



STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRAĐEVINARSTVO I PROCJENITELJ
VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
DRAŽEN SLUNJSKI, mag.ing.aedif.
OIB: 72003385933

home: Zvečevska 20
31000 Osijek
tel/fax: 031/303-188
mob: 098/476-283
e-mail: hiperbolaosijek@gmail.com

BROJ ELABORATA: P- 44013

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

ADRESA	Lovas, Industrijska zona bb k.č.br. 1776/2, k.o. Lovas
NARUČITELJ	AGROPRODUKT LOVAS d.o.o. u stečaju, Opatovac, Lovaska 3, OIB: 13902620275
PROCIJENJENA VRIJEDNOST	18.800,00 € 142.000,00 kn
IZRADIO	Dražen Slunjski, mag.ing.aedif.
U Osijeku,	29.6.2020

m p

SADRŽAJ

- » RJEŠENJE O IMENOVANJU
- » POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE
- » UVOD
- » LOKACIJA I OČEVID
- » OPIS NEKRETNINE I REKAPITULACIJA POVRŠINA
- » ODABIR METODE
- » PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
- » NALAZ I ZAKLJUČAK
- » PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDsjedNIKA

Broj: 4-Su-87/2017-4.
Osijek, 31. 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, 88/15, 82/15, 182/16) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15. i 29/16), a povodom zahtjeva Dražena Slunjskog iz Osijeka, Zvečevska 20, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

DRAŽEN SLUNJSKI, dipl. ing. građ. iz Osijeka, Zvečevska 20, 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 1. veljače 2017. godine.

Obrazloženje

Dražen Slunjski iz Osijeka, Zvečevska 20, 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 31. siječnja 2017. godine ističe vrijeme na koje je imenovan ovosudnim rješenjem broj 4-Su-832/12-4. od 30. siječnja 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.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dana dostave rješenja.

DOSTAVITI:

1. Dražen Slunjski
Osijek, Zvečevska 20
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Općinski sud u Osijeku
4. Arhiva



POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERETURE

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
European Valuation Standards (EVS 2012)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
Zakon 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, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16 - ispravak, 61/19)
Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)

IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA

Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
Bilteni Hrvatske narodne banke
Indeks cijena Državnog zavoda za statistiku
Burza nekretnina - Barometar cijena nekretnina
Internetski portali agencija za promet nekretnina
Internetski portal Ministarstva graditeljstva i prostornoga uređenja
Internetski portal Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave

UVOD

naručitelj:	AGROPRODUKT LOVAS d.o.o. u stečaju, Opatovac, Lovaska 3, OIB: 13902620275		
lokacija:	Lovas, Industrijska zona bb k.č.br. 1776/2, k.o. Lovas		
svrha izrade:	ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ZBOG FINACIJSKOG POSLOVANJA		
	vrsta nekretnine:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	
	datum pregleda nekretnine:	20.6.2020	
	dan kakvoće:	29.6.2020	
	dan vrednovanja:	29.6.2020	
	srednji tečaj HNB:	1€=	7,57 kn

Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika.

Za potrebe ovog Elaborata pretpostavljeno je da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna.

Procijenjena vrijednost iz ovog elaborata služi isključivo radi utvrđivanja trenutne prometne (tržišne) vrijednosti. Prometna vrijednost nekretnine predstavlja stvarnu, tržišnu vrijednost, mijenja se te ovisi o nizu faktora.

Procjena je izvršena na temelju kvalitete, kvantitete (vrijednosti 1 m²), održavanja, starosti i trošnosti nekretnine, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) te procijenjenoj vrijednosti ulaganja iskazanoj na dan kakvoće.

Izjavljujem da sam procjenu izradio kao nezavisni, ovlašteni procjenitelj vrijednosti nekretnina, sa potrebnim znanjem i vještinama, uz poznavanje lokalnog i nacionalnog stanja na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi, nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

DOKUMENTACIJA DOSTAVLJENA NA UVID:

Izvadak iz z.k.

Fotodokumentacija

Izvadak iz katastra

Izvadak iz posjedovnog lista

VLASNIŠTVO:

katastarska općina:	Lovas	katastarska čestica:	1776/2
zk izvadak broj:	1911	opis nekretnine:	Oranica gospodarska ulica
broj poduloška:	-		

STATUS LEGALNOSTI:

dozvole za građenje:	Nije priložena dozvola		
upis u z.k. i katastar:	u skladu sa upisom u zemljišne knjige teret postoji		

LOKACIJA I OČEVID

opis lokacije:	Lovas je općina u Hrvatskoj. Naselja u sastavu općine su: Lovas i Opatovac. Općina je smještena na obroncima Fruške gore. Naselje Lovas se nalazi između prometnica koje povezuju Sotin i Ilok te Sotin i Tovarnik, a Opatovac na prometnici Sotin - Ilok. Nekretnost se nalazi u gospodarskoj zoni u zapadnom dijelu naselja.
----------------	--

STANOVNIŠTVO PO NASELJIMA, POPIS 2011. (izvor: DZS)				
Ime županije	Grad ili općina	Ime grada/općine	Ime naselja	Ukupno stanovnika
Vukovarsko-srijemska	Općina	Lovas	Lovas	869

opis nekretnine:	Predmetna nekretnost u naravi je građevinsko zemljište. Prema prostorno planskoj dokumentaciji nalazi se u građevinskoj zoni. Pristup nekretnosti omogućen je sa asfaltirane prometnice sa zapadne strane. Teren je ravan, okoliš je uređen.
------------------	--

LOKACIJA I INFRASTRUKTURA:

pristup:	omogućen	javni prijevoz:	omogućen
parkiralište:	omogućeno	kolni ulaz:	omogućen

GRAFIČKI PRIKAZ LOKACIJE:





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ILIČK

NESLUŽBENA VERZIJA

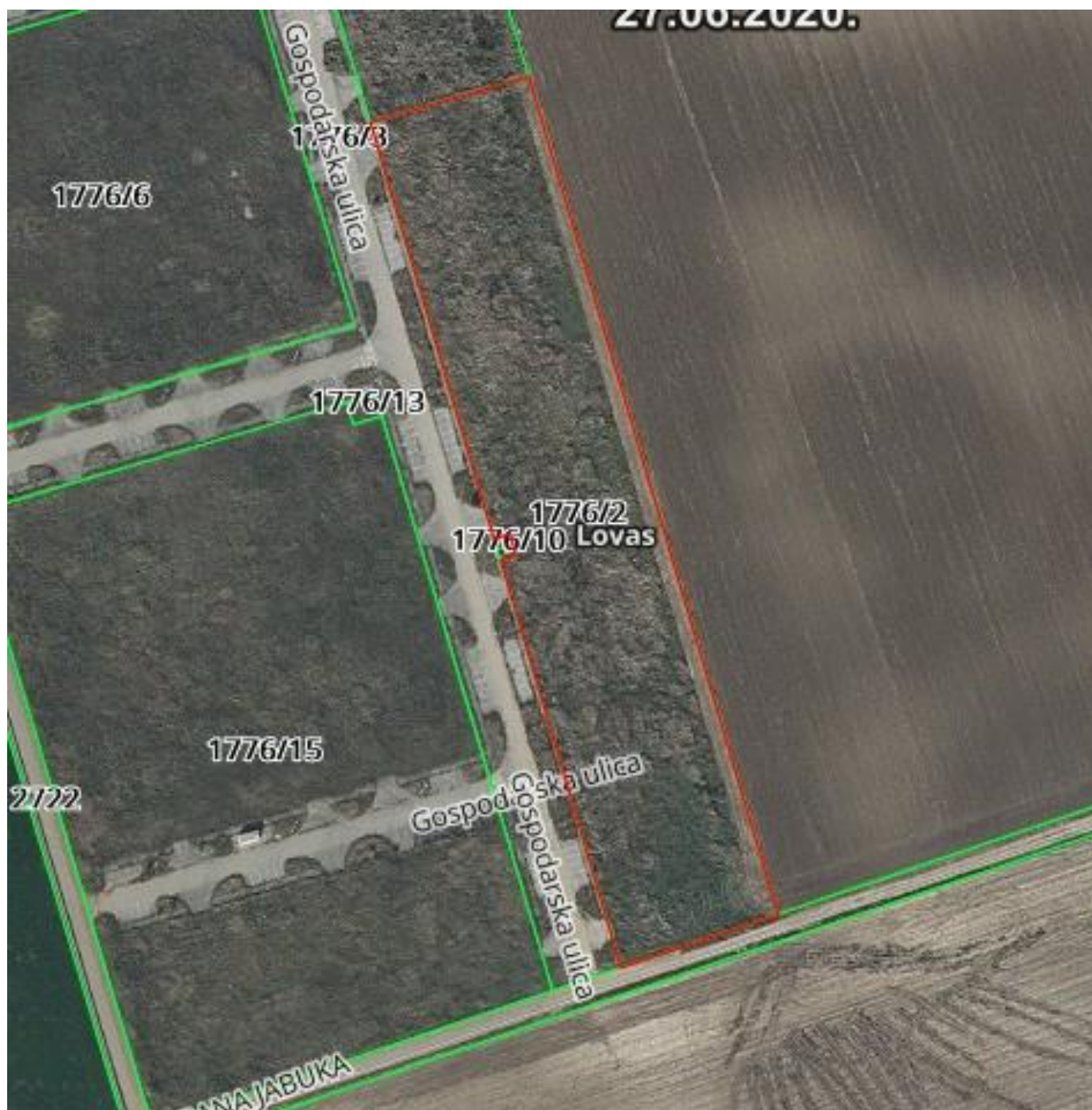
K o L O V A S, 334146
k.č. br.: 1776/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 28.06.2020



OPIS NEKRETNINE

nekretnina:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	građevinsko zemljište
-------------	-----------------------	-----------------------

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI:

vodovod:	nema vidljiv	električna energija:	nema vidljiva
kanalizacija:	nema vidljiva	plin:	nema vidljiv

VANJSKO UREĐENJE I ODRŽAVANJE:

ograđeno:	ne	održavanje:	osnovno
ostalo:			

FOTODOKUMENTACIJA:



REKAPITULACIJA POVRŠINA

napomena:	Površina zemljišta preuzeta je iz posjedovnog lista.		
opis	m ²	koef.	ukupno (m ²):
1776/2	13314,00	1,00	13314,00
ukupno površina zemljišta (m ²)			13314,00

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

USPOREDNA ILI POREDBENA METODA

Usporedna metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta, obiteljskih kuća, stanova, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

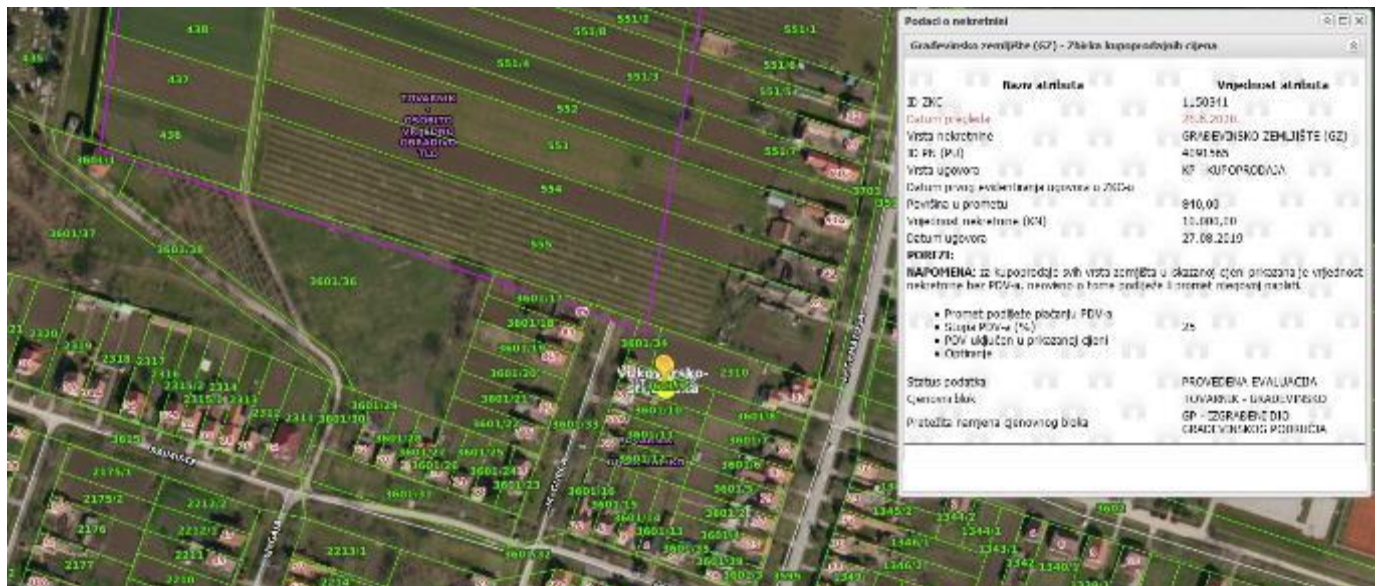
Temeljena je na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane ili koje su na tržištu na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Zbog točnijeg izračuna, prije međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja izvršit će se projekcija traženih u postignute cijene. U ovom se slučaju za izvođenje usporednih cijena koriste oglašene cijene onih nekretnina koji s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja, uz uvjet da datum oglašavanja poredbenih nekretnina nije stariji od 4 godine. Prilikom izračuna treba paziti da međuvremenski i interkvalitativno izjednačene cijene usporednih nekretnina odstupaju od njihovog prosjeka unutar prihvatljivog raspona jer je to dokaz da se radi o podacima o kupoprodajama ili oglašenim cijenama u prosječnim tržišnim okolnostima, pogodnim za korištenje u procjeni tržišne vrijednosti nekretnina.

POREDBENA METODA

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Dan vrednovanja	Cjenovno područje	Lokacija	Vrsta	Površina m ²	Namjena	Mjera korištenja (dozvoljena izgrađenost)	Kategorija zemljišta	
29.6.2020	Lovas	Lovas, Industrijska zona bb k.č.br. 1776/2, k.o. Lovas	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	13.314,00	G,Z	50%	1.	
redni broj			1	2		3		
usporedna nekretnina			Mohovo	Tovarnik		Ilača		
datum oglašavanja (ugovora)			13.5.2019	27.8.2019		15.1.2019		
oglašena (ugovorena) tražena cijena €/m2			3,00	1,57		2,40		
površina parcele m2			1.305,00	840,00		550,00		
namjena			GZ	GZ		GZ		
mjera korištenja			50%	50%		50%		
kategorija zemljišta			1.	1.		1.		
projekcija traženih u postignute cijene								
odnos traženih i postignutih cijena			1,00	1,00		1,00		
projekcija postignute cijene €/m2			3,00	1,57		2,40		
međuvremensko izjednačenje (indeksi cijena stambenih nekretnina - DZS)								
bazni indeks na dan oglašavanja A			109,98	102,00		102,00		
bazni indeks na dan vrednovanja B			109,64					
korekcijski faktor B/A			1,00	1,07		1,07		
međuvremenski izjednačena cijena €/m2			2,99	1,69		2,58		
Interkvalitativno izjednačenje								
mikrolokacija			izgrađeno građ. područje	1,00	izgrađeno građ. područje	1,00	izgrađeno građ. područje 1,00	
oblik parcele			pravilan, optimalan	1,30	pravilan, optimalan	1,30	pravilan, optimalan 1,30	
konfiguracija terena			ravno	1,30	ravno	1,30	ravno 1,30	
infrastruktura			u prometnici, pristup odvojkom	1,00	u prometnici, pristup odvojkom	1,00	u prometnici, pristup odvojkom 1,00	
koeficijent povoljnosti Kp			1,15		1,15		1,15	
faktori korekcije Fk			0,80		1,20		0,80	
predmetna nekretnina			mikrolokacija	oblik parcele	konfiguracija terena	infrastruktura	Kp	Fk
			1,00	1,30	1,30	0,70	1,08	0,70
statistička obrada								
Kp i Fk			1,44		0,96		1,44	
međuvremen. i interkvalitativ. izjednačena cijena €/m2			2,08		1,76		1,80	
prosječna cijena €/m2			1,88					
odstupanje od prosjeka %			10,62		-6,16		-4,46	
predmetna nekretnina Kp i Fk			0,75					
cijena predmetne nekretnine €/m2			1,42					
predmetna nekretnina			površina parcele m2		procijenjena vrijednost €/m2		ukupna vrijednost €	
Lovas, Industrijska zona bb k.č.br. 1776/2, k.o. Lovas		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	13.314,00		1,42		18.840,60	



NALAZ I ZAKLJUČAK

Predmet ove procjene nije imovinsko - pravna provjera niti provjera s upravno pravnog naslova.

Procijenjena vrijednost iz ovog elaborata služi isključivo radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine.

Srednji tečaj na dan izrade procjene iznosi 1 € = 7,57 kn i temelj je za preračunavanje vrijednosti.

POREDBENA METODA		površina parcele m ²	tržišna vrijednost €/m ²	ukupna vrijednost €
Lovas, Industrijska zona bb k.č.br. 1776/2, k.o. Lovas	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE	13.314,00	1,42	18.840,60
ZAOKRUŽENO			18.800,00 €	

Na temelju kvalitete izgradnje predmetne nekretnine i održavanosti iste, atraktivnosti lokacije i trenutnog stanja na tržištu nekretnina, mišljenja sam da tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE IZNOSI:	18.800,00 €
	142.000,00 kn

U iskazanim procijenjenim vrijednostima nisu uključeni porezi.

U Osijeku, 29.6.2020

Dražen Slunjski, mag.ing.aedif.

PRILOZI



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vukovaru
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ILOK
Stanje na dan: 28.06.2020. 19:52

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334146, LOVAS

Broj ZK uložka: 1911

Broj zadnjeg dnevnika: Z-598/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1776/2	ORANICA GOSPODARSKA ULICA			13314	Prisip iz uložka 1752
		UKUPNO:			13314	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 AGROPRODUKT LOVAS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 13902620275, LOVASKA 3, OPATOVAC 32237 LOVAS	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 04.02.2020.g. pod brojem Z-598/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSLJEKU POSIL.BROJ: ST-295/19-24 OD 17.01.2020, na nekretnine u A	na 1 (1.1)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 17.08.2012. broj Z-874/12. Temeljem Ugovora o zasnivanju založnog prava na nekretnini zajmoprimatelja-založnog dužnika od 27. srpnja 2012.g. ovjerenog od javnog bilježnika Bore Arambašić iz Vukovara, pod poslovnim brojem OV-7137/12, uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine u A, na iznos od 200.000,00 kuna (slovima: dvijestotinetisuća kuna), te uz ostale uvjete iz Ugovora, za korist: VALALTA D.O.O., OIB: 94300736117, ROVINJ, CESTA ZA VALALTU - LJM 7	200.000,00 KN	
2.			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	<p>Zaprimljeno 22.03.2019.g. pod brojem Z-1169/2019</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, OVOJUDNO RJEŠENJE O OSIGURANJU BR. OVR-121/2019-2 OD 14.03.2019, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 39.956,33 kn i to 38.057,83 kn glavnice i 1.898,50 kn kamata, su daljnjom zakonskom zateznom kamatom na glavicu koja teče od 18. listopada 2018 g. pa do isplate, te svih troškova i uvjeta navedenih u točki I rješenja br. Ovr-121/2019-2, uz zabilježbu ovršivosti tražbine radi osiguranja kojega je uknjižba određena, za korist:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED VUKOVAR</p>	39.956,33 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.06.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VUKOVAR
ISPOSTAVA BLOK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 28.06.2020. 19:52

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: LOVAS (Mbr. 334146)

Posjedovni list: 2649

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	AGROPRODUKT LOVAS D.O.O., LOVASKA 3, OPATOVAC (VLASNIK)	13902620275

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 ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1776/2	GOSPODARSKA ORANICA	13314 13314 13314	15		
Ukupna površina katastarskih čestica				13314			

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