

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



PREDMET PROCJENE: NEIZGRAĐENO ZEMLJIŠTE
MJESTO I ADRESA: k.č.br. 140, 141, 142 i 143 k.o. Vardarac
NARUČITELJI PROCJENE: MASSILIA d.o.o. u stečaju, OSIJEK, Petofi Sandora 206/a,
OIB: 8614453117

PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

424.200,00 kn
ILI 1EUR = 7,542137
56.244,01 EUR

Elaborat izradio:
Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj
vrijednosti nekretnina
Marko Milas, dipl.ing.građ.

U Osijeku, lipanj 2020.

SADRŽAJ

I.	UVOD	3
II.	PODACI O OČEVIDU	4
III.	OPIS ZEMLJIŠTA	5
III.1.	OPĆE INFORMACIJE O LOKACIJI I NEKRETNINAMA	5
III.2.	OPIS LOKACIJE	6
IV.	IDENTIFIKACIJA	8
IV.1.	GRUNTOVNICA	8
VI.2.	KATASTAR	8
V.	ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI	10
VI.	PROCJENA VRIJEDNOSTI	11
	- MEĐUVREMENSKO I MEĐUKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	15
	- MEĐUVREMENSKO I MEĐUKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	16
VII.	IZJAVA PROCJENITELJA	17
	PRILOZI	

I. UVOD

Na temelju zahtjeva stečajnog upravitelja društva Massilia d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju, Osijek, Petofi Sandora 206/a, OIB: 86144563117 potrebno je odrediti tržišnu vrijednost neizgrađenog zemljišta upisanog u k.č.br. 140, 141, 142 i 143, z.k. ul. 504 k.o. Vardarac

Svi potrebni podaci za procjenu vrijednosti nekretnina dobiveni su obilaskom lokacije, uvidom u prostorno plansku dokumentaciju i snimanja postojećeg stanja zemljišta.

Procjena vrijednosti nekretnina izvršena je na temelju ovih propisa:

- Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakona o gradnji (NN 153/13)
- Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
- Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (105/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m³ etalonske građevine (NN 59/10)
- Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
- Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Pravilnikom o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 79/14, 48/14)
- Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN 52/84)
- važećih građevinskih propisa i normativa RH

Sve vrijednosti nekretnina izražene su u kunama (kn) i preračunate u eure (EUR) prema srednjem tečaju HNB-a na dan procjene.

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina, na temelju pregleda prikupljenih podataka od predlagatelja.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom. Vještak, bez neovisne verifikacije pretpostavlja točnost podataka koje su nam dostavljeni, te ne snosi nikakvu odgovornost za eventualnu netočnost prikupljenih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.

II. PODACI O OČEVIDU

Datum procjene vrijednosti: 19. lipnja 2020.

Datum procjene kvalitete: 19. lipnja 2020.

Datum očevida: 19. lipnja 2020.

Očevid je obavljen u naselju Zmajevac i okolini gdje se nekretnine nalaze. Površina zemljišta se nije mjerila na licu mjesta, već su za izračun korišteni podaci javno dostupnih internetskih preglednika Državnog geodetskog ureda.

Prisutni su bili na očevidu, procjenitelj Marko Milas i gosp. Goran Dragišić

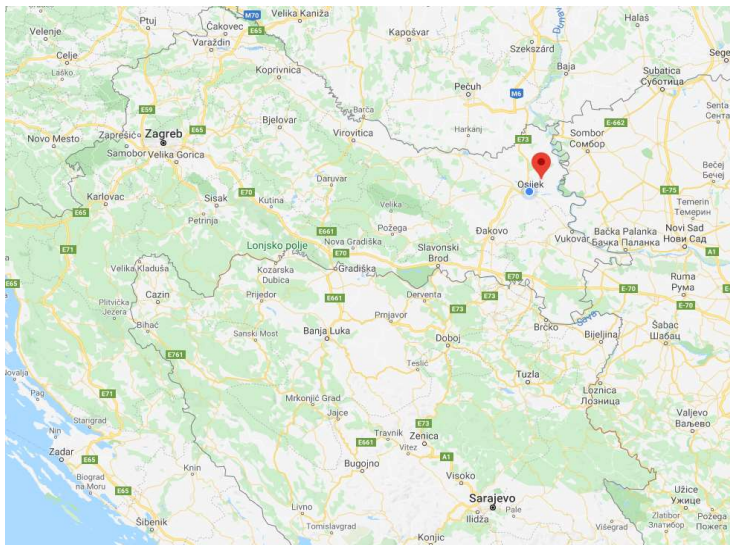
Korištena slijedeća dokumentacija:

- izvod iz zemljišne knjige,
- preslika katastarskog plana.

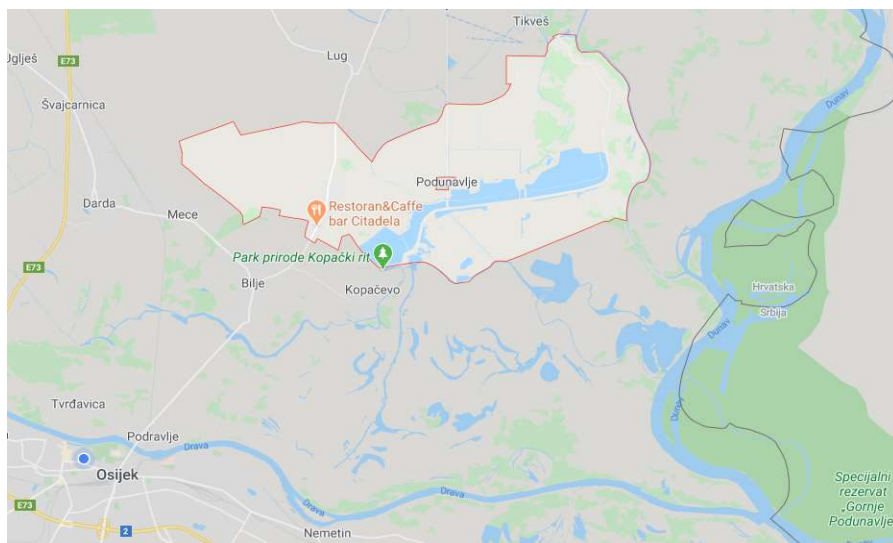
III. OPIS ZEMLJIŠTA

III.1. OPĆE INFORMACIJE O LOKACIJI I NEKRETNINAMA

Procjenjivane katastarske čestice nalaze se na izlazu iz naselja Vardarac, u općini Bilje. Općina se nalazi na sjeveroistočnom dijelu Republike Hrvatske, u regiji Baranja, na granici s Mađarskom i Srbijom. Cijelo područje je izrazito ravničarsko s poplavnim područjem između rijeka Drave i Dunava (najstariji park prirode u Hrvatskoj - Kopački rit).



<https://www.google.com/maps/place/Vardarac/@45.0132491,16.7066714,8z/data=!4m5!3m4!1s0x475cc3661ec3d16d:0x34cebed790f7060d!8m2!3d45.6236645!4d18.7702206>



<https://www.google.com/maps/place/Vardarac/@45.5883154,18.7552168,12z/data=!4m5!3m4!1s0x475cc3661ec3d16d:0x34cebed790f7060d!8m2!3d45.6236645!4d18.7702206>

Naselje Vardarac je prema popisu stanovništva 2011. godine imalo 630 stanovnika (cijela općina Bilje je imala 5.642 stanovnika).

Gospodarstvo se temelji na poljoprivredi (ranije ratarstvo, stočarstvo i riječni ribolov) i to povrtlarstvu. Područje je poznato po kvalitetnoj mljevenoj paprici. Cijela općina Bilje nastoji razviti kontinentalni - seoski turizam baziran na gastro ponudi i blizini Parka prirode Kopački rit, te ekološki, lovni i ribolovni turizam. U naselju Vardarac djeluje nekoliko seoskih gospodarstava sa smještajnim kapacitetima. U njemu se nalaze i nekoliko lokalno poznatih restorana i konjički klub.

Zbog blizine županijskog središta i jednog od većih gradova u Republici Hrvatskoj, grada Osijeka, naselje je dobro povezano s mrežom domaćih i međunarodnih autobusnih i željezničkih linija, kao i sa zračnom lukom koja se nalazi u Osijeku. Lokacija je udaljena oko 5km od državne ceste DC 7 koja spaja grad Osijek s graničnim prijelazom s Republikom Mađarskom. Od središta grada Osijeka Vardarac je udaljen oko 10km.

III. 2. OPIS LOKACIJE

Procjenjivane čestice nalaze se uz županijsku cestu ŽC 4042 između naselja Vardarac i naselja Lug u Općini Bilje. U neposrednoj blizini procjenjivanih čestica nalaze se izgrađene obiteljske kuće (u smjeru naselja Vardarac i preko ceste) i obradive površine (oranice).



izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

Vrsta izgradnje i korištenja zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine

U okolini procjenjivanih čestica se nalaze obradive površine zasađene s različitim poljoprivrednim kulturama i izgrađene katastarske čestice (obiteljske kuće).

Komunalna infrastruktura

Komunalna infrastruktura se nalazi na blizini (kod izgrađenih katastarskih čestica).

Prometna povezanost

Katastarske čestice su povezane s javnim prometnicama.

Kategorija zemljišta

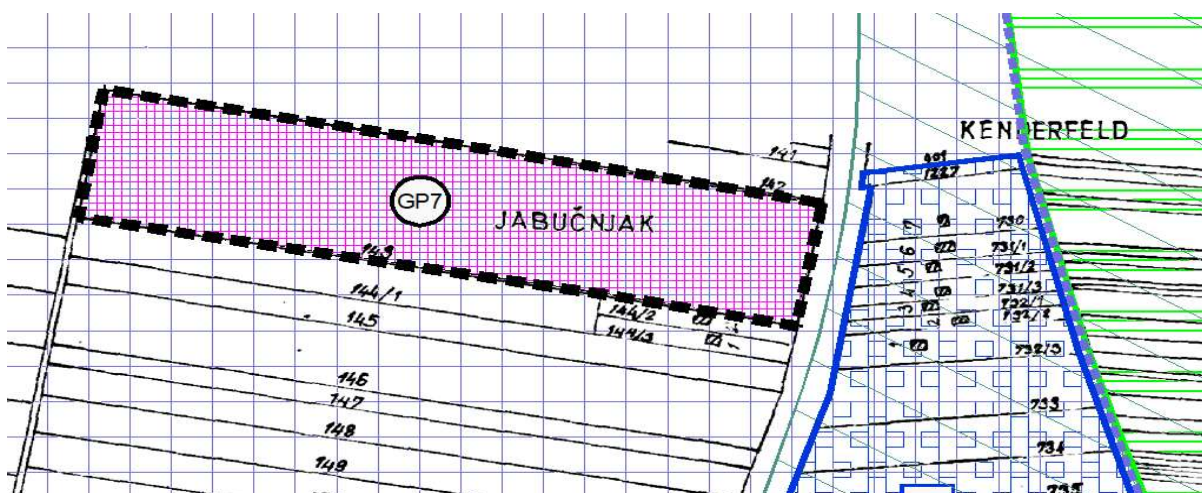
K.č.br. 143 se kvalificira kao prva kategorija zemljišta. Prema prostornom planu je označena kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja - ugostiteljsko turističke namjene, a **k.č.br. 140, 141 i 142** nisu obuhvaćene prostornim planom te se karakteriziraju kao 4. kategorija i to kao pogodna poljoprivredna zemljišta.

Štetne emisije u okruženju

Vizualno nisu uočene bilo kakve štetne emisije, tj. iste je nemoguće utvrditi.

Prema Prostornom planu uređenja općine Bilje (http://www.bilje.hr/index.php?option=com_content&view=article&id=61&Itemid=66) k.č.br. 143 je označena kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ugostiteljsko kao "Gospodarstvo Stipić" s ugostiteljsko-turističkom namjenom. K.č.br. 140, 141 i 142 se nalaze izvan obuhvata prostornog plana. Isto je vidljivo iz kartografskog prikaza Uvjeti korištenja - građevinsko područje naselja Vardarac.

IZVOR: http://www.bilje.hr/index.php?option=com_content&view=article&id=61&Itemid=66



GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA		IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA	
	IZGRAĐENI DIO		UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE
	NEIZGRAĐENI DIO		"Gospodarstvo Stipić" - NEIZGRAĐENI DIO
	NEIZGRAĐENI ALI UREĐENI DIO		
	SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE - NEIZGRAĐENI DIO		

TEKSTUALNI DIO PLANA (izvor: <http://www.bilje.hr/Glasnici/SLGL9-2016.pdf>)

"Izdvojena građevinska područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene

Članak 147

U izdvojenom građevinskom području izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene dozvoljena je gradnja ugostiteljsko-turističkih građevina, građevina sporta i rekreacije, pomoćnih građevina i građevina odgovarajućih javnih i društvenih djelatnosti.

Iznimno, ako je nužno za funkcioniranje zone (održavanje, nadzor i sl.), dozvoljena je i gradnja max. 3 stana, odnosno 3 jednoobiteljske ili jedne višeobiteljske stambene građevine.

U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene također je dozvoljena gradnja građevina mješovite namjene za funkcije i djelatnosti iz stavka 1. i 2. ovog članka.

U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene nije dozvoljena gradnja građevina za odmor.

Članak 148.

Za gradnju građevina u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ugostiteljsko-turističkoj i turističke namjene primjenjuju se Opći uvjeti gradnje i uređenja prostora iz članka 23-60 ove Odluke.

Najveći koeficijent izgrađenosti građevinske čestice (kig) u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ugostiteljsko-turističkoj i turističke namjene je 0,4.

Najveća etažna visina građevina je podrum/suteren, prizemlje, 2 kata i potkrovlje, a obiteljske stambene građevine podrum ili suteren, prizemlje, kat i potkrovlje.

Najveći koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice za gradnju građevina u navedenim građevinskim područjima je 2,0

Članak 188.

U ovome Planu utvrđena su Izdvojena građevinska područja izvan naselja:

- gospodarske namjene: Sjever Bilje i Luka Osijek*
- športsko-rekreacijske namjene: Sjeverozapad I i Sjeverozapad II Lug, te Ribnjak Vardarac*
- ugostiteljsko turističke namjene: Stara Cinota Bilje, prijemni punkt Mali Sakadaš, Gospodarstvo Bekina-Gusak, Gospodarstvo Stipičić, Gospodarstvo Huhn, Eko-etno selo Bilje i Baranjske noći*
- s uvjetima korištenja usklađenima temeljem PPPP Kopački rit: Farma Eblin i Dvorac Tikveš*

IV. IDENTIFIKACIJA

Katastarske čestice se nalaze na području katastarske općine Vardarac. Okružene su obrađivanim poljoprivrednim površinama i obiteljskim kućama. U naravi su oranice i sve se obrađuju (dane su u zakup). Pravilnog izduženog oblika, nalaze se uz javnu prometnicu i na njima se nalaze poljoprivredne kulture.

IV.1. GRUNTOVNICA

Red. br.	Gruntovnica			Oznaka zemljišta	Površina (m ²)	VLASTOVNICA
	K.č.br.	Z.k.ul.	K.o.			
1.	140	504	Vardarac	Oranica Jabučnjak	4.139	Massilia d.o.o., OIB: 86144563117, Osijek, Kvarnerska 4
2.	141			Oranica Jabučnjak	4.140	
3.	142			Oranica Jabučnjak	8.167	
4.	143			Oranica Jabučnjak	31.007	
UKUPNO:					47.453	

U zk izvatku pod B Vlastovnica je zabilježeno otvaranje stečajnog postupka i pod C Teretovnica prigovor i odbijanje prigovora (sve vidljivo na priloženom zk izvatku).

IV. 2. KATASTAR



IZVOR: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=dkpViewerPublic>

Stanje u Katastru i u Zemljišnim knjigama je usklađeno.

V. ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Za odabir metode procjene mjerodavna je namjena i buduće korištenje nekretnine. Buduće korištenje nekretnine se odabire prema korištenju koje se uobičajeno ostvaruje ako je pravno dopustivo i gospodarski opravdano. Za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih zemljišta, a prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, koristi se poredbena metoda.

Neizgrađena građevna čestica je pojedinačna nekretnina, oblikovana na temelju prostornog plana i/ili izvršnog akta kojim se određuje oblik i veličina građevne čestice, koja uključuje i sve ono što je s njom trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje pokazuju dovoljno podudarnih obilježja s procjenjivanom nekretninom.

Poredbenom metodom je posebno izračunata vrijednost građevinskog, a posebno poljoprivrednog zemljišta. Zbog različite namjene zemljišta potrebno je u procjeni koristiti različite poredbene nekretnine.

Ako se u primjeni pojedine metode procjene vrijednosti nekretnina korišteni podaci ne mogu uzeti u obzir na zadovoljavajući način zbog odstupanja u obilježjima koja utječu na vrijednost nekretnine u odnosu na obilježja procjenjivane nekretnine, potrebno je u procjembenom elaboratu obrazložiti stanje ponude i potražnje i provesti korekcije privremene vrijednosti.

U Hrvatskoj ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

- približne vrijednosti zemljišta
- približne vrijednosti nekretnina
- poredbeni pokazatelji,
- koeficijent za prilagodbu,
- koeficijenti za preračunavanje i
- indeksni nizovi

Za procjenu vrijednosti poredbenom metodom koristit će se podaci iz aplikacije eNekretnine. Aplikacija nudi samo neto vrijednost kupoprodaje (bez poreza), prodajnu površinu, cjenovni blok i datum kupoprodaje, te označenu lokaciju na karti. Također ne nudi ni druga obilježja koja su potrebna za interkvalitativno izjednačavanje kupoprodajne cijene.

Za vremensko izjednačavanje kupoprodajnih cijena nekretnina koristi se Temeljni indeks potrošačkih cijena kojeg objavljuje Državni zavod za statistiku.

VI. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Za procjenu vrijednosti poredbenom metodom koristit će se podaci iz aplikacije eNekretnine. U aplikaciji su vidljivi slijedeći podaci: vrsta nekretnine, datum ugovora, vrsta ugovora, površina u prometu, vrijednost nekretnine u kunama, datum ugovora, napomena o obračunatim porezima, cjenovni blok i pretežita namjena cjenovnog bloka, te označenu lokaciju na karti s katastarskom česticom i mogućnost uvida u prostorne planove.

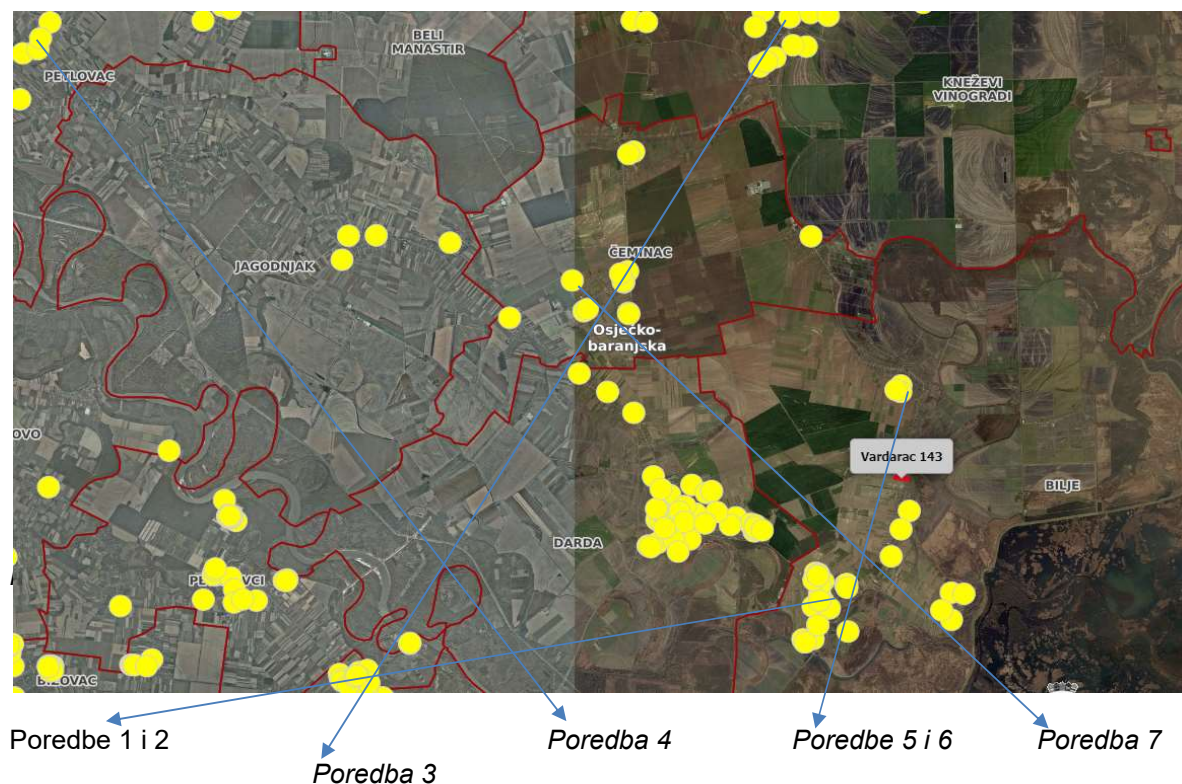
Zbog različite prostorno planske namjene procjenjivanog zemljišta, posebno će se procijeniti vrijednost k.č.br. 143 koja je građevinsko zemljište i k.č.br. 140, 141 i 142 koje su poljoprivredno zemljište.

U tabličnim iskazima podataka je isključen podatak o katastarskoj čestici i točnoj adresi nekretnine zbog zaštite osobnih podataka. Isti podaci su poznati procjenitelju i ako postoji potreba, mogu se provjeriti.

K.Č.BR. 143

Procjenjivana čestica se nalazi u cjenovnom bloku Vardarac - ugostiteljstvo (cijeli cjenovni blok čini smo k.č.br. 143), te u istom cjenovnom bloku nema drugih kupoprodaja. Pretraga je proširena na cijelu Osječko-baranjsku županiju za građevinsko zemljište ugostiteljske ili turističke namjene, te je pronađeno nekoliko transakcija u općinama Erdut, Čepin i Antunovac. Nekretnine iz tih kupoprodaja geografski su udaljene od procjenjivane čestice, jako različitih cijena i nemaju dovoljno podudarnih obilježja s procjenjivanom (veličinom, položajem u odnosu na naselje i sl.). Također je utvrđeno da u zadnje 4 godine u naselju Vardarac nije bilo nikakvog prometa građevinskog zemljišta (kupoprodaje su zabilježene 2012, 2014. i 2015. godine).

U Prostornom planu općine Bilje k.č.br. 143 je označena kao "Gospodarstvo Stipić" - neizgrađeni dio, te su kao poredbene nekretnine su uzete kupoprodaje koje su u prostornim planovima zaključene za zemljišta u građevinskom dijelu - neizgrađenom području naselja na području Baranje i to iz općina Bilje, Kneževi Vinogradi, Petlovac, Kneževi Vinogradi i Čeminac.



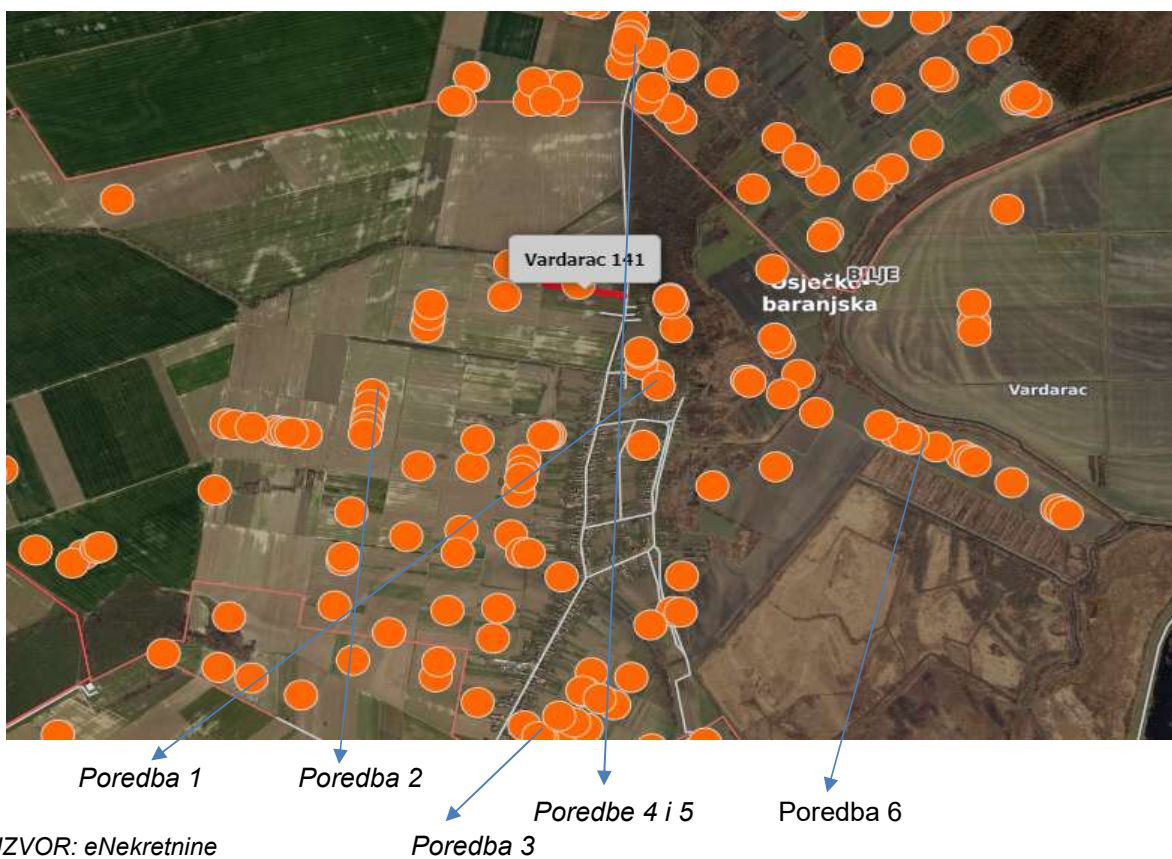
Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>

K.Č.BR. 140, 141 i 142

Procjenjivane nekretnine se nalaze u cjenovnom bloku Lug, Vardarac - obradivo koji obuhvaća poljoprivredne površine oko naselja Lug i Vardarac, te su poredbene nekretnine, te su poredbene nekretnine tražene u istim cjenovnim blokovima. Uvidom u aplikaciju je utvrđeno da je postoji velik broj kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta u odgovarajućim područjima u zadnje 4 godine. Kao poredbene čestice izabrane su kupoprodajne površine u k.o. Vardarac iz 2019. godine, te kupoprodaje poljoprivrednih površina koje se nalaze u k.o. Lug, a uz isti prometni pravac kao i procjenjivane nekretnine.

Poredbene cijene (transakcije) su utvrđene prema broju kupoprodajnih ugovora (bez obzira koliko katastarskih čestica je njime obuhvaćeno).

Na izvatku iz aplikacije eNekretnine prikazan je približan položaj poredbenih nekretnina.



13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾*HOUSE PRICE INDICES¹⁾***Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.****Users are kindly requested to state the source.**

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ³⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ³⁾						Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100) ³⁾ Annual rates of change, % (same quarter of previous year = 100) ³⁾					
		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
		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0	0,2	-1,8	0,6	-1,2	0,8	0,0
	Q2	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
	Q3	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
	Q4	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.	Q1	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
	Q2	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
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7	3,8	1,1	4,3	4,4	3,6	2,5
	Q4	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.	Q1	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
	Q2	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
	Q3	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
	Q4	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.	Q1	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
	Q2	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
	Q3	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
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4	10,0	6,9	10,4	14,7	6,0	7,5

MEĐUVREMENSKO I MEĐUKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

REDNI BROJ TRANSAKCIJA	1	2.	3.	4.	5.	6.
K.Č.BR.						
K.O.	VARDARAC	VARDARAC	VARDARAC	LUG	LUG	VARDARAC
VRSTA NEKRETNINE	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište
POVRŠINA (m ²)	7.266,00	14.635,00	1.106,00	4.087,00	1.827,00	26.927,00
PORŠINA KOJA SE PRODAJE (m ²)	7.266,00	14.635,00	1.106,00	4.087,00	1.827,00	26.927,00
UKUPNA CIJENA	15.000,00 kn	48.000,00 kn	3.700,00 kn	26.100,00 kn	10.000,00 kn	80.000,00 kn
JEDINIČNA CIJENA	2,06 kn	3,28 kn	3,35 kn	6,39 kn	5,47 kn	2,97 kn
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	15.02.2019.	23.08.19.	05.04.2019.	27.02.2020.	12.06.2017.	11.06.2019.
PROSTORNI PLAN	BILJE	BILJE	BILJE	BILJE	BILJE	BILJE
NAMJENA	P2	P2	P2	P2	P2	P2
URBANA PRAVILA						
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (čl. 10. Pravilnika)	IV.	IV.	IV.	IV.	IV.	IV.
CJENOVNI BLOK	LUG - VARDARAC - obradivo	LUG - VARDARAC - obradivo	LUG - VARDARAC - obradivo	LUG - VARDARAC - obradivo	LUG - VARDARAC - obradivo	LUG - VARDARAC - obradivo
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE						

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE

INDEKS NA DAN TRANSAKCIJE	100,59	103,98	102,24	109,64	100,93	102,24
INDEKS NA DAN PROCJENE	109,64	109,64	109,64	109,64	109,64	109,64
KOREKTIVNI FAKTOR	1,089969182	1,054433545	1,072378717	1	1,086297434	1,072378717

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE

KATEGORIJA ZEMLJIŠTA						
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠA	1	1	1	1	1	1
KOREKCIJA ZA VELIČINU/POLOŽAJ	1	1	1	1	1	1
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE	1,090	1,054	1,072	1,000	1,086	1,072
JEDINIČNA CIJENA NAKON IZJEDNAČAVANJA	2,25	3,46	3,59	6,39	5,95	3,19
Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja manje od 40% (Pravilnik: Čl. 19)	-9,00	-5,44	-7,24	0,00	-8,63	-7,24
PROSJEČNA IZJEDNAČENJA CIJENA	4,14 kn					
Neuobičajene okolnosti (odstupanje veće ±30% od prosječne kupoprodajne cijene nakon provođenja izjednačavanja)	-100,33	-26,09	-23,62	35,24	24,44	-39,20
ULAZI U PRORAČUN	NE	DA	DA	NE	DA	NE
PROSJEČNA IZJEDNAČENJA CIJENA	4,33 kn					
ODSTUPANJE U APSOLUTNIM IZNOSIMA		0,87	0,74		-1,62	

STANDARDNO ODSUPANJE	1,400333241
PRAVILO DVA SIGMA	2,800666481

ZADOVOLJAVA

K.Č.BR. 140	4139 m ² x	4,33 kn	17.924,16	zaokruženo	17.900,00
K.Č.BR. 141	4140 m ² x	4,33 kn	17.928,49	zaokruženo	17.900,00
K.Č.BR. 142	8167 m ² x	4,33 kn	35.367,64	zaokruženo	35.400,00

REKAPITULACIJA

Red .br.	Gruntovnica			Oznaka zemljišta	Površina (m ²)	Procijenjena vrijednost
	K.č.br.	Z.k.ul.	K.o.			
1.	140	504	Vardarac	Oranica Jabučnjak	4.139	17.900,00 kn
2.	141			Oranica Jabučnjak	4.140	17.900,00 kn
3.	142			Oranica Jabučnjak	8.167	35.400,00 kn
4.	143			Oranica Jabučnjak	31.007	353.000,00 kn
UKUPNO:					47.453	424.200,00 kn

Procijenjena vrijednost poljoprivrednih površina upisanih u z.k. ul. 504 k.o. Vardarac iznosi 424.200,00kn (slovima: četrstodvadesetčetiritsućedvjesto kuna kuna) što po srednjem tečaju HNB za EUR na dan 19. lipnja 2020. (1kn=7,542137EUR) iznosi:

56.244,01 EUR

(slovima: pedesetšesttisućadvjestočetrdesetčetiri kune i jedan eurocent)

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina ne uzima u obzir terete (upisane u zemljišnim knjigama i eventualne neupisane) kojima su opterećene nekretnine. Upisi hipoteka utječu na financiranje, ali ne utječu na vrijednost nekretnine.

Tereti na katastarskoj čestici mogu promijeniti njenu kakvoću. Prava i tereti koji utječu na vrijednost katastarske čestice utječu i na cijenu i na financiranje.

U procijenjenu vrijednost nisu uključeni porezi. Porezni položaj nekretnine ovisi o poreznom statusu kupca (oporezivo porezom na promet nekretnina ili obračun prijenosa porezne obveze).

VII. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene smo djelovali kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti zadržavamo pravo izmjene ili nadopune procjene. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima ili informacijama.
4. Nismo osobno zainteresirani za predmet procjene.
5. Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti.
6. Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi.
7. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
8. Procjenitelj ispunjava stručnu spremu i ima ovlaštenje za obavljanje ove procjene.

U Osijeku, lipanj 2020.

VALORIS d.o.o. OSIJEK
Marko Milas, dipl.inž.građ.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I
PROCJENITELJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Marko Milas, dipl.inž.građ.

PRILOZI

- FOTODOKUMENTACIJA
- IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA
- RJEŠENJE ZA VJEŠTAKA
- Z.K. IZVADAK
- TEČAJNA LISTA

FOTODOKUMENTACIJA

