Prometne građevine	m ²	1,39 kn	0,41 kn	0,23 kn
7.	Produktovodi	m	2,96 kn	1,99 kn	0,98 kn
8.	Kabelska kanalizacija	m	5,93 kn	3,94 kn	1,99 kn
9.	Otvorene poslovne građevine	m ²	4,91 kn	2,96 kn	0,98 kn

Za gradnju stambenih građevina za stalno stanovanje na otoku, koju poduzimaju investitori koji su trajno nastanjeni ili se namjeravaju trajno nastaniti na tom otoku, primijenit će se visina vodnog doprinosa koja važi u Zoni C.

PRIKLJUČCI (P)

Odlukom o priključivanju na objekt i uređaje za opskrbu pitkom vodom i priključivanje na objekte i uređaje za odvodnju otpadnih i oborinskih voda gradovi/općine odredili su visinu naknade za priključke.

Priključak na mrežne fiksne telefonije, elektroenergetsku mrežu, plinovod, toplovod i dr. plaća se prema cjeniku trgovačkih društava koja isporučuje uslugu.

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (Sgv) – TROŠKOVNA METODA

U odnosu na građevinsko stanje predmetne nekretnine te u odnosu na njezine sadržaje, opremljenost, lokaciju i ostale utjecaje, a u svrhu utvrđivanja realne cijene koštanja 1m² netto korisne površine utvrđuje se:



URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (Ngv)

Nova građevinska vrijednost se izračunava kao produkt netto korisne površine (NKP) i jedinične cijene (JC) građenja za 1m² ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena objekta dobivena je prema podacima većih građevinskih poduzeća u RH, prema podacima iz Biltene standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji, Podatke e etalonskoj vrijednosti i prema tržišnim cijenama ekvivalentnih objekata na predmetnoj lokaciji.

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (Tv) se računa prema izrazu:

$$Tv = (Cz + Kd + Vd + P + Svg) * Tf \text{ (koeficijent prilagodbe tržištu)}$$

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – POREDBENA METODA

Osnove za utvrđivanje poredbene vrijednosti

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjiva nekretnina ne nalazi dovoljna broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Utvrđivanje poredbene vrijednosti zemljišta

Poredbena vrijednost zemljišta se u poredbenoj metodi utvrđuje bez uzimanja u obzir građevina. Iznimno, postojeće građevine na katastarskoj čestici izvan građevinskog područja uzimaju se u obzir kod utvrđivanja vrijednosti zemljišta ako su pravno i gospodarski iskoristive. Očekuje li se uskoro uklanjanje građevine vrijednost zemljišta umanjit će se za uobičajene troškove rušenja, odvoza i čišćenja.

Do skorog uklanjanja građevine dolazi:

1. Ako građevine nisu više iskoristive
2. ako se ne radi o postojećoj građevini
3. ako ne diskontirana vrijednost zemljišta bez uzimanja u obzir troškova rušenja, odvoza i čišćenja dostiže ili prestiže prihodnu vrijednost koja se utvrđuje u prihodovnom postupku

U slučaju značajnog odstupanja činjeničnog od dopuštenog korištenja, za utvrđivanje tržišne vrijednosti mjerodavno je ono korištenje koje se stvarno može postići na katastarskoj čestici, posebice glede značajne okrnjenosti iskoristivost putem postojećih građevina na katastarskoj čestici, ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu.

Poredbena vrijednost kod izgrađenog katastarskih čestica

Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređenja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednost, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu. Tržišna vrijednost izgrađenih zemljišta može se utvrditi poredbenim putem iz kupoprodajnih cijena i uz pomoć poredbenih pokazatelja (pokazatelj prihoda i pokazatelj zgrade). U slučaju primjene poredbenih pokazatelja poredbena vrijednost dobiva se putem umnoška godišnjeg prihoda ili drugih odnosnih jedinica procjenjive nekretnine s poredbenim pokazateljem. Poredbeni pokazatelji su prikladni ako se obilježja nekretnine procjenjenih nekretnina dovoljno podudaraju s obilježjima procjenjivane nekretnine pri čemu se mogu koristiti lokalni izvedeni poredbeni pokazatelji.

Poredbena metoda kod prodaje zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela

U slučaju kada se radi o prodaji zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela sukladno Priopćenju Komisije o elementima državne potpore kod prodaje zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela (97/C 209/03) i da ne postoje poredbene kupoprodajne cijene za nekretninu koja se predmet procjene, dopušteno je u okviru poredbenog postupka koristiti najbolje ponude iz postupka ponude:

1. ako je proveden „kvalificirani ponudbeni postupak“ ,
2. ako se mogu isključiti neuobičajene ili osobne okolnosti s najvećim odstupanjem od -20% u odnosu na najbolju ponudu i
3. ako se kupoprodaja može realizirati prema najboljoj obvezujućoj ponudi.

Kategorije zemljišta – općenito

Procjena vrijednosti nekretnine: RENE A d.o.o. u stečaju



Vrijednosni odnosi između različitih kategorija zemljišta općenito se utvrđuje za lokalno tržište nekretnine primarno na temelju najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina iz svake pojedine kategorije zemljišta. U slučaju da vrijednosni odnosi nisu utvrđeni na gore navedeni način, i da nedostaje dovoljan broj ili uopće nema kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina iz kategorije zemljišta kojoj pripada procjenjiva nekretnina, privremena vrijednost nekretnine se diskontira na način da se uzme u obzir vrijeme čekanja. Ako u tom slučaju nije moguće s dovoljnom sigurnošću utvrditi niti vrijeme čekanja, tada se smiju koristiti orijentacijski vrijednosni odnosi iz tablice u Prilogu 4. koja je sastavni dio Pravilnika.

Kategorija zemljišta

Kategorija zemljišta prema Pravilniku su:

KATEGORIJA	OPIS
I	Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
II	Druga kategorija zemljišta koja 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	Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
IV	Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.
U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se:	
1	Poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodo zaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine.
2	Pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj Može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja.
3	Površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja.

Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su:

- blizina područja koja se već urbanistički uređena,
- područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,
- naročito privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama,
- kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,
- način korištenja nije vezan za poljodjelstvo

Prema svemu gore navedenom zemljište na čestici

k.č.br. 2140/2– kategorija IV

Vrsta i mjere građevinskog korištenja

Mjera i način građevinskog korištenja na predmetnoj lokaciji propisana su prostorno-planskoj dokumentaciji.

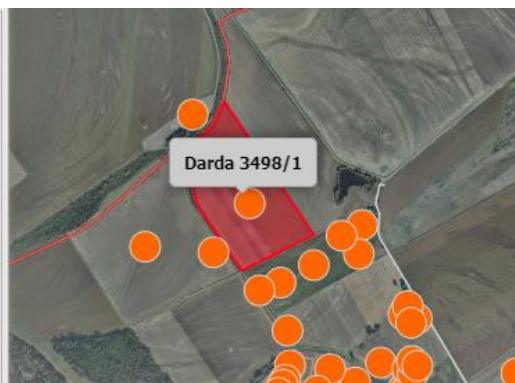
Zbog nedostupnih podataka o postignutoj cijeni prodanog zemljišta, za usporedbu će se koristiti podaci iz minimalno 3 oglasa o prodaji zemljišta iz e-nekretnine na području *Jagodnjaka i bliže okolice.*

PROCJENA USPOREDNOM METODOM

USPOREDBA 1

Izvor: e-nekretnine

Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	851460	
Datum pregleda	9.6.2020.	
Vrsta nekretnine	PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	
ID PN (PU)	3747959	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	271.530,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	855.000,00	
Datum ugovora	22.12.2017	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	DARDA - OBRADIVO 1	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	



USPOREDBA 2

Izvor: e-nekretnine

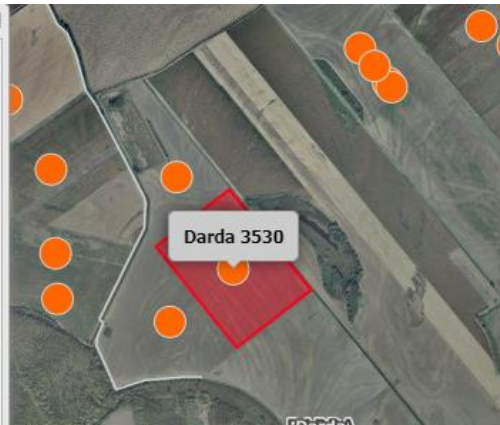
Podaci o nekretnini		
Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1125893	
Datum pregleda	9.6.2020.	
Vrsta nekretnine	PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	
ID PN (PU)	4063426	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	105.401,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	469.690,88	
Datum ugovora	01.08.2018	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	DARDA - OBRADIVO 1	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	



USPOREDBA 3


Izvor: e-nekretnine

Podaci o nekretnini		
Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	861405	
Datum pregleda	9.6.2020.	
Vrsta nekretnine	PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	
ID PN (PU)	3759565	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu	291.752,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	1.236.416,48	
Datum ugovora	22.02.2018	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	DARDA - OBRADIVO 1	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	





Indeksi cijena stambenih objekata prema Državnom zavodu za statistiku Republike Hrvatske

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64

Izračun vrijednosti zemljišta preko hedonističkih indeksa HNB-a.

R. Br. Nekretnine koje se uspoređuju	Općina/ lokacija	Naselje	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena kn/m ²	Kupoprodajna cijena	Datum	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan v rednovanja (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn)
1	Darda	Darda	271530	3,15	855.000,00	22.12.2017	102,26	109,64	1,07216898	3,38
2	Darda	Darda	105401	4,46	469.690,88	1.8.2018	100,51	109,64	1,09083673	4,86
3	Darda	Darda	291752	4,24	1.236.416,48	22.2.2018	99,57	109,64	1,10113488	4,67

**K.č.br. 2140/2 ,k.o. Jagodnjak**

	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI			
Prodajna cijena	855.000,00	469.690,88	1.236.416,48
Površina/ Netto korisna površina	271530	105.401,00	291.752,00
Cijena po m ²	3,15	4,46	4,24
EKONOMSKI ASPEKTI			
Vrsta transakcije	kupovina	kupovina	kupovina
Prilagodba	1,0722	1,0908	1,1011
Prilagođena prodajna cijena	916.704,48	512.356,06	1.361.461,31
Prilagođena prodajna cijena po m ²	3,38	4,86	4,67
Datum transakcije	22.12.2017	1.8.2018	22.2.2018
Prilagodba prema tržišnim uvjetima	1,00	1,00	1,000
Prilagođena prodajna cijena po m ²	3,38	4,86	4,67
Vlasnička prava	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo
Prilagodba	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	3,38	4,86	4,67
FIZIČKI ASPEKTI			
Oblik	pravilan	pravilan	pravilan
Prilagodba	0,95	0,9	0,85
Prilagođena prodajna cijena po m ²	3,207	4,375	3,967
Pristup uređen/neuređen	uređen	uređen	uređen
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	3,21	4,37	3,97
Izgradivost (kig)	1,015	1,015	1,015
Prilagodba	0,95	0,95	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m ²	3,05	4,16	3,77
Veličina m ²	271530	105401	291752
Prilagodba	0,95	0,95	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2,89	3,95	3,58
Mikrolokacija	Poljoprivredno	Poljoprivredno	Poljoprivredno
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2,89	3,95	3,58
Buka	tolerantna	tolerantna	tolerantna
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2,89	3,95	3,58
Komunalna infrastruktura	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2,89	3,95	3,58
Konfiguracija terena	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	0,8	0,75	0,75
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2,32	2,96	2,68
Orijentacija/osvjetljenost	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2,32	2,96	2,68



Zagađenje okoliša	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba	1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m ²	2,32	2,96	2,68
Indikator vrijednosti po m ²	2,32	2,96	2,68

STATISTIKA

Prosjek:	2,65		
Odstupanja od prosjeka:	-0,34	0,31	0,03
Kvadrat odstupanja:	0,11	0,09	0,00
suma	0,21		
Standardno odstupanje:	0,26	0,10	
Pravilo dva-sigma (±)	0,53		
Odstupanja od prosjeka:	-12,75%	11,58%	1,17%
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne

PREDMET PROCJENE: 34637m²

Prosječna vrijednost (kn/m ²):	2,65
Prosječna vrijednost (€/m ²):	0,35
Vrijednost nekretnine (kn)	91.923,83
Vrijednost nekretnine (eur)	12.133,57

**CVP**URL: <http://www.cvp.hr>**Centar za vještačenja i procjene d.o.o.**

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

PRIVREMENA REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI

1. K.č.br. 2140/2 , k.o. Jagodnjak

BR.	VRIJEDNOST	IZNOS
1.	Građevinsko zemljište	
	Sadašnja vrijednost građevine (Svg):	91.923,83 kn
	UKUPNO:	91.923,83 kn



URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

6. MIŠLJENJE

1. Mišljenja sam da sadašnja tržišna vrijednost nekretnine upisana u zk.ul.br. 182, na k.č.br. 2140/2 k.o. Jagodnjak, iznosi :

92.000,00 kn

odnosno

12.144,00 €

Sadašnji tečaj EUR-a obračunat prema tečajnoj listi Hrvatske narodne banke na dan

5. lipnja 2020. godine iznosi 7,575991 kn = 1,00€

*u cijenu nije uračunat porez

Direktor:

Davor Savić, dipl.ing.stroj.

Sudski vještak za građevinu i arhitekturu:

Ivo Ćaćić, ing. građ

U Vinkovcima, 5. lipnja 2020. godine.



CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

7. ORTOFOTOKARTA



kč.br.2140/2 , k.o. Jagodnjak



CVP

URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

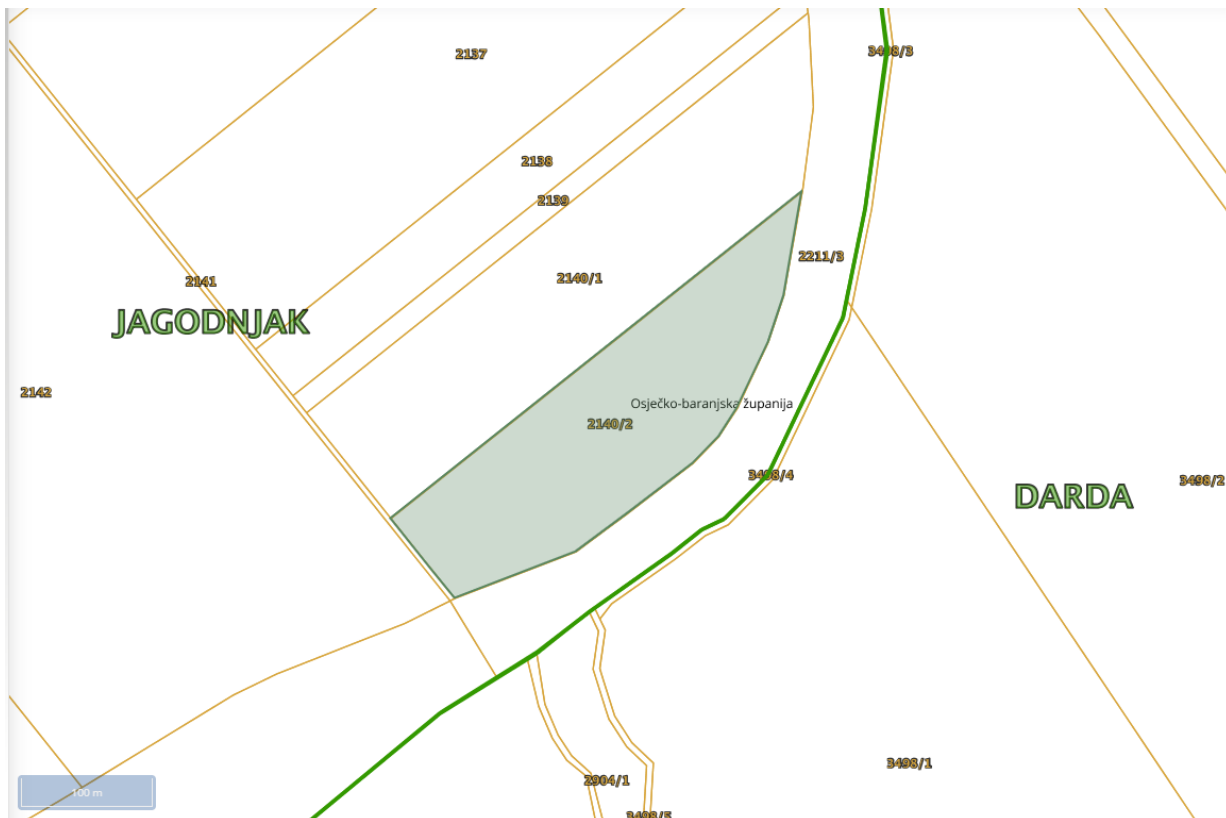
Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

8. KATASTARSKI PLAN



kč.br.2140/2 , k.o. Jagodnjak

**CVP**URL: <http://www.cvp.hr>

Centar za vještačenja i procjene d.o.o.

za vještačenja, procjene, inženjering i konzalting

Sjedište: A. Mihanovića 4, 32100 Vinkovci

Izdvojena poslovna jedinica: J. Dalmatinca 23, 32100 Vinkovci

MBS: 2555824 OIB: 36373996398

Ž.r.: HR2424020061100558783

Tel/fax: 032 492 696 mob1: 098 349 259 mob 2: 091 349 2591

9. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**NESLUŽBENA KOPIJA****REPUBLIKA HRVATSKA****Općinski sud u Osijeku****ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL BELI MANASTIR**

Stanje na dan: 08.06.2020. 23:16

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 300152, JAGODNJAK

Broj ZK uložka: 182

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3703/2020

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**A****Posjedovnica****PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2140/2	ORANICA BREŠĆE			34637	
		UKUPNO:			34637	

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	RENEA D.O.O., OIB: 05061536099, RUŽINA ULICA 41, 31000 OSIJEK	
1.6	Zaprimljeno 26.02.2020.g. pod brojem Z-3703/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, ZAKLJUČAK 6 ST-1123/18-23 24.02.2020, RJEŠENJE 6 ST-1123/18-20 TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU 18.11.2019, nad dužnikom Renea d.o.o. OIB05061536099, Osijek, Ružina 41.	na 1 (1.5)

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		



10. IZVADAK IZ PROSTORNO-PLANSKE DOKUMENTACIJE

Prema Izmjenama i dopunama 2 prostornog plana uređenja općine Jagodnjak, korištenje i namjena površina, broj kartografskog prikaza 1., mjerilo kartografskog prikaza 1: 25000.

