



OBRT ZA VJEŠTAČENJE U GRAĐEVINARSTVU
I ISPITIVANJE KONSTRUKCIJA
vl. Zvonimir Rogač, dipl.ing.građ.
31000 Osijek, Vatrogasna 73
IBAN: HR8123400093100927169
OIB:62402223153
www.R2vjestak.eu
info@R2vjestak.eu
vjestak.r2@gmail.com
tel/fax: +385 31 57 53 53
mobitel: +385 98 909 9094

Naručitelj:

AGRAM d.d., Zagreb
OIB:

Naziv građevine/nekretnine:

Poljoprivredno zemljište (rudina: Polje)

Lokacija građevine/nekretnine:

HR - 31000 Osijek, Sarvaš (rudina: Polje)
ZKul. 1258; 1259; ko Sarvaš

Razina obrade:

**ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI
NEKRETNINA
(revizija - po čl.69 Pravinika....")**

Oznaka /broj elaborata:

2019/24187

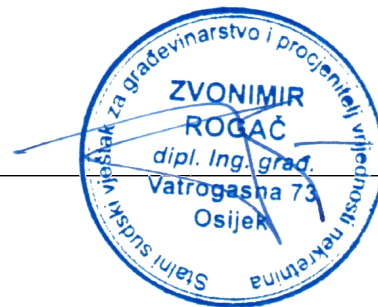
Mjesto i vrijeme:

Osijek, srpnja 2019.



Stalni sudski vještak:
Broj: 4-Su-44/2017-4

Rogač Zvonimir, dipl.inž.građ.



Suradnik:

Rogač Roman, bacc.ing.aedif.



SAŽETAK PROCJENE										
Naručitelj:		AGRAM d.d., Zagreb								
Broj elaborata		2019/24187								
Datum očevida										
Datum kakvoće		08.07. 2019god.								
Datum vrednovanja		08.07. 2019god.								
Adresa nekretnine	Županija		Osječko baranjska							
	Grad i poštanski broj		HR - 31000 Osijek, Sarvaš (rudina: F							
	Naziv ulica i k.b.									
	Gradska četvrt									
Procjenjena vrijednost predmetne nekretnine iznosi :							280.649,93		EURA	
							2.079.615,98		HRK	
Napomene vezane uz nekretninu	Legalitet:		nema uvjeta							
	dozvole:		1968g	LOK	GD		UPD		RIS	
	Usklađenost zemljišnih knjiga i katastarskog operata:		Postojeće stanje na terenu odgovara upisu u gruntovnicu i katastarski operat.							
	Utvrđeno stanje nekretnine i okoliša		Onečišćenja nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje Zbog prometne frekventnosti uočeni vanjski izvori buke Nekretnina nije u funkciji.							
ZK (KPU)	Općinski sud		Osijek							
	Katastarska općina		Sarvaš							
	Katastarska čestica		1119; 1130; 1131; 1132; 1208; 1133; 1134							
	Zk uložak / poduložak		1258; 1259							
	Površina zemljišta (m2)		402.323							
Vrsta nekretnine		Poljoprivredno zemljište (rudina: Polje)								
Klasifikacija nekretnine		2	-							
Kategorija lokacije / tip lokacije		IV	D				EC	-		
Godina gradnje / rekonstrukcije										
Površina zemljišta	bruto (m2)		0							
	netto (m2)		402.323							
Cijena/ m2 objekta		0,00								
Cijena/ m2 zemljišta		0,70								
Procjenitelj	Naziv tvrtke:		R2 - obrt za vještačenje u građevinarstvu i ispitivanje konstrukcija							
	Procjenu izvršili:		Zvonimir Rogač, dipl.ing.građ.							

Napomena:

Predmetom elaborata nije imovinsko pravna i upravna provjera nekretnine

Podatci o vlasništvu preuzeti su u dobroj vjeri od vlasnika i javno dostupnim podacima

Predgled nekretnine je izvršen na dan očevida, te na temelju vizualne utvrđenih činjenica izrađena je procjena vrijednosti

U izračunu vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina

SADRŽAJ:

1. OPĆENITO

2. IDENTIFIKACIJA

- 2.1. Makrolokacija
- 2.2. Mikrolokacija i planska dokumentacija
- 2.3. Predmet procjene

3. GEOMETRIJSKI PODACI

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

- 4.1. Priključci
- 4.2. Nekretnina
- 4.3. Vanjsko uređenje

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

- 5.1. Metode procjene nekretnina - odabir metode procjene
- 5.2. Poredbena metoda - cijene zemljišta, izračun
- 5.3. Priključci i naknade

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

7. IZJAVA PROCJENITELJA

8. PRILOZI

1. OPĆENITO

Nekretnina: Poljoprivredno zemljište (rudina: Polje)
Lokacija: HR - 31000 Osijek, Sarvaš (rudina: Polje)
ZKul. 1258; 1259; ko Sarvaš

Naručitelj: AGRAM d.d., Zagreb

Dan vrednovanja i dan kakvoće

Datum očevida:

Datum kakvoće: 08.07. 2019god.

Datum vrednovanja: 08.07. 2019god.

Svrha procjene

Prema pismenom zahtjevu naručitelja AGRAM BANKA d.d., Zagreb od lipnja 2019.god.zadatak je utvrditi tržišnu vrijednosti predmetnih nekretnina - poljoprivredna zemljišta,, koja ona mogu postići u vrijeme izvida - dana vrednovanja - **revizijom** postojeće procjene br, 23187/18 od 08/03/2018.g. izrađene po stalnom vještaku i procjenitelju Rogač Zvonimiru, dipl.inž.građ., a sve temeljem čl. 68 "PRAVILNIK o metodama procjene nekretnina NN105-15".

Procjena tržišne vrijednost se provodi na zemljištu sa povjesnim pokazateljima o nepostojanju građevina, a sve na promatranim česticama.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad predmetnim nekretninama, kao niti eventualni neupisani tereti.

O upisanim teretima prema zahtjevu naručitelja neće se provoditi.

Primjena propisa, literature i opće pretpostavke

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, literaturom, te izvorom podataka, i to osobito :

PROPISI

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 137/99; 22/00; 73/00; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08 i 38/09)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevina za obračun komunalnog doprinosa
- Pravilnik o najmu stanova (NN)
- Pravilnik o načinu obračuna izračuna površina i obujma zgrada (NN 90/10 i NN 55/12)
- Podataka gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne infrastrukture
- PRAVILNIK o početnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH (NN152/08)
- Odluka o utvrđivanju visine slobodno ugovorene najamnine (NN 120/00)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 26/03, 82/04, 178/04, 38/09, 79/09,49/11, 144/12)
- 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)
- Pravilnik o mjernim jedinicama (NN 2/07)
- Zakon o izvlaštenju (NN 74-2014)
- Pravilnik o jednostavnim građevinama i radovima (NN 21/09,57/10,126/10,48/11, 81/12, 68/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Podatci o etalonskoj vrijednosti građenja za promatrani period
- PRAVILNIK o početnoj cijeni poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH (NN152/08)

LITERATURA

- 1. Uhlir, Majčica , Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (2016)
- 2. Hanžek Z., Pokazatelj troškova građenja – 2014 (I kvartal 2014. godine), HKA, Zagreb
- 3. Krtalić V., Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (svibanj 2007. godine), HDSV, Zagreb
- 4. Žarko Ž., Procjena vrijednosti nekretnina (studenj 2004. godine), HGK, Zagreb

IZVOR PODATAKA (za upotrebu temeljem regulative, te kontrolu)

- 1. Baza podataka o procjeni nekretnina, eNekretnine, R2 - PBZ ,Zg (2015 - 2019god.)
- 2. Standardne kalkulacije (IGH) (struktura i učešće radova)
- 3. DZS Zagreb - etalonska vrijednost izgradnje, te tablica strukture radova izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2013" (Troškovi gradnje 2013), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart).
- 4. Državni zavod za statistiku (ISCN prema Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013)
- 5. Pravilnik - dodaci, tablice i preporučene vrijednosti

OPĆE PRETPOSTAVKE

a) Opće pretpostavke

- Informacije, ocjene i mišljenja, koje sadrži ovaj procjembeni elaborat odnose se isključivo na naručenu procjenu vrijednosti imovine i ne smije se upotrebljavati van konteksta
- Procjena vrijednosti vrijedi za dan vrednovanja koji je naveden u procjembenom elaboratu i samo za svrhu koja je u njemu navedena
- Vrijednost imovine je ocjenjena kao da je imovina bez dugova i tereta, osim ako to nije posebno navedeno. U smislu čl. 12. st. 3 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) upisi hipoteka utječu na financiranje, ali ne utječu na vrijednost nekretnine
- Pretpostavlja se da je zemljište u skladu s važećom prostorno-planskom dokumentacijom i važećim propisima iz područja zaštite okoliša, osim ako iz izvješća ne proizlazi drugačije
- U uobičajenom zadatku procjenitelj ne mora imati saznanja o pravnim, stručnim i znanstvenim spoznajama u vezi s opasnim i otrovnim tvarima ili drugim čimbenicima u okolišu koji mogu utjecati na vrijednost nekretnine
- Pretpostavlja se da zemljište ne sadrži nikakve štetne materije i/ili materijale. Procjenitelj nije kvalificiran za otkrivanje takvih materijala koji su možebitno skriveni pod zemljom
- Naručitelj jamči da su podaci i informacije koje je predao procjenitelju, točni i potpuni. Procjenitelj vrijednosti ih je provjerio u skladu s mogućnostima i upotrijebio u dobroj vjeri kao točne i potpune
- Za podatke iz javnih evidencija se pretpostavlja da su pouzdani. Procjenitelj ne jamči za njihovu točnost, odnosno pravilnost te u vezi s tim ne preuzima nikakvu odgovornost
- Pri procjeni se pretpostavlja da se radi o odgovornom vlasništvu i odgovornom upravljanju imovinom koja je predmet procjenjivanja

b) Posebne pretpostavke i ograničenja

- Procjena se temelji na ocjenjivanju podataka znanih u vrijeme izrade iste te procjenitelj nije dužan mijenjati niti ažurirati procjembeni elaborat ako nastupe drugačije okolnosti od tih koje su vrijedile na dan procjene, osim ukoliko to nije posebno dogovoreno
- Procjenitelj nije dužan sudjelovati u sudskim postupcima, na sastancima ili pregovorima u vezi sa sadržajem procjembenog elaborata, ukoliko to nije posebno dogovoreno
- Procjembeni elaborat nije pravni dokument kojeg bi naručitelj odnosno vlasnik nekretnine morali u tom smislu obavezno prihvatiti.
- Dokumentacija prava vlasništva i posjeda se ne ocjenjuje ovim elaboratom što su klijenti, odnosno naručitelj dužni poštivati.
- Podaci u procjembenom elaboratu su izračunati uz pomoć MS Exel. Odstupanja u izračunu su moguća pri uporabi nekog drugog alata za pomoć u računanju
- Ovaj procjembeni elaborat nije dozvoljeno umnožavati, reproducirati, objavljivati ili ga prenositi u cijelosti niti u dijelovima bilo kakvim sredstvima, elektronskim, mehaničkim, fotokopiranjem, ili na bilo koji drugi način, bez pisane dozvole autora-procjenitelja. Također nije dozvoljeno javno pozivanje na procijenjene vrijednosti ili ime i struku procjenitelja, bez pismene dozvole. Procjenitelj postupanjem po narudžbi ili zaključenjem ugovora sa naručiteljem, prenosi materijalna autorska prava do te mjere da naručitelj može koristiti procjembeni elaborat samo u svrhu za koju je isti naručen
- Vrijede samo izvorno potpisani procjembeni elaborati i izvodi iz istih.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi elementi.

2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak: e- izvadak Općinski Sud Osijek
Katastarska općina: Sarvaš
Uložak broj: 1258; 1259
Čestica: 7 parcele 1119; 1130; 1131; 1132; 1208;
1133; 1134

Opis nekretnina: oranica r. Polje (sve parcela)

Površina (m2) : 402.323 m2 (ekonomsko dvorište 0 0 m2)
Vlasnik: MASSILIA D.O.O., OSIJEK 1/1 dijela
Teret: Sukladno zapisima, dok ostalih ograničenja i uvjeta na dana vrednovanja, a sve temeljem javno dostupne, priležće dokumentacije.

Legalnost: nema uvjeta

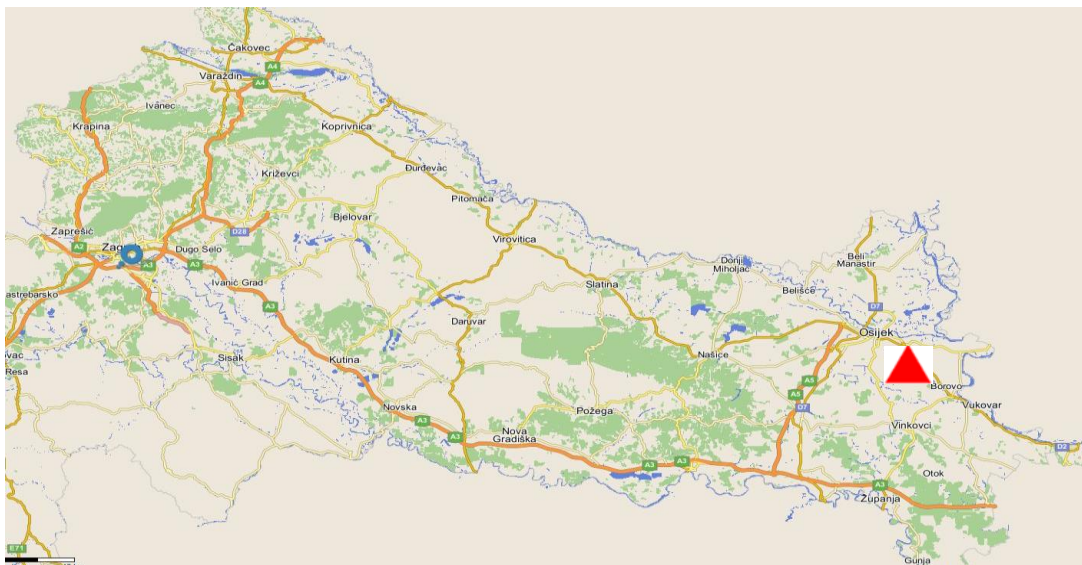
Napomena: ***parcele su raspoređene uz glavnu prometnicu na zapadnom dijelu k.o., velikih površine, te će se izvršiti masovna procjena, a kao rezultat vrijednost će se prikazati po zk.ul.

Današnje stanje po DKP-u



2.1. LOKACIJA

Makrolokacija:



Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjeeuropske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

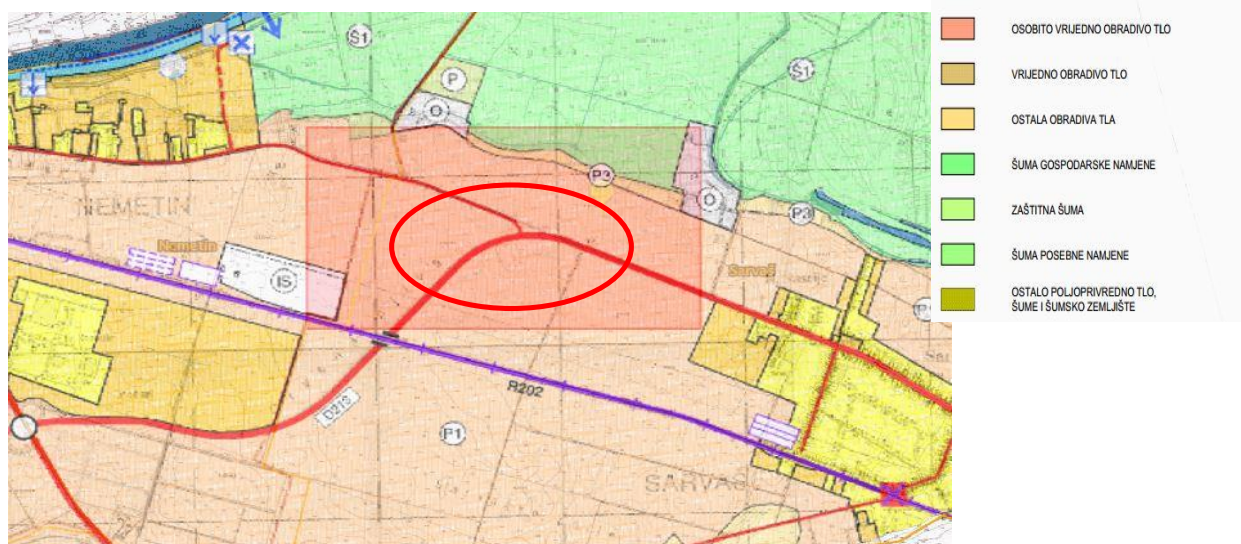
Mikrolokacija i osvrt na prostorno plansku dokumentaciju



Procjenivane nekretnine, poljoprivredna zemljišta u naravi oranica, imaku omogućen pristup je sa pristupne ceste koja je u naravi poljski put (nekategoriрана cesta). Parcele se nalaze se zapano od naselja Sarvaš, te DC213 (zapadni dio katastarske općine uz državnu cestu)

Promatrana nekretnina je u naravi oranica u prostornom planu nalazi se u području "P3" - ostalo obradivo tlo , prema izneseno izvršiti će se procjena sa mješanim karakteristikama i obilježijima, a istom metotodom neće biti bithih elemenata odstupanja.

Namjena površina



Predmet procjene

Nekretninu sam obišao osobno, bez naručitelja/vlasnika nekretnine.

Predmet procjene tržišne vrijednosti u ovom elaboratu sva zemljišta i prateći sadržaji prema Zk.ul. br. 1258 i 1259 ko Sarvaš

Temeljem pregleda i u dobroj vjeri koristit će se geometrijski podaci, te tehnički podaci o zemljištu iz dostupne dokumentacije .

Procjenjivana nekretnina - jest poljoprivredno zemljište - livade sa pristupom ceste - poljski put.

Promjena kulture je u naravi utjecaj prirode koja je zapuštena i neobrađena zemljišta pretvorila u "šumovite" oranice.

Parcele su pojedinačne i tek manje grupe je moguće okrupniti u zemljište poljoprivredne namjene. Iz ovih razloga procjena je provedena kao masovna procjena, a rezultat je prikaz vrijednosti prema zk.ul., radi uspješnije pronalaženja kupaca.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

3.1. Poljoprivredno zemljište

Čestice se nalaze razmještne na zapadnom dijelu katastarske općine.

Čestice su pravilnog oblika, te se provodi procjena na potpuno prodaju/izvlaštenje obzirom da je vlasnik u mogućnosti koristiti nekretninu, ali i okolni vlasnici, spajanjem u jednu cjelinu i vlasničkim pripojenjem.

Prostorni planovi:

Obrada se izvodi sa predmetnom česticom koja prema povijesnom nalazu nije bilo građevina ili koje su legalno ukolnjene. Poljoprivredno zemljište oznake P3.

Prema prilogima razvidno je:

a/ prikaz parcele u vrijeme prvobitna prikaza, važećeg prostornog plana

b/ prikaz parcele u vrijeme IZMJENA I DOPUNA, važećeg prostornog plana

Prometna povezanost parcele, sa lokalnim cestama i putevima

POPIS PARCELA			Gz	Pz	3,5967	namjena
k.o.	zk.ul.	kč.br.	m2	m2		
Sarvaš	1258	1119		216.942		oranica
		1130		9.502		oranica
		1131		21.810		oranica
		1132		16.368		oranica
		1208		86.294		oranica
	UKUPNO :			350.916		
Sarvaš	1259			20.145		oranica
				31.262		oranica
	UKUPNO :			51.407		

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA ZEMLJIŠTA/OBJEKTA

ETAŽA				Korisna površina (KP) - (m ²)	Bruto površina (BGP) - (m ²)	Volumen (V) - (m ³)
PZ (oznake P2)	$k_B = 1,00$	$h = 1,00$	m	402.323	402.323	
Vanjsko uređenje	$k_B = 0$	$h = 0,00$	m			
SVEUKUPNO:				402.323		

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Općenito

Prodaja se može izvršiti na cjelokupnoj veličini ili manjih. Parcele su/je pravilnog oblika sa povjesno nepostojećim objektima.

U naravi parcele su nastavak u smjeru istoka - zapad i sjever-zapad.

Parcele po planu nemaju ograničenja ili eventualnih izuzeća.

Izvidom na terenu ustanovljeno je parcele imaju manja ograničenja, mogućnosti za potrebitim zahtjevima - prometna povezanost - poljski put, cestovne prometne površine nisu dostupne, kao niti infrastrukturne sadržaje za uređena zemljišta.

Zemljište

Parcela ima izlaz na lokalnu prometnicu, te priključak bez signalizacije na glavnu prometnicu.

Priključci

Parcele ne posjeduju potrebitu infrastrukturu - priključke.

Zagađenje okoliša

Prema dostupnim podacima na dan vredovanja ne postoji zagađenje tla, a geološka istraživanja nisu provedena.

Vanjsko uređenje

Lokacija nema posebni naznaka - uređenja okoliša. Zapuštena lokacija - upis u zemljišne knjige odogovara kulturi - u naravi.

Ostalo

Nema posebnih zapažanja, osim iznešenih u opisu i napomenama.

5.1. Metode procjene nekretnine - odabir metode

A1/ POREDBENA METODA

Polazni izvori podataka su: e-Nekretnine, Državni zavod za statistiku i ostalih državnih institucija, te pomoćni izvori arhivski podaci vještaka, javno dostupni podaci, uključujući specijalizirane članke, internet portale, te ostali dostupni relevantni izvori.

Ova metoda se sastoji od usporedbe nekretnine, koja se procjenjuje, sa nizom sličnih nekretnina koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju. Prodajne cijene nekretnina, koje se ocijene najbližijima, daju spektar cijena u kojem će biti određena vrijednost nekretnine koja se procjenjuje. U tu svrhu se uzimaju različiti elementi prije svega lokacija i stanje objekta i uređenost okoliša.

Kod nekih lokacija nekretnina gdje ne postoji aktivno tržište nekretninama se može dogoditi da ima malo ili uopće nema nekretnina za usporedbu. U tim slučajevima, najbolja procjena vrijednosti se dobiva uzimajući u obzir korisnu površinu, blizina ceste, prilaz ulici, pristup komunikacijama, udaljenost od prodavaonica, neposredne ne poželjnosti (buka, prašina, zagađivači i drugo), veličinu zgrade, površina za iznajmljivanje, volumen, visina zgrade, visina plafona, broj katova; kvalitetu konstrukcije: kvaliteta materijala, izvedba, arhitektura; konstrukcijske materijale: temelji, okviri, katovi, zidovi (unutarnji i vanjski), plafon, krov i ostale značajke zgrade: broj soba po tipovima, grijanje, zaštita od požara; starost (vremensku uporabljivost): kronološka starost, efektivna starost, ekonomski vremenska uporabljivost, stanje nekretnine itd..

Nedostatak ove metode je sklonost tržišta promjenama u relativno kratkom vremenu, tako da podaci stari tek nekoliko mjeseci ne mogu odražavati trenutnu sliku stanja na tržištu nekretnina, ili da prilikom procjene nemamo dovoljan broj kvalitetnih podataka o prošlim prodajama nekretnina iste ili slične namjene, zato što je tržište nekretnina radi loše ekonomske situacije posve zamrlo, što bitno otežava procjenu.

Metoda uspoređivanja vrijednosti podrazumijeva tržišni pristup utvrđivanja vrijednosti, u skladu s t. B5. MSFI-ja 13. Ova metoda se koristi cijenama i drugim relevantnim informacijama iz tržišnih transakcijama identičnom ili usporedivom (sličnom) imovinom.

Nakon provedenog postupka procjene usporedbom, izražene cijene uspoređuju sa cijenama dobivenim ostalim metodama, odnosno promatra se kretanje tržišnih cijena dobivenih različitim metodama. Tehnike vrednovanja koje su konzistentne s metodama procjene fer vrijednosti, često koriste tržišne multiplikatore izvedene iz usporedivih vrijednosti cijena iz bližeg vremenskog razdoblja.

Napomena: afekcijska vrijednost, odnosno osobni afiniteti ne mogu i ne smiju biti korektivni faktor tržišnih cijena.

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta, uz obaveznu primjenu dohodovne

A2/ TROŠKOVNA METODA (TROŠKOVA GRADNJE)

Troškovna metoda je bazirana na razumijevanju da kupac i prodavač znaju vrijednost troškova, tj. na izračunu troškova. Radi se o tome da kupac nikada neće platiti nekretninu više nego što bi koštala izgradnja iste takve nekretnine na istoj lokaciji.

U ovom se pristupu cijena nekretnina dobiva zbrojem vrijednosti zemljišta sa trenutnim troškovima konstrukcije, reprodukcije ili zamjene onog što je već na zemljištu. Tako se utvrđuje nova građevinska vrijednost – NGV, koja predstavlja cijenu po kojoj se može izgraditi neki objekt, bez zemljišta, troškova komunalne infrastrukture i ostalih troškova. Nadalje, troškovna metoda je pristup utvrđivanja fer vrijednosti, koji u skladu s t. B8. MSFI-ja 13, zahtijeva da se fer vrijednost imovine procjenjuje na temelju troška zamjene za imovinu koja ima jednaki uslužni kapacitet kao i imovina čija se vrijednost procjenjuje. Taj se pristup često naziva i tekući trošak zamjene.

Promatrano s motrišta prodavatelja, kao tržišnog sudionika ta vrijednost predstavlja trošak koji bi kupac kao tržišni sudionik imao u nabavi ili izgradnji zamjenske imovine usporedive koristi, usklađen za starost imovine. Zastarjelost obuhvaća fizičko propadanje, funkcionalnu zastarjelost, te ekonomsku (vanjsku) zastarjelost.

Kod ove metode procjene fer vrijednosti, na primjeru naše građevine, imamo slijedeću situaciju:

Zemljište + doprinosi + uređenje lokacije komunalnom infrastrukturom = vrijednost zemljišta

Zemljište je u privatnom vlasništvu, a poslovni subjekt plaća naknadu za korištenje zemljišta.

Projekt + trošak gradnje objekta + ostali troškovi uređenja objekta = vrijednost objekta

Fer vrijednost po troškovnoj metodi = a + b, uvažavajući stvarno stanje i amortiziranost objekta

Fer vrijednost nekretnina troškovnom metodom primjenjuje se za javne objekte, škole i školske dvorane, zdravstvene ustanove crkve i slične objekte te objekte javne uprave, dakle za one za koje se ne očekuje stvaranje dobitka ili profita.

Nova vrijednost računa se kao umnožak NKP i jedinične cijene građenja za tipski objekt.

A3/ PRIHODOVNA METODA (KAPITALIZACIJE PRIHODA)

Procjenom fer vrijednosti nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti, nastoji se odrediti sadašnja fer vrijednost nekretnine na temelju dobiti koju ona ostvaruje ili od dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti.

Prihodovna metoda je pristup utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnine koji zahtijeva da tržišna vrijednost odražava sadašnju tržišnu vrijednost očekivanja budućih svota, uvažavajući preostali korisni vijek upotrebe objekta kroz tzv. multiplikator. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, procjenitelj mora ocijeniti troškove vezane uz redovno upravljanje nekretninom i njezino tekuće i investicijsko održavanje. Rezultat procjene je ocjena čiste dobiti od prodaje nekretnine kakva se očekuje u sljedećoj prodaji. Kapitalizacija dobiti je modificirani prethodni postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzimajući u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti, svođenjem na današnji dan.

Ovaj se postupak može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Za metodu kapitalizacije prihoda mjeri se trenutna vrijednost budućih prihoda od nekretnine.

Ovdje razlikujemo termine poput godišnjeg bruto prihoda i godišnjeg neto ili čistog prihoda.

Godišnje ostvareni ili mogući prihodi od nekretnine, odnosno prihodi vezani uz funkcioniranje nekretnine i stvaranje prihoda na toj nekretnini, daju godišnji bruto prihod. Kada se od te sume odbije dio za troškove gospodarenja kao što su tekuće održavanje i popravci, upravljanje nekretninom te rizik od izostanka najamnine, dobije se preostali dio koji nazivamo godišnjim neto prihodom.

Taj se dio uvećava za odgovarajući faktor kapitalizacije, čime se dobije iznos prihoda.

Ukoliko se stvarno postignute prihode uslijed nedostatka podataka ne može utvrditi, tada se polazi od prihoda koji su mogli biti postignuti uslijed urednog poslovanja, ali i od troškova koji bi proizašli iz tog poslovanja.

Za ovo se mogu koristiti prihodi usporedivih nekretnina ili opće prihvaćeni statistički podaci.

Visina stope kapitalizacije (kamata) je vrlo važna za proračun vrijednosti nekretnine. Iz pravila izračunavanja rente proizlazi da što je kamata niža, to je viši multiplikator i s time vrijednost nekretnine, a što je niža kamata, to je manji multiplikator i manja vrijednost nekretnine.

Jedan od kriterija za odabir stope kapitalizacije je rizik kojem je izložen prihod iz realnog posjeda. Obiteljske kuće i nekretnine podliježu manjem riziku od poslovnih ili industrijskih objekata. Ovdje vrijedi pravilo: mali rizik-niska kamata, te veliki rizik - visoka kamata.

Procjenom vrijednosti nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti, vještaci pokušavaju odrediti sadašnju fer vrijednost nekretnine na temelju dobiti koju ona ostvaruje ili od dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti.

Dobitna metoda je pristup utvrđivanju fer vrijednosti neke imovine koji zahtijeva da fer vrijednost odražava sadašnju tržišnu vrijednost očekivanja budućih svota, uvažavajući preostali korisni vijek upotrebe objekta kroz tzv. multiplikator.

Rezultat procjene je ocjena čiste dobiti od prodaje nekretnine kakva se očekuje u sljedećoj prodaji.

Kapitalizacija dobiti je modificirani prethodni postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzimajući u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti, svođenjem na današnji dan.

Ovaj se postupak može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Za metodu kapitalizacije prihoda mjeri se trenutna vrijednost budućih prihoda od nekretnina.

Visina stope kapitalizacije (kamata) je vrlo važna za proračun vrijednosti nekretnine. Iz pravila izračunavanja rente proizlazi da što je kamata niža, to je viši multiplikator i s time vrijednost nekretnine, a što je niža kamata, to je manji multiplikator i manja vrijednost nekretnine.

Jedan od kriterija za odabir stope kapitalizacije je rizik kojem je izložen prihod iz realnog posjeda. Obiteljske kuće i nekretnine podliježu manjem riziku od poslovnih ili industrijskih objekata. Ovdje vrijedi pravilo; mali rizik-niska kamata; veliki rizik - visoka kamata.

Dvije su tehnike izračuna kapitalizacije prihoda:

1. metoda direktne kapitalizacije
2. metoda diskontiranja novčanih tokova

Direktna kapitalizacija je metoda koja se koristi da bi se pomoću procjene očekivanja ostvarivih prihoda od najamnine za samo jednu godinu dobila procjena vrijednosti nekretnine na način da se čisti prihod podijeli sa stopom kapitalizacije.

Čisti godišnji prihod dobije se kad se od ukupnog projiciranog godišnjeg prihoda od najamnine oduzmu gubici zbog nepotpunog iskorištenja (dio prostora neiznajmljen) te svi ostali troškovi (troškovi upravljanja i gospodarenja održavanja, osiguranja od rizika gubitka najamnine i slično).

Metoda diskontiranja novčanih tokova koristi se za procjenu sadašnje vrijednosti na način da se svi novčani tokovi iz određenog projiciranog razdoblja (procijenjeni vijek trajanja nekretnine) diskontiraju uz odgovarajuću diskontnu stopu, te zbroje.

Ova metoda zahtijeva istraživanje tržišta. Istraživanje i analiza podataka temelje se na ponudi i potražnji koji pružaju informaciju o trendovima i očekivanjima na tržištu.

Nakon što su procijenjeni prihodi i rashodi, priliv kapitala je kapitaliziran primjenjivanjem odgovarajućeg faktora. Ovaj pristup procjene nekretnina prema kapitalizaciji dobiti može se primijeniti pri procjenjivanju poslovnih i stambenih zgrada.

B1/ NEUOBİČAJENE ILI OSOBNE OKOLNOSTI

Pri izračunu tržišne vrijednosti nekretnina i prikupljanja podataka korištene su ponuđene javno dostupne cijene, kao i drugi podaci kao što su najamnine, zakupnine i troškovi gospodarenja koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja. Značajno odstupanje može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma.).

Kupoprodajne cijene i drugi podaci koji su pod utjecajem neuobičajenih okolnosti, ne smatraju se transakcijama i nisu uzimane kao relevantne za izradu procjene vrijednosti nekretnina.

Postupak prilagođavanja - odabir metode procjene:

Kako su nekretnine po svojoj prirodi heterogene, nije moguće provoditi direktnu međusobnu usporedbu, pa se prilikom primjene ove metode nužno vrše prilagodbe u uspoređivanju, i to na osnovu podataka o:

- vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati;*
 - lokaciji, veličini i obliku parcele,*
 - opremljenosti infrastrukturom,*
 - mogućnostima gradnje (zone);*
 - drugi dio korekcije se tiče usporednih građevina (ili: poslovnog/stambenog prostora), iz razloga što se iste razlikuju od predmetne nekretnine po npr. položaju, veličini, opremljenosti i drugim svojstvima.*
- Usporedbom svojstava cijena usporednih građevina se prilagođava predmetnoj nekretnini, na način da pojedine razlike proizvode pozitivan ili negativan učinak na vrijednost.*

Opisani postupak prilagođavanja ima za cilj odgovoriti koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kad bi imala ista svojstva kao i predmetna nekretnina, a ta se cijena najčešće određuje u odnosu na (fizičku) jediničnu mjeru (npr.: cijena po 1m² građevine ili zemljišta).

Polazište ove metode je da se vrijednost određene nekretnine potvrđuje prodajom, pa se ista naziva i: metoda usporednih transakcija (eng.: comparative value method).

Bit metode je načelo supstitucije, što znači da racionalni kupac (sudionik na tržištu nekretnina) ne želi za neku nekretninu platiti više nego što bi ga stajala neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Odabrana metoda procjene je - poredbena metoda.

Odabrana metoda je izabrana obzirom da se vrši procjena zemljišta, te da ima dovoljno nekretnina za poredbu svojstava i karakteristika sa kojima se unaprijed navedenu proceduru može provesti izračun vrijednosti.

U konačnosti dobivamo fer-vrijednost, u manjem ili većem rasponu istih, te numerički opis stanja na tržištu.

5.2. POREDBENA METODA

Usporedne nekretnine

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. Kako u samom naselju nema podataka o prodaji nekretnina, usporedne nekretnine su u rubnom dijelu naselja, te će se izvršiti prilagodba. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

Izabrano je po tri(3) nekretnine sličnih karakteristika u obje katastarske općine, te odabrano za sveukupnu analizu tri(3) jedinstvene, sa pobližim karakteristikama i obilježjima čestica.

Nekretnina 1

Poljoprivredno zemljište unutar granica naselja prema PPU; kčbr.1100/1, ko. Sarvaš. Zemljište je površine 7.736m², P3, Kupoprodaja je obavljena 17/08/2016.g. za iznos od 4.423,00€. Zemljište je pravokutnog oblika. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Nekretnina 2

Poljoprivredno zemljište unutar granica naselja prema PPU; kčbr.1100/2, ko. Sarvaš. Zemljište je površine 4.392m², P3, Kupoprodaja je obavljena 17/08/2016.g. za iznos od 2.511,00€. Zemljište je pravokutnog oblika. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Nekretnina 3

Poljoprivredno zemljište unutar granica naselja prema PPU; kčbr.1577, ko. Tenja. Zemljište je površine 18.448m², P1, Kupoprodaja je obavljena 30/10/2018.g. za iznos od 16.035€. Zemljište je nepravilnog oblika. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).



Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad/naselje	Sarvaš	Sarvaš	Sarvaš	Tenja
Lokacija	OSO.VRIJEDNO TLO	OSO. VRIJEDNO TLO	OSO. VRIJEDNO TLO	OSO. VRIJEDNO TLO
Nekretnina	polje.zemlj.	polje.zemlj.	polje.zemlj.	polje.zemlj.
Izvor podataka	nalog	izvor PU	izvor PU	izvor PU
Vrsta podatka	-	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Datum transakcije/objave	2Q2019	3Q2016	3Q2016	4Q2018
Površina (m2) (GZ)	402.323	7.736	4.392	18.448
Površina (m2) (NKP)	-	0	0	0
Cijena (€)	-	4.406	2.501	16.035
Cijena po m2	-	0,57	0,57	0,87

interkavlitativno izjednačenje - tablica podataka prilagodbe

Protok vremena	2Q2019	3Q2016	3Q2016	4Q2018
HNB hedonistički index	102,00	97,74	97,74	102,00
Vremensko usklađenje	-	4,4%	4,4%	0,0%
Korigirana vrijednost po m2	-	0,60	0,60	0,87

OPIS	CJENOVNI BLOK - OSIJEK - OSOBITO VRIJEDNO TLO			
	koeficijenti povoljnosti - K _p			

ZEMLJIŠTE	veličina (-0,2-0,2)	velika	1,00	srednja	1,20	srednja	1,20	velika	1,00
	oblik (-0,2-0,2)	pravilan	1,00	pravilan	1,00	pravilan	1,00	nepravilan	0,80
	pristup (-0,1-0,1)	uređen	1,00	uređen	1,00	uređen	1,00	uređen	1,00
	mikrolokacija(-0,2-0,2)	rub naselja	1,00	rub naselja	1,00	izvan naselja	1,00	izvan naselja	1,00
	Konfiguracija terena (-0,2-0,2)	ravan	1,00	ravan	1,00	ravan	1,00	ravan	1,00
	orientacija (-0,1-0,1)	I-Z	1,00	jednaka	1,00	S-J	1,00	S-J	1,00
	komunal. infrastruktura	nedostupna	1,00	nedostupna	1,00	djelo.dostupna	1,00	nedostupna	1,00
	zagađenje(-0,15 -0,0)	umjerena	1,00	nema	1,00	umjerena	1,00	nema	1,00
	puha (-0,15 -0,0)	umjerena	1,00	umjerena	1,00	umjerena	1,00	umjerena	1,00

K _p	1,01	1,02	1,02	0,98
Faktor korekcije (F _k)	1,00	1,00	1,00	1,00

PODATCI	STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN							
	R.br.	Cjenovni blok	Međuvremenski izjednačena cijena	Kp x Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka		Kvadrat odstupanja
		Sarvaš	€/m ²		€/m ²	(%)	(apsolutno)	(apsolutno)
	1	Sarvaš	0,60	1,02	0,61	11%	0,08	0,01
	2	Sarvaš	0,60	1,02	0,61	11%	0,08	0,01
	3	Tenja	0,87	0,98	0,85	-23%	-0,16	0,03
	POREDBENE NEKRETNINE					PROCJENJIVANA NEKRETNINA		
	Prosjek	Odstupanje			Kp x Fk	Vrijednost		
		€/m ²	€/m ²	%		€/m ²		
	0,69	0,12	17%	1,01	0,70			

ZEMLJIŠTE -PZ	402.323	x	0,6976	280.649,93 €
ZEMLJIŠTE - ()	0	x	0,0000	0,00 €
UKUPNO ZEMLJIŠTE	402.323			280.649,93 €

5.3. PRIKLJUČCI - (P)

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m3 BV zgrade.

Br.	Opis	Jedinična cijena (Kn/m ³)	Volumen objekta (m3)	Ukupno (€)
1	Komunalni doprinos	0,00	0,00	0,00 €
2	Vodni doprinos	0,00	0,00	0,00 €
3	Priključci (TC, voda, EL 1kW)	0,00	0,00	0,00 €
UKUPNO:				0,00 €

UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

ZEMLJIŠTE (sa priključcima)	280.649,93 €
-----------------------------	--------------

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Procjena je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH, provedenim u ovom elaboratu.

Primjenjene metode izračuna su sukladne sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

Za potpuno razumijevanje izrađena elaborata, nužno je proučiti sve njegove sastavne dijelove.

U skladu s navedenom regulativom napominjemo da na temelju nesigurnosti pojedinih čimbenika koji utječu na procjenu, posebno potrebe za upotrebom vrijednosti prema iskustvu, rezultat procjene ne može biti veličina utvrđena s matematičkom točnošću.

Utvrđena tržišna vrijednost ne znači nužno da se u pojedinom slučaju u svako vrijeme na tržištu može ostvariti odgovarajuća cijena i u slučaju jednakih vanjskih okolnosti, posebno kratkoročno. Procjena je izrađena na temelju priložene dokumentacije i uz uključivanje cijena usporedivih čestica i građevina, te posebnih okolnosti. Posebna pozornost posvećena je lokaciji, infrastrukturnoj opremljenosti, namjeni, mogućnosti korištenja i postojećoj izgradnji

Na okolnost utrživosti - Lokacija pojedinih parcela nije idealna, mogućnosti spajanja sa susjednim parcelama i sl. Prema trenutnim uvjetima poslovanja, karakteristikama i obilježijima nekretnina, smatram iste -

utržive u određenom vremenu

Porezi za slučaj transakcije nisu obračunati niti u jednom obliku.

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina za:

Poljoprivredno zemljište (rudina: Polje)
na adresi: HR - 31000 Osijek, Sarvaš (rudina: Polje)
naručitelja: AGRAM d.d., Zagreb
OIB:

utvrđuje se vrijednost:

SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (poredbena metoda)

280.649,93 €	ili	2.079.615,98 kn
Na dan, 08. srpnja 2019.	prema tečaju NBH	1 € = 7,41 kn
zk.ul. 1258 ko Sarvaš	ili	1.813.892,13 kn
244.789,76 €		
zk.ul. 1259 ko Sarvaš	ili	265.723,87 kn
35.860,17 €		

Pojedina zemljišta su zapuštena, promijenjene kulture, te je izvedena prosječno postignuta cijena cijenu.

Radi navedenog, cijene nisu zaokruživanje po pravilniku, radi specifičnosti prodaje.

Za potrebe prodaje daje se tablični prikaz izračuna u prilogu, tržne vrijednosti po **zk.ul.**

ili po jedinici mjere **€/m2** odnosno **kn/m2**

Pz = 402.323 m2
TVz / Pz = 0,6976 €/m2
5,1690 kn/m2

Osijek, 08. srpnja 2019. godine

ELABORAT IZRADIO

ROGAČ ZVONIMIR, dipl. ing. građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo

Broj: 4-Su-44/2017-4



Raspodjela vrijednosti po zk.ul.

POPIS PARCELA			namjena	Pz	vrijednost	
k.o.	zk.ul.	kč.br.	kultura	m2		HRK
Sarvaš	1258	1119	oranica	216.942	3,5967	1.121.377,72
		1130	oranica	9.502	5755	49.116,04
		1131	oranica	21.810		112.736,35
		1132	oranica	16.368		84.606,53
		1208	oranica	86.294		446.055,49
	UKUPNO :			350.916		1.813.892,13
Sarvaš	1259	1133	oranica	20.145		104.129,93
		1134	oranica	31.262		161.593,94
	UKUPNO :			51.407		265.723,87

7. IZJAVA PROCJENITELJA

Kratki osvrti na procjenu ili pretpostavke i ograničenja

Usluga pružena od strane vještaka je obavljena sukladno pozitivnim propisima RH (sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)), te etičkim kodeksima i predaje se u dva primjerka za potrebe Naručitelja, koji ga može koristiti isključivo u svrhu za koju je naručen i izrađen. Važeći su samo originalno ovjereni i potpisani primjerci elaborata

Posjedujem stručnu spremu, imenovanja i ovlaštenja za izradu procjemenog elaborata za predmetnu nekretninu. Procjena vrijednosti je sačinjena objektivno i nepristrano.

Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se stručno i nepristrano svim dostupnim informacijama i podacima koji utječu na vrijednost nekretnine, s pretpostavkom njihove točnosti i istinitosti, bez posebne verifikacije.

U procjemenom elaboratu su prikazani podaci i informacije provjereni u skladu sa mogućnostima i upotrijebljeni u dobroj vjeri kao točni.

Prikazane su moje osobne analize, mišljenja i zaključci, koji su ograničeni samo pretpostavkama i posebnim pretpostavkama opisanim u procjemenom elaboratu.

Nemam sadašnjih niti prethodnih interesa u vezi predmeta procjene u ovom elaboratu niti imam osobnih interesa te sam nepristran u vezi osoba (fizičkih i pravnih) na koje ima utjecaja ova procjena vrijednosti.

- Opći uvjeti

Podaci o vlasništvu i legalnosti građevine su u dobroj vjeri preuzeti od vlasnika i javno dostupne - službene dokumentacije.

Mišljenja i zaključke donosim na osnovu procjena podataka i zaključaka dostupnih u javnim informacijama kao rezultat rada drugih osoba koji sudjeluju u prometu nekretnina, iako ih smatram istinitim ne snosim nikakvu odgovornost za iste.

Svi fajlovi radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja zadatka biti će moja imovina. Podatke ću čuvati najmanje pet godina.

Ovaj elaborat - procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane vas ili trećih je nevažeće. Ovo potpuno izvješće možete dati strankama u postupku ili drugim zainteresiranim stranama izvan vaše ustanove ili organizacije koje trebaju biti upoznate.

Sva konverzija u izvršenju zadatka po pravnoj obvezi smatra se povjerljivom.

8. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- dozvole, rješenja , tlocrti i presjeci
- rješenje o imenovanju sudskog vještaka

FOTOGRAFIJE



PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL OSIJEK
Stanje na dan: 16.06.2019. 23:02

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320706, SARVAŠ

Broj ZK uložka: 1258

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1627/2019

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1119	ORANICA POLJE			216942	Pripis iz uložka 1172
2.	1130	ORANICA POLJE			9502	Pripis iz uložka 1172
3.	1131	ORANICA POLJE			21810	Pripis iz uložka 1172
4.	1132	ORANICA POLJE			16368	Pripis iz uložka 1172
5.	1208	ORANICA POLJE			86294	Pripis iz uložka 1169
		UKUPNO:			350916	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5. Vlasnički dio: 1/1 MASSILIA D.O.O., OIB: 86144563117, OSIJEK, VARAŽDINSKA 1		
5.3	Zaprimljeno 01.02.2019.g. pod brojem Z-1627/2019 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE BR. 6 ST-1297/18-12 30.01.2019. zabilježuje se zabrana raspolaganja imovinom upisanom u A	na 5 (1.1)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.3	Zaprimljeno 08.03.2018.g. pod brojem Z-5229/2018 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, Na temelju čl. 347 st. 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96 i Izjave vlasnika o obvezi ishođenja brisanja hipoteke br. Ov-3852/18 od 07.03.2018. zabilježuje se obveza brisanja hipoteke uknjižene pod poslovnim brojem Z-8895/17, u korist Prvog plinarskog društva d.o.o. Kardinala Alojzija Stepinca 27, 32000 Vukovar		na 1.1
2.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 08.03.2018.g. pod brojem Z-5242/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava br. OV-3855/18 od 07.03.2018. uknjižuje se založno pravo kao sporedna hipoteka, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.350.000,00 EUR obračunato po tečaju za EUR iz tečajne liste Vjerovnika koji bude vrijedio kod svakog pojedinog plasmana na dan korištenja istog, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, valutnu klauzulu, troškove provedbe osiguranja i sve druge troškove koji nastanu za Vjerovnika, u skladu sa svim ostalim odredbama priloženog Sporazuma, u korist KREDITNA BANKA ZAGREB, DIONIČKO DRUŠTVO, OIB: 70663193635, ULICA GRADA VUKOVARA 74, 10000 ZAGREB	1.350.000,00 EUR	
2.2	Zaprimljeno 08.03.2018.g. pod brojem Z-5242/2018 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, Zabilježuje se da je kao glavni označen zk. ul. br. 19054 k.o. Osijek.		na 2.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.06.2019.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL OSIJEK
Stanje na dan: 16.06.2019. 23:02

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320706, SARVAŠ

Broj ZK uložka: 1259

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7189/2019

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1133	ORANICA POLJE			20145	Pripis iz uložka 1169
2.	1134	ORANICA POLJE			31262	Pripis iz uložka 1169
		UKUPNO:			51407	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.	Vlasnički dio: 1/1 MASSILIA D.O.O., OIB: 86144563117, OSIJEK, VARAŽDINSKA 1	
5.3	Zaprimljeno 01.02.2019.g. pod brojem Z-1627/2019 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE BR. 6 ST-1297/18-12 30.01.2019, zabilježuje se zabrana raspolaganja imovinom upisanom u A	na 5 (1.1)

C

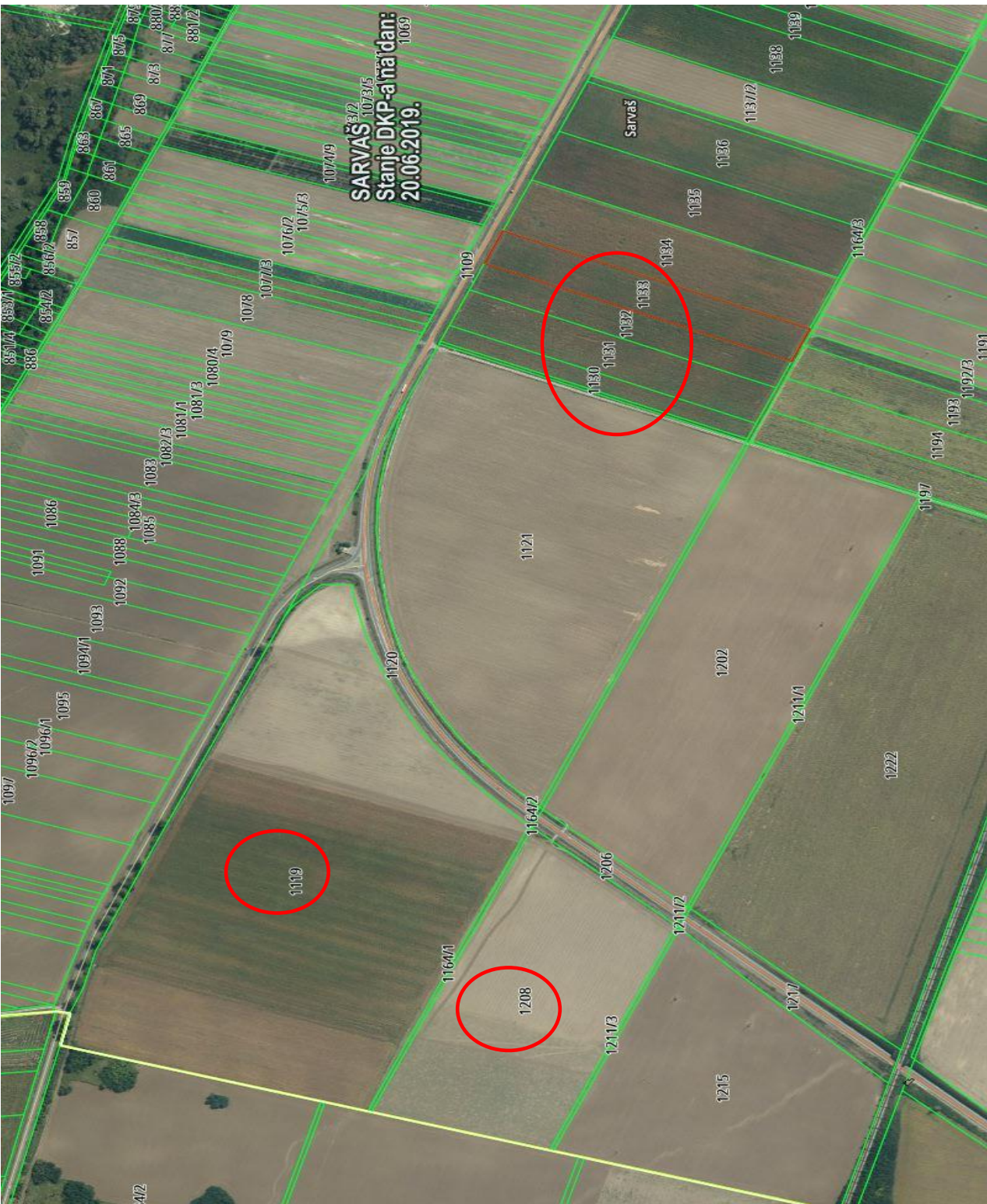
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.3	Zaprimljeno 08.03.2018.g. pod brojem Z-5229/2018 ZABILJEŽBA, OBVEZA BRISANJA HIPOTEKE, Na temelju čl. 347 st. 3 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96 i Izjave vlasnika o obvezi ishođenja brisanja hipoteke br. Ov-3852/18 od 07.03.2018.zabilježuje se obveza brisanja hipoteke uknjižene pod poslovnim brojem Z-8895/17, u korist Prvog plinarskog društva d.o.o. Kardinala Alojzija Stepinca 27, 32000 Vukovar		na 1.1
2.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 08.03.2018.g. pod brojem Z-5242/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava br. OV-3855/18 od 07.03.2018. uknjižuje se založno pravo kao sporedna hipoteka, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.350.000,00 EUR obračunato po tečaju za EUR iz tečajne liste Vjerovnika koji bude vrijedio kod svakog pojedinog plasmana na dan korištenja istog, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, valutnu klauzulu, troškove provedbe osiguranja i sve druge troškove koji nastanu za Vjerovnika, u skladu sa svim ostalim odredbama priloženog Sporazuma, u korist KREDITNA BANKA ZAGREB, DIONIČKO DRUŠTVO, OIB: 70663193635, ULICA GRADA VUKOVARA 74, 10000 ZAGREB	1.350.000,00 EUR	
2.2	Zaprimljeno 08.03.2018.g. pod brojem Z-5242/2018 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, Zabilježuje se da je kao glavni označen zk. ul. br. 19054 k.o. Osijek.		na 2.1
3.			
3.1	Zaprimljeno 02.05.2019.g. pod brojem Z-7189/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Zaprimljeno 02.05.2019.g. pod brojem Z-7189/2019. Na temelju Rješenja Općinskog suda u Osijeku od 30. travnja 2019. broj 71 OVR-437/2019-2, uknjižuje se založno pravo na nekretninama upisanim u A, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 426.840,91 kuna sa pripadajućom zakonskom zateznom kamtom koja na iznos glavnog duga od 424.759,05 kuna teče od 25. siječnja 2019. do podmirenja duga, kao i troškova ovog ovršnog postupka u iznosu od 5.000,00 kn za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED OSIJEK	426.840,91 KN	
3.2	Zaprimljeno 02.05.2019.g. pod brojem Z-7189/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, zabilježuje se ovršivost gornjih tražbina.		na 3.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.06.2019.



RJEŠENJE



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDsjedNIKA

Broj: 4-Su-44/2017-4.
Osijek, 30. 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, 33/15, 82/15. i 82/16) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15. i 29/16), a povodom zahtjeva Zvonimira Rogača iz Osijeka, Vatrogasna 73, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

ZVONIMIR ROGAČ, dipl. ing. građ. iz Osijeka, Vatrogasna 73, 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 **5. veljače 2017. godine.**

Obrazloženje

Zvonimir Rogač iz Osijeka, Vatrogasna 73, 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 4. veljače 2017. godine ističe vrijeme na koje je imenovan ovosudnim rješenjem broj 4-Su-92/2013-4. od 1. veljače 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.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Anto Rašić, v.r.

DOSTAVITI:

1. Zvonimir Rogač
Osijek, Vatrogasna 73
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Općinski sud u Osijeku
4. Arhiva



Za točnost otprevka
Anđa Gotal