

PROCJEMBENI ELABORAT



Nekretnina: Građevinska zemljišta u naselju

k.č. br.:178, k.o. Bolman

**Naručitelj: VIŠNJICI d.o.o. u stečaju, OIB 71764745963
ZMAJ JOVE JOVANOVIĆA 1, MAJŠKE MEĐE
31300 BELI MANASTIR**

Lokacija: Zona malog gospodarstva općine Sibinj

**Svrha: Tržišna vrijednost nekretnine
– građevinsko zemljište**

Broj elaborata: O.E.02/20-P

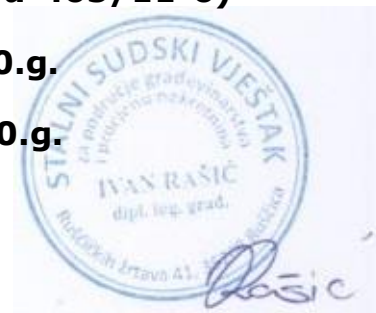
Imenovana osoba: Ivan Rašić dipl. ing. građ

**stalni sudski vještak i procjenitelj za procjenu
nekretnina (reg.br:4-Su-465/11-6)**

Datum vrednovanja procjene: 25.01.2020.g.

Datum kakvoće nekretnine: 25.01.2020.g.

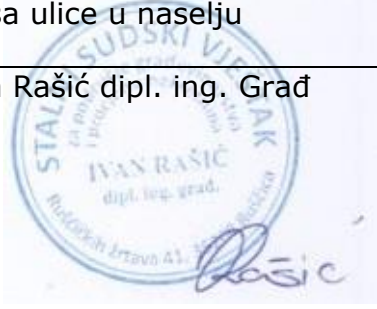
Slavonski Brod, siječanj 2020.g.



SADRŽAJ

1. naslovnica s općim podacima o procjenjivanoj nekretnini, svrsi i ovlaštenom sudskom vještaku za procjenu nekretnina odnosno ovlaštenom sudskom procjenitelju
2. Sažetak
3. Ovlaštenje
4. Izjava o neovisnosti i nepristranosti
5. popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature
6. zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka
7. rezultate očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama
8. utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabrojanja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost
9. prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina
10. prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora
11. međuvremensko izjednačenje, interkvalitativno izjednačenje odnosno druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku
12. zaključak s mjestom izrade, datumom izrade, potpisom i pečatom izrađivača
13. prilozi

2. Sažetak

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine - građevinska zemljišta
Svrha:	Prodaja/ prijenos vlasništva
Naručitelj procjene:	Višnjici d.o.o. u stečaju Majške Međe, Zmaj Jove Jovanovića 1; OIB 71764745963
Adresa nekretnine:	Zona malog gospodarstva općine Sibinj
Tip nekretnine:	Građevinska zemljišta -prema prostornom planu općine unutar zone malog gospodarstva
Katastarska općina:	Bolman
z.k. uložak:	920
Zemljišno knjižna čestica:	178
Površina zemljišta (m ²):	6652
Tržišna vrijednost (kn):	21.951,60
Tržišna vrijednost (EUR) :	2.945,56 EUR
Legalitet :	
Prilaz javnoj površini :	Da sa ulice u naselju
Procjenitelj:	Ivan Rašić dipl. ing. Građ 

3. Ovlaštenje



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
SLAVONSKI BROD
URED PREDSJEDNIKA

Poslovni broj: 4-Su-465/11-6

Slav.Brod, nadnevak 31. prosinca 2012. god.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Slavonskom Brodu, Zlatko Mirković, na temelju čl. 140. st. 1. Zakona o sudovima („NN“ 122/10. pročišćeni tekst, 27/11. i 130/11.) u vezi čl. 8. st. 1. i 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („NN“ br. 88/08., 8/09. 126/11 i 120/12 -dalje Pravilnik), povodom zahtjeva Ivana Rašić iz Ruščice, Rušičkih žrtava 41 za imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva

riješio je

1. **Ivan Rašić, dipl. inž. građ.**, sin Marka i Marice r. Barišić, rođen 06. rujna 1978. godine u Slav. Brodu, državljanin RH, s prebivalištem u Ruščici, Rušičkih žrtava 41

s danom 31. prosinca 2012. godine imenuje se za stalnog sudskog vještaka za područje građevinarstva na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Slav. Brodu.

2. Imenovani stalni sudski vještak **dužan je** sukladno odredbi čl. 7. st. 3. u svakoj kalendarskoj godinu **dostaviti dokaz o zaključenom Ugovoru o osiguranju** za narednu tekuću godinu, jer će u protivnom sukladno odredbi čl. 12 st. 1. toč. 7. Pravilnika, **biti razriješen.**

Obrazloženje

Ivan Rašić, dipl. inž. građ. iz Ruščice, Rušičkih žrtava 41 podnio je ovom sudu zahtjev za imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje građevinarstva

Uz zahtjev je priložio svu potrebnu dokumentaciju o ispunjavanju uvjeta za stalnog sudskog vještaka prema čl. 2. Pravilnika (državljanin RH, neosuđivan, zdravstveno sposoban, završen Građevinski fakultet sveučilišta u Osijeku 2002. godine, s ukupnim radnim stažem od preko 9 godina, zaključen Ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka).

Prema mišljenju Hrvatske udruge vještaka i procjenitelja iz Osijeka, od 23. listopada 2012. Godine, podnositelj zahtjeva uspješno je obavio stručnu obuku

Na temelju priložene dokumentacije i provedenog postupka, utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete koji se traže Pravilnikom za obavljanje posla stalnog sudskog vještaka.

Imenovani vještak u obvezi je dati prisegu, sukladno odredbi čl. 10. Pravilnika. Stoga je odlučeno kao u izreci rješenja.





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
SLAVONSKI BROD

URED PREDSJEDNIKA

Poslovni broj: 4-Su-25/17
Slav.Brod, 10. ožujka 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Slav. Brodu, Mirko Svirčević na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("NN" br. 28/13. 33/15. 82/15. i 82/16) u vezi čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14. i 123/15. - dalje Pravilnik)

riješio je

I Rješenje ovog suda broj 4-Su-225/17 od 25. siječnja 2017. ispravlja se u izreci na način da se u četvrtom redu koji glasi „ s danom 31. prosinca 2017“ ispravlja i glasi „ s danom 31. prosinca 2016“.

II. Rješenje ovog suda broj 4-Su-25/17 od 25. siječnja 2017. u ostalom djelu ostaje neizmijenjeno.

Obrazloženje

Rješenjem ovog suda broj 4-Su-25/17 od 25. siječnja 2017., **IVAN RAŠIĆ** dipl. inž. građ., sin Marka i Marice r. Barišić, rođen 06. rujna 1978. godine u Slav. Brodu, s prebivalištem u Rušćici, Rušćičkih žrtava 41., s danom 25. siječnja 2017. ponovo je imenovan za stalnog sudskog vještaka za područje građevinarstva i procjenu nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Kod izdavanja rješenja došlo do greške u pisanju, te je umjesto datuma 31. prosinca 2016. napisano 31. prosinca 2017..

U ostalom dijelu rješenje od 25. siječnja 2017. ostaje neizmijenjeno.



PREDSJEDNIK SUDA

Mirko Svirčević

Dostaviti:

1. Ivan Rašić, Rušćica, Rušćičkih žrtava 41
2. Općinski sudovi - Slav. Brod, Požega
3. Ministarstvo pravosuđa, Zagreb
4. Spis

4. 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 procjeni nekretnina (NN 79/14).

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 kompjuterski pribavljeni dokumenti, radni materijali i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke u kojoj radim.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije, koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. 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.

Sudski vještak i procjenitelj:

Ivan Rašić dipl. ing. građ.



5. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature

Procjena je izvršena prema utvrđenom činjeničnom stanju u skladu sa građevinsko-tehničkim propisima o procjeni nekretnina te su korištene slijedeće zakonske norme i napuci:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 143/12)
- Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 106/12)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 130/14)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

6. Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka

Na zahtjev naručitelja gospodina Krešimira Tomca, stečajnog upravitelja društva Naručitelj procjene: Višnjici d.o.o. u stečaju Majške Međe, Zmaj J. Jovanovića 1; OIB 71764745963, izvršena je procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta u naselju Majške Međe, prema zatečenom stanju na dan procjene.

Na predmetnom zemljištu nema izgrađenih zgrada, a zemljište sa jugozapadne i jugoistočne strane omeđuju prometnice.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 25. siječanj 2020. godine, koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB-a od 25. siječnja 2020.g koji je iznosio **1 EUR = 7,442324kn.**

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina. Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjemenog elaborata temeljem pregleda predložene dokumentacije i očevida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta 25. siječnja 2020. godine.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se: TRŽIŠNA vrijednost nekretnine – građevinska zemljište, na dan vrednovanja procjene.

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

Prostorna identifikacija

Predmetna zgrada i zemljište se nalaze u naselju Majške Međe, točnije na k.č.br: 178 k.o. Bolman.

Općina Jagodnjak smještena je u zapadnom dijelu Baranje, odnosno sjevernom dijelu Osječko-baranjske županije. Na sjeveru i zapadu graniči s Općinom Petlovac i Gradom Beli Manastir, na istoku graniči s općinama Čeminac i Darda, a na jugu graniči s Općinom Petrijevci i Gradom Valpovo, od kojih je odvojena rijekom Dravom. Općina ima površinu 104,9 km², i zauzima 2,5 % površine Osječko-baranjske županije. U strukturi površina prema namjeni apsolutno prevladavaju površine poljoprivrednog zemljišta (oranice: oko 7 900 ha, šume: oko 1 600 ha).



Naselja - BOLMAN/NOVI BOLMAN

Nalazi se 8 km sjeverozapadno od Jagodnjaka, 32 km od Osijeka i 12 km od Belog Manastira. Nalazi se također na županijskoj cesti Ž4041 (D517 - Bolman - Novi Bolman - Jagodnjak - Novi Čeminac - Uglješ - Švajcarnica /D7/). Zajedno, Bolman i Novi Bolman imaju 642 stanovnika (Bolman: 520, Novi Bolman: 122).

MAJŠKE MEĐE

Naselje se nalazi 2 km jugozapadno od Bolmana. Majške Međe su najmanje mjesto u Općini - 82 stanovnika.

INFRASTRUKTURA

Općina Jagodnjak ima osnovnu komunalnu i društvenu infrastrukturu: većina ulica u selima su asfaltirane, opskrbu strujom, javnu rasvjetu, poštu, matičnu školu s dvije područne škole (oko 200 učenika), zdravstvenu i veterinarsku ambulantu, a veći dio ima riješenu vodoopskrbu. Proteklih godina izgrađene su dvije mrtvačnice, pješačka staza Bolman - Novi Bolman, dječja igrališta, očišćeni su kanali III i IV reda te izgrađen vodovod u Jagodnjaku i Bolmanu/Novom Bolmanu. Izgrađena je nastavno-sportske dvorane pri Osnovnoj školi u Jagodnjaku. Realizacijom projekta izgradnje WLAN-a, Općina je dobila vrijednu informatičku infrastrukturu. Dosta je rađeno na izgradnji i rekonstrukciji nerazvrstanih cesta - ulica u selima Općine: izgrađena je cesta Jagodnjak-Zornice, Jagodnjak - Brod Puštra, Bolman - Majške Međe, asfaltirano je više ulica u Bolmanu, Jagodnjaku i Majškim Međama, parkinzi, nogostupi u Bolmanu, ograđeno je groblje u Bolmanu, izgrađeni su magistralni vodoopskrbni cjevovod i vodotoranj, a uvelike se radi na priključivanju domaćinstava na vodovodnu mrežu. Rekonstruiran je, također, dječji vrtić u Jagodnjaku, obnovljeni i energetske poboljšani društveni domovi Jagodnjaku i Bolmanu, Zdravstvena ambulanta i zgrada Osnovne škole u Jagodnjaku. Izgrađena

je nova, energetska učinkovita javna rasvjeta u Jagodnjaku, a u pripremi je projektna dokumentacija za Bolman. Plinifikacije je završena u svim naseljima Općine. Izgrađena je ulica Zmaj Jove Jovanovića u Jagodnjaku, asfaltirana ulica Vuka Karadžića u Bolmanu, gradi se društveno-vatrogasni dom u Jagodnjaku, provodi se projekt iz Programa zapošljavanja žena "Imam jednu želju", a sprema se sanacija i zatvaranje odlagališta otpada u Jagodnjaku. Općina i Komunalno-trgovačko društvo Gmajna značajno su bolje opremljeni s komunalnim strojevima i opremom. Nabavljeni su traktor i vozila, prikolica, malčer, ralica, kante i kontejneri, itd., čime je znatno unaprijeđen komunalni standard na području Općine.

Izgradnja Koridora 5C, koji će prolaziti tik uz Jagodnjak, sigurno će doprinijeti većoj atraktivnosti naselja Jagodnjak, Općine i regije u cjelini.

Pristup vozilima do parcele je omogućen je sa prometnice kroz selo sa jugozapadne i jugoistočne strane parcele kao i pristup pješacima.

Prema prostornom planu općine Jagodnjak predmetne parcela se cijelom površinom nalaze u stambenoj zoni naselja Maješke Međe te se računa kao građevinsko zemljište – stambena zona.

Sadržaj i djelatnosti na parceli trenutno ne predstavljaju potencijalni izvor zagađenja.

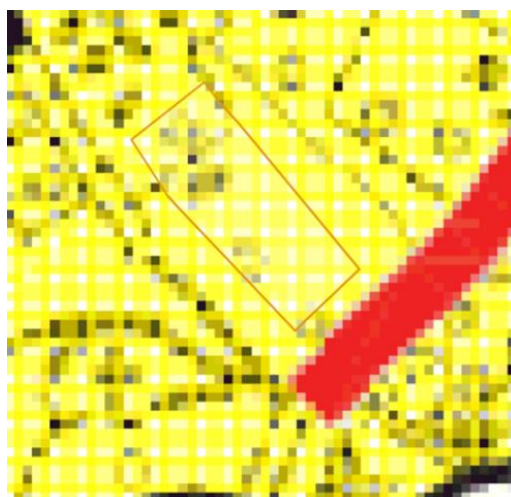
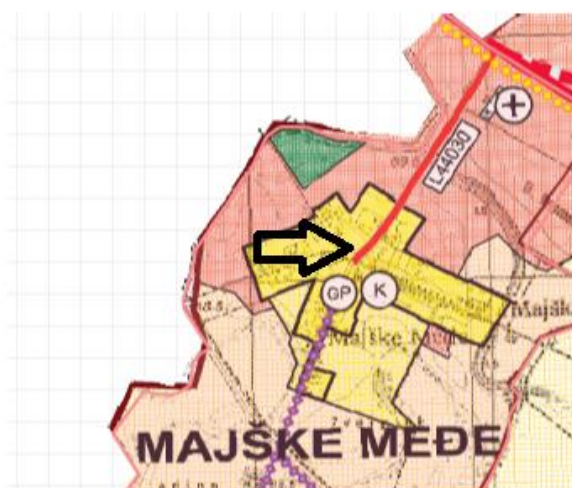
Geometrijski podatci za sve građevine su izmjereni u naravi te se smatraju mjerodavnim za izradu procjene.

ISKAZ POVRŠINA

ZEMLJIŠTE KČ.BR. 178 k.o. Bolman

Površina čestice iznosi : 6652,00m²

Izvod Prostornog plana općine Jagodnjak preuzetog sa web stranice <https://ispu.mgipu.hr/>



Važeći planovi

PPUOG Jagodnjak - neverificiran

Metapodaci

Vrsta plana: PPUO

Naziv revizije plana: PPUO Jagodnjak - II. ID

Ime županije/RH: Osječko-baranjska

Ime grada/općine: JAGODNJAK

Oznaka plana: HR-ISPU-PPGO-06092-R03

Namjena plana: Ostalo

Površina na kopnu (ha): 0,00

Napomena: Odluka o izradi SLG 1/15. J.R. 27.10.-03.11.2015. SLG 6/18.-pročišćeni tekst (objavljene samo odredbe za provedbu bez grafičkog dijela)

Datum objave plana: 05/05/2016 00:00:00

Naziv glasnika cijelog plana: "Službeni glasnik Općine Jagodnjak" broj 1/07., 7/09., 1/16. i 6/18.-pročišćeni tekst

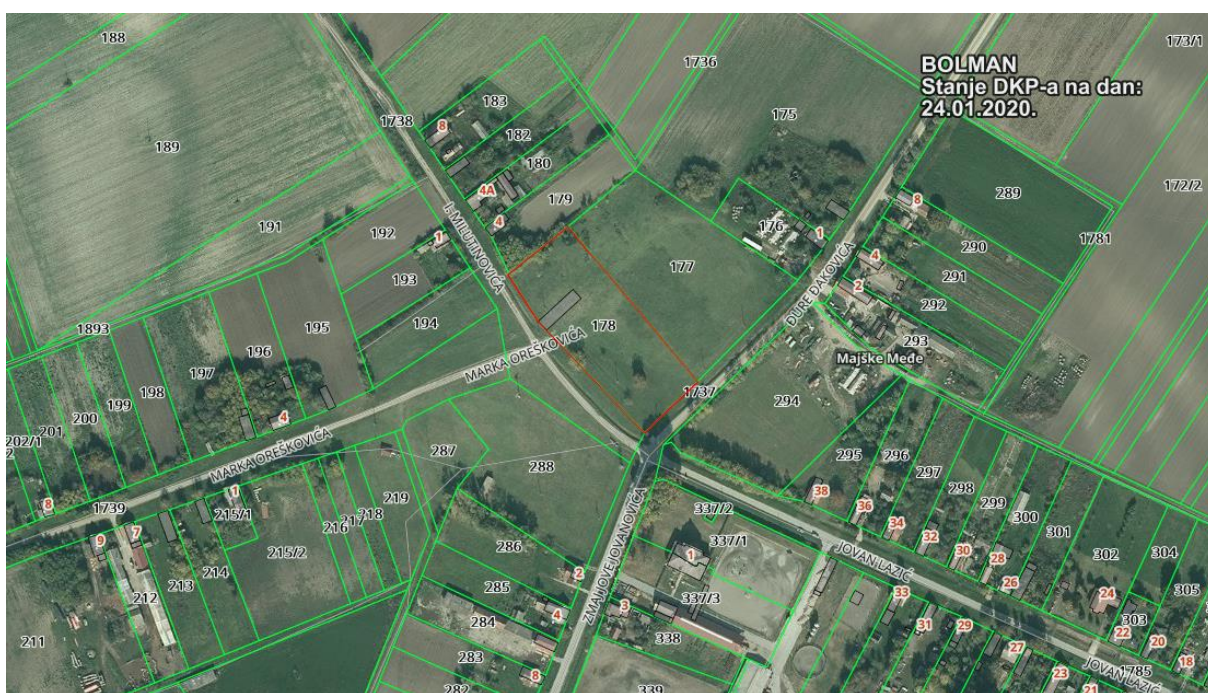
Adrese izvora podataka: <http://www.prostorobz.hr/planovi.htm#ppugo2>

☐ Gospodarenje otpadom

☒ Uvjeti korištenja i zaštite prostora

☐ Područja posebnih uvjeta korištenja

Izvod iz digitalnog katastarskog plana (DOF lokacije sa uklopljenim katastarskim planom, neslužbena kopija) preuzetog sa web stranice:
<https://oss.uredjenazemlja.hr>



7. REZULTATI OČEVIDA S KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA

UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

To su pravna i stvarna fizikalno-tehnička svojstva, položaj nekretnine i druga svojstva, a primarno obuhvaćaju kategoriju zemljišta, vrstu i mjeru građevinskog korištenja, prava i terete koji utječu na vrijednost, doprinose, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine Stanje nekretnine (obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost) - Nekretnina – građevinsko zemljište, je uređeno i spremno za gradnju

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100 %
II	50-80%
III	25-60%

- zemljište je hortikulturno uređeno

Nekretnina je smještena unutar granica građevinskog područja, odnosno obuhvaćena je prostornim planom uređenja općine Jagodnjak, prema namjeni i korištenju prostora smještena je u građevinskoj stambenoj zoni, na uređenom i komunalno opremljenom građevnom zemljištu. Okolne građevine su namjene koja odgovara prostorno planskoj dokumentaciji zone.

Vezano uz odredbu članka 10 Pravilnika o metodama iz navedenih pribavljenih podataka utvrđujem da je zemljište I kategorije

Daljnja obilježja nekretnine obuhvaćaju stvarno korištenje, prihode, površinu katastarske čestice, oblik katastarske čestice i svojstva tla

- Građevinsko zemljište je svojom namjenom površinom i uređenošću spremno za gradnju

Obilježja koji utječu na vrijednost nekretnine (akti o građenju, doprinosi i priključci, položajna obilježja)

- Na zemljištu ne postoje zgrade, u katastru je nekada bila evidentirana zgrada koje više nema

Vrsta i mjera građevinskog korištenja

Pri utvrđivanju mjere građevinskog korištenja u pravilu se uzima najveća dopuštena iskoristivost ako je ona u okolišu stvarno moguća.

Prema prostornom planu maksimalna iskoristivost građevinskog zemljišta je 40%.

Fotografije postojećeg stanja zemljišta nalaze se Prilogu (točka 13 sadržaja elaborata)

8. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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. Ponuda nekretnina u Baranji i **općini Jagodnjak**, svedena je na stanove, poslovne prostore i kuće. Kod kuća, to se najvećim dijelom odnosi na individualnu stambenu izgradnju. To su uglavnom objekti locirani uz prometnice u stambenim zonama. Cijena nekretnina varira u odnosu na mikrolokaciju, kvalitetu građenja i uređenja, starost, pristup, pogled i sl., a relativno mali utjecaj na cijenu ima površina. Generalno gledano potražnja za nekretninama – građevinskim zemljištima stambene namjene u cijeloj Baranji i okolici je slaba (prvenstveno zbog lokacije i središta županije), a tražene i postignute cijene su niže nego prije nekoliko godina.

9. PRIKAZ I ANALIZA PRIBALJENIH PODATAKA

Popis dostupne dokumentacije dobivene od naručitelja

- E-Izvadak iz zemljišne knjige izdan u Općinski sud u Osijeku, Zemljišno knjižni odjel Beli Manastir, za k.č.br. 178 upisanu u z.k.ul. 920; k.o. Boman, od 25.01.2020 godine]
- E-Kopiju katastarskog plana
- E- prijepis posjedovnog lista

10. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15). Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² korisne površine iste.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata. Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

- POREDBENA METODA
- TROŠKOVNAMETODA
- PRIHODOVNA METODA

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

Procjene troškovnom metodom mogu se koristiti za utvrđivanje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni (čl. 53. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/2014)).

Za utvrđivanje troškova gradnje množe se normalni troškovi gradnje prema površini, volumenu ili drugoj odnosnoj jedinici s brojem odnosnih jedinica građevine. Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Pojedini dijelovi građevine, uređaji ili druge naprave koji nisu obuhvaćeni navedenim troškovima uzet će se u obzir dodatcima ili odbitcima ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu.

Tereti i prava na nekretninama utječu na financiranje ali ne i na vrijednost objekta.

Sve cijene u tržišnoj vrijednosti nekretnina ne sadržavaju porez na dodanu vrijednost.

U skladu s propisima HNB-a i EBA-e tržišna vrijednost predmetne nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

Iz svega gore navedenog proizlazi da se za izračun tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta koristi **poredbena metoda** iz aplikacije e-nekretnine.

11. POREDBENA METODA

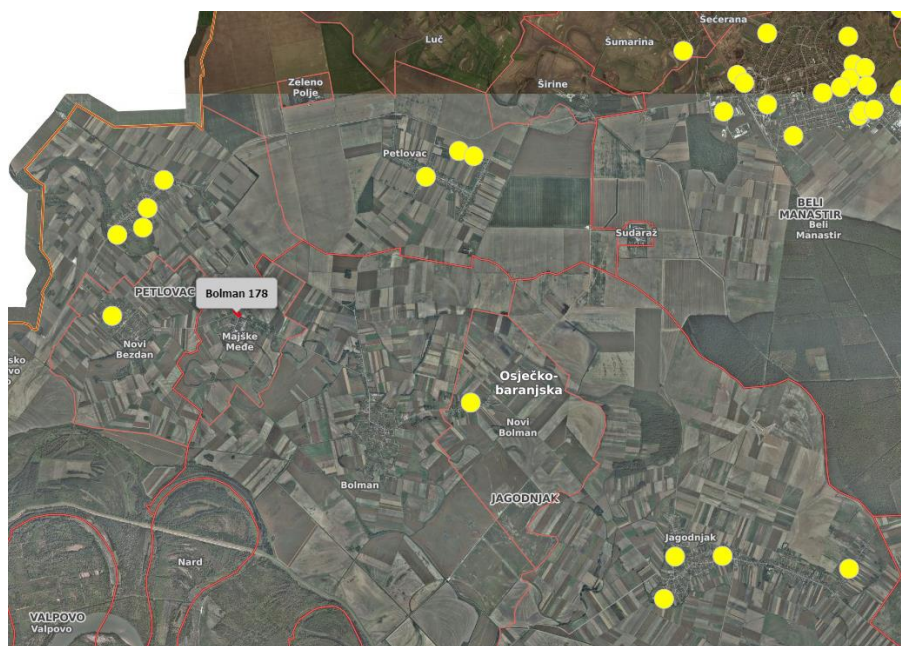
Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranjoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

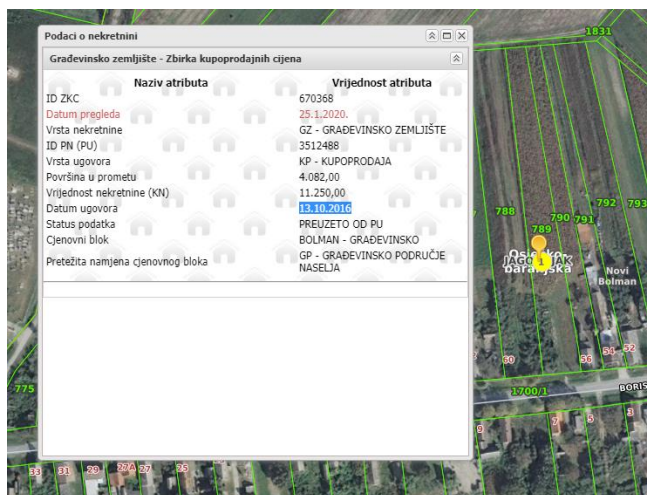
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Temeljem pribavljenog izvadka iz zbirke kupoprodajnih cijena izdvojeni su tri građevinska zemljišta najbližija predmetnom zemljištu (stambena zona-izgrađeno građevinsko zemljište prema prostornom planu općine Jagodnjak) koji se nalaze unutar istog cjenovnog bloka, a njihova kupoprodaja je realizirana unutar razdoblja od 4 godine:

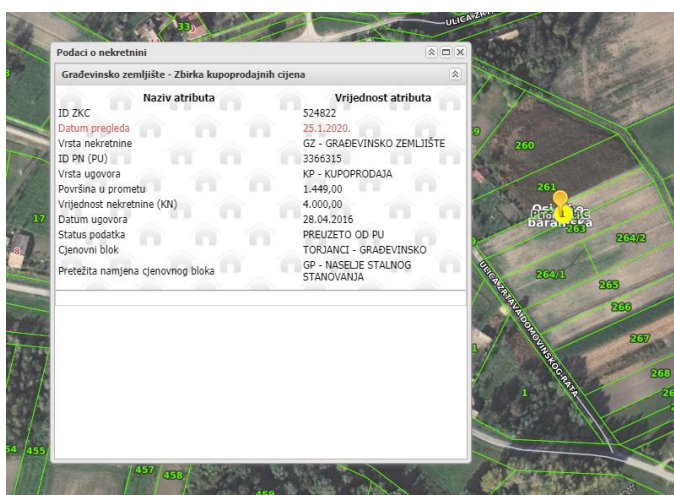
R.BR.	K.Č.	K.O.	DATUM SKL. UGOVORA	NETO KORIS. POVRŠ. (m ²)	CIJENA (Kn)	CIJENA (Kn/m ²)
1	789	BOLMAN	13.10.2016	4.082,00	11.250,00	2,76
2	262	TORJANCI	28.04.2016	1.449,00	4.000,00	2,76
3	196/1	JAGODNJAK	26.10.2016	1.537,00	6.000,00	3,90

POREDBENE NEKRETNINE

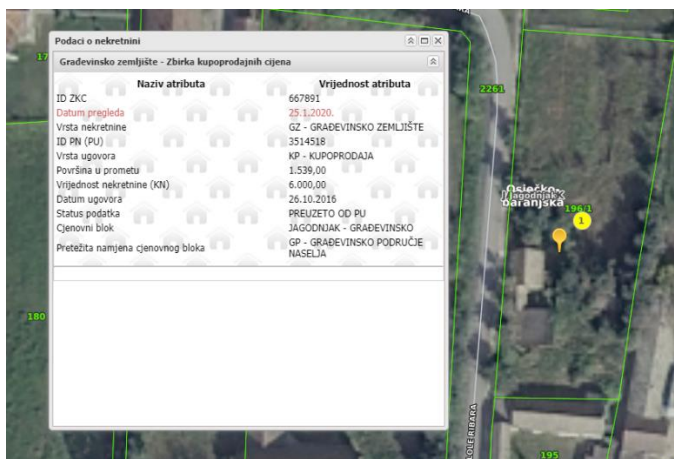




k.č. br:789, k.o. Bolman



k.č. br: 262, k.o. Torjanci



k.č. br:961,k.o. Jagodnjak

Međuvremensko izjednačenje:

Sukladno čl. 6. i čl. 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Na cijene dobivene iz aplikacije e-nekretnine primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni u Biltenu Hrvatske narodne banke.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ¹⁾						Tromjesečne stope promjene (u %) ²⁾						Godišnje stope promjene (u %) ²⁾					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2015.		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	...	...	...	...	...	...	-2,9	-6,1	-1,4	-2,1	-3,3	-2,7
2016.		100,89	96,60	101,81	100,72	101,32	99,18	...	...	...	...	...	...	0,9	-3,4	1,8	0,7	1,3	-0,8
2017.		104,75	96,52	106,45	105,08	105,74	99,73	...	...	...	...	...	...	3,8	-0,1	4,6	4,3	4,4	0,6
2018.		111,14	99,95	113,44	116,37	111,39	100,26	...	...	...	...	...	...	6,1	3,6	6,6	10,7	5,3	0,5
2016.	1.tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0	0,2	-1,8	0,6	-1,2	0,8	0,0
	2.tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3	1,2	-2,9	1,9	0,1	1,9	0,0
	3.tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8	1,5	-4,3	2,9	2,0	1,8	-1,4
	4.tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5	0,8	-4,7	1,8	2,0	0,9	-1,9
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8	-0,4	-6,3	0,8	0,3	0,5	-4,7
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7	4,3	0,9	4,9	2,8	6,2	0,4
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,8	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7	3,8	1,1	4,3	4,4	3,6	2,5
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1	7,6	4,1	8,3	9,8	7,2	4,1
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6	8,5	6,6	8,9	11,4	8,1	4,2
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6	4,5	1,9	5,0	11,5	2,6	-2,0
	3.tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6	6,8	3,1	7,5	11,8	6,4	0,3
	4.tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5	4,7	2,8	5,0	8,5	4,4	-0,3
2019.	1.tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4	7,4	10,1	7,1	11,4	7,4	1,0
	2.tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6	10,4	8,2	10,7	14,5	9,1	3,3
	3.tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7	8,0	8,2	8,0	12,2	5,2	3,5

Izvor: Državni zavod za statistiku

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)

2) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produžena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., okada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definicije.

R.BR.	K.Č.	DATUM UGOVORA	SKL. BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA	BAZNI INDEKS NA DAN SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (Kn/m ²)	VREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (Kn/m ²)
1	789	13.10.2016	103,98	98,26	2,76	2,92
2	262	28.04.2016	103,98	100,52	2,76	2,86
3	196/1	26.10.2016	103,98	98,26	3,90	4,13

Interkvalitativno izjednačenje za k.č. br: 1227/4 k.o. Gromačnik:

Napomena:

Pregledom podataka o nekretninama iz zbirke kupoprodajnih cijena iz aplikacije e-nekretnine za poredbena zemljišta te pregledom zemljišno-knjižnih izvadaka za poredbene nekretnine utvrdio sam da predmetna zemljišta odgovaraju prostornim karakteristikama prema prostornom planu općine Jagodnjak, s tima da su sva poredbena zemljišta slična prema svojim karakteristikama – zemljišta unutar stambenih zona.

Kod odabira poredbenih zemljišta kako u bazi E nekretnine nema dovoljno evidentiranih transakcija koristio sam zemljišta koja odgovaraju geografski i cijenom sa predmetnim zemljištem te nisam koristio koeficijente prilagodbe (obrazloženje koeficijenata prilagodbe temeljem članka 5. stavak 5. Zakona) i dobio tržišnu vrijednost nekretnine.

POREDBENE NEKRETNINE	IZJEDNAČENA KUPOPRODAJ NA CIJENA (Kn/m ²)	ODSTUPANJE	ODSTUPANJE (%)
1	2,92	0,1152	11,52
2	2,86	0,1333	13,33
3	4,13	0,2515	25,15
PROSJEČNA CIJENA	3,30		
USVOJENA CIJENA	3,30		
VELIČINA ZEMLJIŠTA:	6.652,00		
CIJENA:	21.951,60		

k.č. br.: 178 k.o. Bolman

UKUPNO TRŽIŠNA VRIJEDNOST

(Tv): 21.951,60 Kn

PREMA SREDNJEM TEČAJU 25.01.2020.:

2.945,56 EUR



12. ZAKLJUČAK

TEMELJEM OVOG PROCJEMBENOG ELABORATA DAJEM NALAZ I MIŠLJENJE ZA PROCJENJENU NEKRETNINU TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE – ZGRADE I ZEMLJIŠTE NA DAN 25.01.2020. GOD. IZNOSI:

UKUPNO TRŽIŠNA VRIJEDNOST(Tv) ZEMLJIŠTA :

UKUPNO TRŽIŠNA VRIJEDNOST (Tv): 21.951,60 Kn

PREMA SREDNJEM TEČAJU 25.01.2020.: 2.945,56 EUR



13. PRILOZI

- izvod iz katastarskog plana


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI BELI MANASTIR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. BOLMAN, 300063
k.č. br.: 178

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:2000



Datum ispisa: 25.01.2020

Prikaz zk uložka (neslužbena kopija) preuzetog sa web stranice:
<http://oss.uredjenazemlja.hr/>

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BELI MANASTIR
Stanje na dan: 25.01.2020. 01:49

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 300063, BOLMAN

Broj ZK uložka: 920

Broj zadnjeg dnevnika: Z-18041/2019

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

**Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	178	ULICA IVANA MILUTINOVIĆA ŠKOLA BR.2 ŠKOLSKO DVORIŠTE ORANICA			6652 237 1000 5415	
		UKUPNO:			6652	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
VIŠNJICI D.O.O., OIB: 71764745963, ZMAJ JOVE JOVANOVIĆA 1, MAJŠKE MEDE 31300 BELI MANASTIR		
2.3	Zaprimljeno 13.04.2018.g. pod brojem Z-8312/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE BR. 7 ST-2257/16 11.04.2018, Trgovačkog suda u Osijeku nad dužnikom Višnjici d.o.o. Majške Međe, Zmaj Jove Jovanovića 1 MBS 030088930 OIB 71764745963.	na 2 (2.1)
2.5	Zaprimljeno 04.11.2019.g. pod brojem Z-18041/2019 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE 7 ST-2257/2016-61 28.10.2019, postupka prodaje nekretnina stečajnog dužnika Višnjici d.o.o. u stečaju Majške Međe.	na 2 (2.3)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.01.2020.

Posjedovni list (neslužbena kopija) preuzetog sa web stranice:
<http://oss.uredjenazemlja.hr>



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA BELI MANASTIR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 25.01.2020. 01:49

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BOLMAN (Mbr. 300063)

Posjedovni list: 623

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
I/I	VIŠNJICI D.O.O., ZMAJ JOVE JOVANOVIĆA 1, MAJŠKE MEĐE 31300 BELI MANASTIR, HRVATSKA (VLASNIK)	71764745963

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
		178	I. MILUTINOVIĆA	6652	7		
			OSNOVNA ŠKOLA	237			
			ŠKOLSKO DVORIŠTE	1000			
			ORANICA	5415			
Ukupna površina katastarskih čestica				6652			

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

FOTODOKUMENTACIJA

