



Remete 62/A, 10 000 Zagreb
Tel; 091 1261 258, 091 563 92 98
Tel/Fax; 01 2301 783
OIB:22613810691
E-mail: info@forb-nekretnine.com
Web: www.forb-nekretnine.com

Broj elaborata: 060/21
U Zagrebu, listopad 2021 .

Broj: 4-Su-194/18
Županijski sud u Zagrebu

PROCJEMBENI ELABORAT
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
za stečajni postupak

NARUČITELJ : AGRO-GRADNJA JASENOVAC d.o.o. u stečaju, Donja Lomnica,
II Deverićevo odvojak 5, OIB:63527171655



NEKRETNINA : ZEMLJIŠTE-ORANICA KRČI, kč.br.48/1, zk.ul.br.290, k.o.Drenov
bok
44324 JASENOVAC, Drenov bok bb

izradio: Tihomir Begić, dipl.in
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnosti
Broj: 4-Su-2118/17
Županijski sud Zagreb, 8.siječanj 2018.



Datum procjene : 19.10.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su- 194/18
Zagreb, 9. veljače 2018.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe FORB nekretnine d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **FORB nekretnine d.o.o.** iz Zagreba, Remete 62/A ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **procjene nekretnina**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba Forb nekretnine d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Forb nekretnine d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Tihomira Begića iz Zagreba, Remete 62/A stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u tvrtci Forb nekretnine d.o.o., kao i ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenog vještaka.

2

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, spec. crim.

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- * Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 28/13; Izmjene i dopune NN 67/18)
- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metoda procjena vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08; 126/10; 55/13 i 6)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- * Pravilnik o utvrđivanju komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- * Odluka o komunalnom doprinosu (Službeni glasnik grada)
- * Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN100/12)
- * Bilten standardnih kalkulacija, izdavač IGH

KORIŠTENA LITERATURA

Krtalić V (2007) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb
Uhlir Ž., Majčica B. (2016) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina.DGIZ, Berislavićeva 1, Zagi

4. ZADATAK

Na traženja Naručitelja izrađena je ova procjena tržišne vrijednosti nekretnine koju čini ZEMLJIŠTE-ORANICA KRČI, kč.br.48/1, zk.ul.br.290, k.o.Drenov bok (prema priloženim zk izvadcima i nacrtima) za poslovne potrebe Naručitelja.

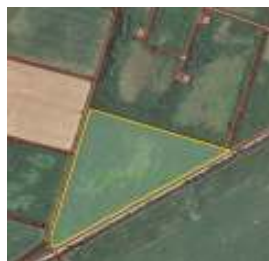
Naručitelj : AGRO-GRADNJA JASENOVAC d.o.o. u stečaju, Donja Lomnica, II Deverićevo odvojak 5, OIB:63527171655

Nekretnina ZEMLJIŠTE-ORANICA KRČI, kč.br.48/1, zk.ul.br.290, k.o.Drenov bol 44324 JASENOVAC, Drenov bok bb

Dan vrednovanj: 19.10.2021.

Dan kakvoće: 19.10.2021.

5.



Nekretnina se nalazi u k.o. Drenov bok. Nalazi se j-zapadno od Novske te zapadno od Jasenovca uz meandr rijeke Save. Nekretnina je poljoprivredno zemljište oblika trokuta, položenog dužom stranicom uz javni put koji je poveznica sa Jasenovcem i dalje.



6. Predmetna k.č. je neizgrađeno zemljište obraslo niskim raslinjem. Pristup sa javne prometnice moguć preko pristupnog puta. Čestica je pravilnog trokutastog oblika, gdje se duže strane naslanjaju na javni put. Okolne nekretnine su neizgrađena zemljišta.

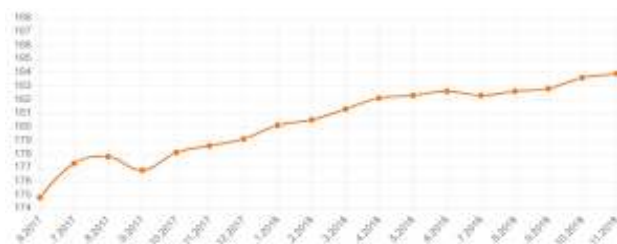
Temeljem raspoloživom dokumentacijom utvrđuje se da je predmetno zemljište zoni poloprivredne namjene .

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

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 posljedica 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.



izvor: <http://www.burza-nekretnina.com/statistike>

Gospodarski rast zabilježen u 2019. i 2020. godini pozitivno utječe na potražnju za nekretninama i formiranju cijena istih. Međutim demografski trendovi-iseljavanje mladih u inozemstvo umanjuju potražnju osim za POS-ovim novim stanovima.

Kretanje cijena stambenih nekretnina

		Tromjesečni stope promjene, % (godišnja tromjesežje = 12x) ¹					
		Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ²					
Godina	Quarter	ukupno	stambeni objekti	poslojni objekti	Grad Zagreb	Jadransko	Ostalo
		Total	new dwellings	existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020	Q1	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3
	Q2	1,8	3,4	1,8	1,2	0,7	6,8
	Q3	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2
	Q4	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4
2021	Q1	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1
	Q2	3,6	4,8	3,5	4,9	9,2	5,9

Prema DZS-a cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj tijekom 2021. godine bilježe rast u odnosu na predhodno tromjesjeće. Povećana tržišna aktivnost događa se samo na određenim lokacijama i novim stanovima.

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Nekretnina: ZEMLJIŠTE-ORANICA KRČI, kč.br.48/1, zk.ul.br.290, k.o.Drenov bok

Lokacija : 44324 JASENOVAC, Drenov bok bb

Naručitelj: AGRO-GRADNJA JASENOVAC d.o.o. u stečaju, Donja Lomnica, II Deverićev odvojak 5, OIB:63527171655

nik procjene AGRO-GRADNJA JASENOVAC d.o.o. u stečaju, Donja Lomnica, II Deverićev odvojak 5, OIB:63527171655

Dan kakvoće 19.10.2021.

Dan vrednovanja 19.10.2021.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost

Namjena procjene : Poslovne potrebe Naručitelja

Regija Regija 2 - Centralna Hrvatska

Županija - tržišna zona Sisačko-moslavačka 5

Tržišni položaj 3. Gradovi u unutrašnjosti + okolica od 2.

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest
K.O.	Zkul	zčbr	m2	K.O.	kč.br.	pos. List	(m2)
DRENOV BOK	290	48/1	#####	DRENOV BOK	isti	214	107.716

Površina čest:

107.716,00 m2

107.716,00 m2

Uporaba-oznaka: oranica

Vlasnik: zkul 290 STEČAJNA MASA iza AGRO-GRADNJA JASENOVAC d.o.o. u stečaju, Donja Lomnica, II Deveričev odvojak 5, OIB:63527171655 u

Teret: NEMA! Prema priloženim ZK

Legalitet: Nekretnina upisana u ZK i Katastar.
Podaci u ZK i Katastru usklađeni nomenklaturom i površinom.
Nekretnina ima direktni pristup na JPP

Onečišćenja nisu uočena

Buka nije primijećena

Klasifikacija nekretnine 3 Nekretnina u razvoju

Napomene : -

Tržišna vrijednost : **116.000,00** Kn ili 15.466,67 €

PRETPOSTAVKE:

Ova procjena tržišne vrijednosti pretpostavlja da su sve tvrdnje Naručitelja, po pitanju vlasničkih prava i obveza točne i da ne postoje smetnje koje se ne mogu otkloniti zakonskim putem.

Nacrti, opisi, vlasnička i druga dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljena je od strane Naručitelja te javno dostupnih institucija (katastar, gruntovnica, geoporatal Grada), te nisu posebno provjeravani.

Iako su podaci skupljeni iz pouzdanih izvora ne garantiramo točnost istih.

Vrijednost prezentirana u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama te zbog istih ne preuzimamo odgovornost zbog netočnosti istih.

Naručitelj kao ovlaštena osoba/tijelo je upoznat i suglasan sa metodom i načinom izrade Elaborata, posebice "neuobičajene okolnosti". Za sve eventualne sporove po ovom predmetu nadležan je Županijski sud prema Pravilniku o sudskim vještacima. S istim je Naručitelj suglasan.

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

POREDBENA METODA je u prvom redu primjerena za procjenu vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao i pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Primjenjiva je ako postoji dovoljan broj (najmanje 3) usporedivih nekretnina, koja imaju dovoljno podudarnih obilježja sa procjenjivanom nekretninom

TROŠKOVNA METODA je primjerena za utvrđenje troškovne vrijednosti nekretnosti iz troškova vrijednosti građevine i vrijednosti zemljišta. Troškovna vrijednost građevine proizilazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine. Vrijednost zemljišta se utvrđuje u pravilu Poredbenom metodom.

PRIHODOVNA METODA je metoda u kojoj se tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje stvaranjem prihoda od iste. Tu se posebice misli na najamne i gospodarske nekretnine, nekretnine mješovite namjene, poslovne i industrijske nekretnine. Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća i vrijednost zemljišta kao i uređaja.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti **Poredbenom metodom.**

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija nekretnina na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta tj realiziranim transakcijama -Ugovorima kojim raspolaže Porezna Uprava tj MGIP - baza eNekretnina.

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina (u Prilogu). Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja sa istim tj najslabijim obilježjima kao predmetna nekretnina kao i lokalitet-cjenovni blok, sukladno GUP-u.

	ID ZKC	Površina	Vrijednos u kn	Datum transkc.	kn/m2	značajno odstupanje
1.	1430404	7.301,00	10.950,00	28.01.2021.	1,50	
2.	1267055	6.630,00	7.100,00	24.02.2020.	1,07	
3.	1264120	7.367,00	8.100,00	24.02.2020.	1,10	
4.	1293390	1.690,00	1.000,00	13.05.2020.	0,59	
5.	1401294	632,00	500,00	21.12.2020.	0,79	
6.	1442052	9.984,00	10.000,00	24.03.2021.	1,00	-
			srednja vrijednost		1,01	izlučene



Poredbene vrijednosti-oranž markice

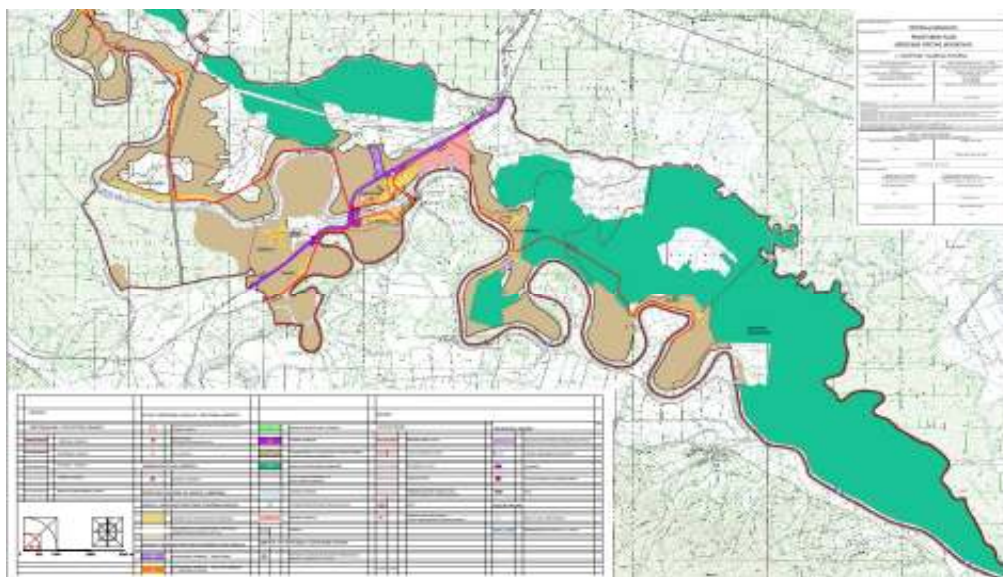
DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 19.10.2021.

STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Položaj	Izvan naselja
Oblik	Nepravilni sa odnosom stranica 1:3, duža stranica uz pristupni put
Topografija terena	ravan
Infrastruktura	-
Pristup na JPP	Pristup na asfaltnu cestu preko pristupnog puta
Namjena zemljišta	P1-poljoprivredno
Prostorno-planska dok	GUP / DPU / PPU
Dozvole	-
Ostalo	-
Stanje:	Nekretnina je trenutno neobrađeno zemljište.

PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA



GUP



P1-Poljoprivredno tlo

10. IZRAČUN ZEMLJIŠTA Z-NAMJENE

Pz = 107.716,00 m2

Pgz = m2

PODACI O NEKRETNOSTIMA	Nekretnina	Procjenjivana	Poredba 2	Poredba 4	Poredba 6	Poredba	Poredba	Poredba
	Grad	Novska	Novska	Novska	Novska	Novska	Novska	Novska
	Lokacija	Drenov bok	Drenov bok	Drenov bok	Drenov bok	Drenov bok	Drenov bok	Drenov bok
	Nekretnina	polj. zem	polj. zem	polj.zem	polj.zem	polj.zem	polj.zem	poljr.zem
	Izvor podataka	Nalog	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine
	Vrsta podatka	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum kupop	4Q2021	1Q2021	1Q2020	1Q2020	3Q2020	4Q2020	1Q2021
	Površina (m2)	107.716		6.630,00	7.367,00		632,00	9984,00
	Cijena (kn)			7.100,00	8.100,00		500,00	10.000,00
	Cijena po m2		#DIV/0!	1,07	1,10	#DIV/0!	0,79	1,00

KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Protok vr.	4Q2021	1Q2021	1Q2020	1Q2020	3Q2020	4Q2020	1Q2021
	DZS indeksi	122,17	115,71	109,31	109,31	113,35	119,45	115,71
	Usklađenje		5,6%	11,8%	11,8%	7,8%	2,3%	5,6%
	Korekcija po m2		#DIV/0!	1,20	1,23	#DIV/0!	0,81	1,06

Odstupanje zbog različite mjere građev. korištenja		#DIV/0!	1,20	1,23	#DIV/0!	0,81	1,06
Ki	1,00	1,00	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
KP	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Faktor kor	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Vrijednost ukup.(kn)	-	#DIV/0!	1,20	1,23	#DIV/0!	0,81	1,06

Ukupno korek		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Korigirana vrijedn. po	1,07	#DIV/0!	1,20	1,23	#DIV/0!	0,81	1,06

11. Odstupanje +/-40% 12,10 14,9 -24,3 0

Korigirana vrijedn. po m2	1,07	Korigirana vrijednost nakon izlučenja nekretnine koja odstupa od dozvoljenog +/-40%
----------------------------------	------	---

Odstupanje procjenjivane i poredbenih nekretnina nakon vremenskog i interkavalitativnog izjednačenja je unutar dozvoljenog odstupanja +/-30%

Površina zemljišta (S) 107.716,00 m2
Vrijednost po m2 1,07 kn/m2

Tržišna vrijednost 115.620,23 kn ili 116.000,00 kn

Prilog 68(5) . Pravilnika

12. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za

nekretninu : ZEMLJIŠTE-ORANICA KRČI, kč.br.48/1, zk.ul.br.290, k.o.Drenov bok

na adresi: 44324 JASENOVAC, Drenov bok bb

naručitelja: AGRO-GRADNJA JASENOVAC d.o.o. u stečaju, Donja Lomnica, II Deverićevo odvojak 5,
OIB:63527171655

Mišljenja smo da je na dan 19.10.2021.

- Tržišna vrijednost (TV) :

služnosti puteva

116.000,00	kn
-------------------	-----------

ili

15.466,67	€
------------------	----------

Srednji tečaj HNB-a

1 € = 7,50 Kn

ili

1,08	kn/m²
-------------	-------------------------

ili

0,14	€/m²
-------------	------------------------

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmjenjena na dan vrednovanja, između volje kupca i volje prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka strana postupila upućeno, razborito bez prisile.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je na dan vrednovanja moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PDV-a ili PPN (poreza na promet nekretnina), ovisno poreznom statusu isporučitelja i nekretnine.

Usluga pružena od strane Procjenitelja je sukladno zahtjevu Naručitelja, sukladno pozitivnim propisima i standardima.

Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.

Naknada procjenitelju ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

TIHOMIR BEGIĆ, dipl.ing.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina



Za FORB nekretnine d.o.o.

P.P.

TIHOMIR BEGIĆ, dipl.ing.



U Zagrebu, listopad

2021 . godine

PRILOZI