

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



PREDMET PROCJENE: POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
MJESTO I ADRESA: k.č.br. 313, z.k.ul. 659 k.o. Branjina
NARUČITELJI PROCJENE: MASSILIA d.o.o. u stečaju, OSIJEK, Petofi Sandora 206/a,
OIB: 8614453117

PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

400.000,00 kn	
ILI 1EUR =	7,542137
53.035,37 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	7
IV.	IDENTIFIKACIJA	9
IV.1.	GRUNTOVNICA	9
VI.2.	KATASTAR	9
V.	ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI	10
VI.	PROCJENA VRIJEDNOSTI	11
VII.	IZJAVA PROCJENITELJA	14
	PRILOZI	

I. UVOD

Na temelju zahtjeva stečajnog upraviteljadrustva 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. 313, z.l. ul. 659 k.o. Branjina.

Svi potrebni podaci za procjenu vrijednosti nekretnina dobiveni su obilaskom lokacije 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 gospodin Goran Dragišić.

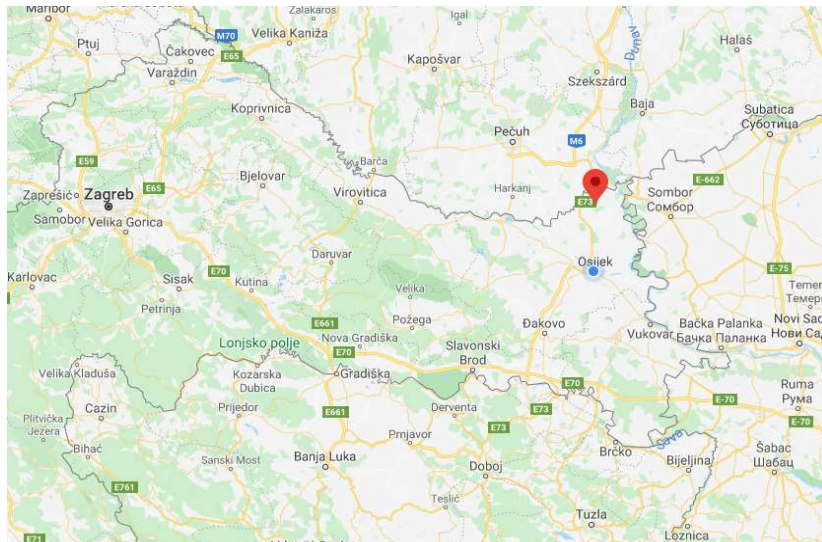
Korištena slijedeća dokumentacija:

- izvod iz zemljišne knjige,
- preslika katastarskog plana.

III. OPIS ZEMLJIŠTA

III.1. OPĆE INFORMACIJE O LOKACIJI I NEKRETNINAMA

Procjenjivane nekretnina se nalazi u naselju Branjina, u općini Popovac. Općina se nalazi na sjeveroistočnom dijelu Republike Hrvatske, u regiji Baranja. Cijelo područje je izrazito ravničarsko s poplavnim područjem između rijeka Drave i Dunava (najstariji park prirode u Hrvatskoj - Kopački rit). U blizini naselja se nalazi i Baranjska planina.



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



<https://www.google.com/maps/place/Branjina/@45.8518017,18.6078973,12z/data=!4m5!3m4!1s0x475cd5f71cbe11bb:0xb45e131ca835f765!8m2!3d45.8229079!4d18.6931886>

Naselje Branjina je prema popisu stanovništva 2011. godine imalo 313 stanovnika (cijela općina Popovac je imala 2.084 stanika). Na području naselja je prisutan stalan pad broja stanika.

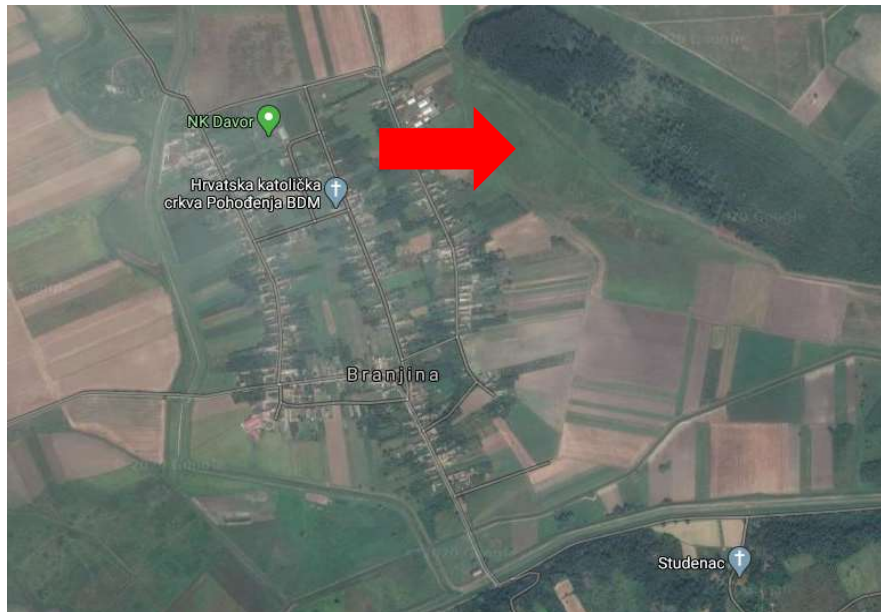
Naselje (i općina) se nalazi u blizini granice s Republikom Mađarskom. Branjina je smještena oko 15km sjeveroistočno od Belog Manastira (regionalnog središta). Cijelo područje je prvenstveno ruralno područje i ne postoji značajna gospodarska djelatnost. Ponovno oživljavanje gospodarstva nakon Domovinskog rata i okupacije je sporo. Stanovništvo se pretežito bavi poljoprivredom. Nema ni značajnih turističkih kapaciteta (smještaja, restorana i sl). U svim naseljima općine su izgrađeni lovački domovi, namijenjeni lovcima u vrijeme trajanja lova.

Za prometnu povezanost najznačajnija je cestovna mreža. Kroz općinu prolazi državna cesta D-7 , koja se nalazi u paneuropskom prometnom koridoru Vc. Branjina je povezana županijskom cestom Kneževo - Branjina - Podolje. Na području općine se nalazi i poljoprivredno uzletište Kneževo na desnoj strani od ceste prema državnoj granici. Letjelište je namijenjeno za rad u poljoprivredi i šumarstvu.

Na području Branjine nije izgrađena vodoopskrbna mreža (za vodoopskrbu se koriste podzemna voda iz individualnih kopanih bunara), sustav odvodnje i pročišćavanja voda (koriste se septičke jame), niti je izgrađena plinoopskrbna mreža.

III. 2. OPIS LOKACIJE

Procjenjivana čestica se nalazi istočno od naselja Branjina. Pristup čestici je moguć s asfaltirane prometnice u blizini.



IZVOR: <https://www.google.com/maps/@45.8266047,18.6984019,1597m/data=!3m1!1e3>

Vrsta izgradnje i korištenja zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine

U okolini procjenjivanih čestica se nalaze obradive površine zasađene s različitim poljoprivrednim kulturama i šuma. Jugozapadnim dijelom čestica je naslonjena na vrtove obiteljskih kuća u naselju.

Komunalna infrastruktura

U blizini čestice nema nikakve komunalne infrastrukture (osim lokalne ceste).

Prometna povezanost

Lokalnom asfaltiranom prometnicom čestica je povezana s mrežom lokalnih i županijskih cesta.

Kategorija zemljišta

K.č.br. se kategorizira kao 4. kategorija zemljišta - poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredu i šumsko gospodarstvo.

Štetne emisije u okruženju

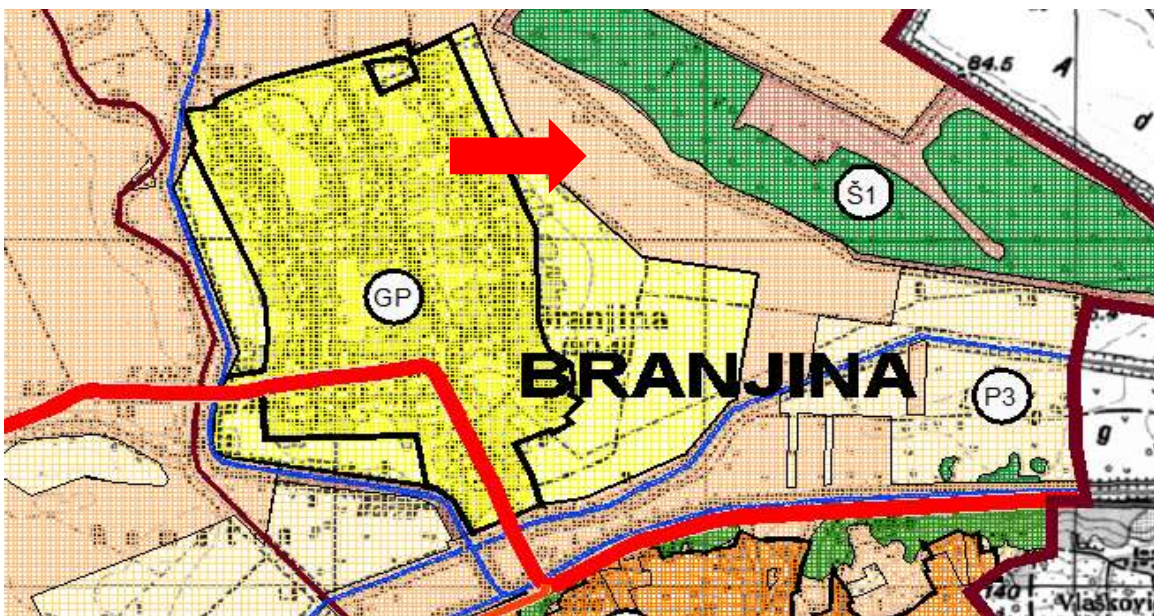
Vizualno nisu uočene bilo kakve štetne emisije, tj. iste je nemoguće utvrditi.

Prema Prostornom planu uređenja općine Popovac

(http://www.prostorobz.hr/Planovi/PPUO/PPUO%20POPOVAC/03_KARTOGRAFSKI%20PRIKAZI.htm) procjenjivana čestica se nalazi u području koje je označeno kao "P2 - vrijedno obradivo tlo "korištenje i namjena površina".

IZVOR:

http://www.prostorobz.hr/Planovi/PPUO/PPUO%20POPOVAC/03_KARTOGRAFSKI%20PRIKAZI.htm



POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE

OSTOJEĆE	PLANIRANO	
		OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO
		VRIJEDNO OBRADIVO TLO
		OSTALA OBRADIVA TLA

ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE

OSTOJEĆE	PLANIRANO	
		GOSPODARSKA ŠUMA
		ZAŠITNA ŠUMA

IV. IDENTIFIKACIJA

Katastarska čestica se nalazi na području katastarskog ureda Branjina. Smještena je u neposrednoj blizini sela i povezana je asfaltiranom lokalnom prometnicom. Nepravilnog je izduženog oblika.

IV.1. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

z.k. uložak: 659

ko Branjina

A. POSJEDOVNICA

k.č.br. 313

Oznaka zemljišta: Oranica ivik ada

Površina 90574 m²

B VLASTOVNICA Massilia d.o.o. OIB: 86144563117, Osijek, Kvarnerska 4

Upisana zabilježba stečajnog postupka (vidljivo na priloženom zk ulošku)

C. TERETOVNICA: Zabilježba prigovora na rješenje suda (vidljivo na priloženom zk izvatku)

Zabrana raspolaganja imovinom (vidljivo u priloženom zk izvatku)

Založno pravo Republike Hrvatske, Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Osijek i ovršnost tražbine (vidljivo na priloženom zk ulošku)

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

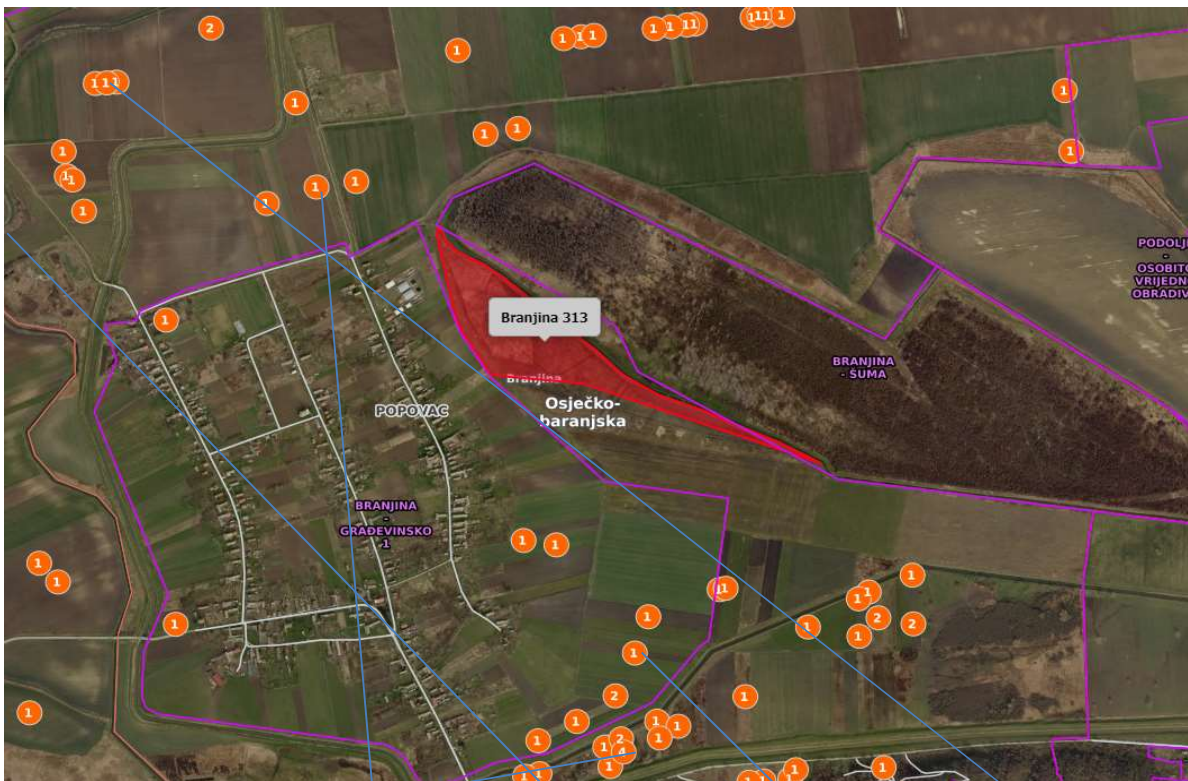
Za procjenu vrijednosti poredbenom metodom koristit će se podaci iz aplikacije eNekretnine. U aplikaciji su vidljivi slijedeći podaci: vrsta nekretnine, datum ugovora, vrsta ugovora, površina u prometu, vrijednost nekretnine u kunama, datum ugovora, napomena o obračunatim porezima, cjenovni blok i pretežita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

Procjenjivane nekretnine se nalaze u cjenovnim blokovima Popovac - vrijedno obradivo. Poredbene nekretnine su tražene u istom cjenovnom bloku i u katastarskoj općini Branjina. Uvidom u aplikaciju je utvrđeno da je postoji veći broj kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta u odgovarajućim područjima u zadnje 4 godine, a s obzirom da postoji dovoljan broj kupoprodajnih cijena koje su vremenski bliže datumu vrednovanja, cijene starije od 01.01.2018. godine su isključene iz izračuna.

Zbog velike površine procjenjivane čestice pretraga je vršena za kupoprodajne ugovore u kojima je površina prodanog zemljišta veća od 10.000,00m². Pretragom je utvrđeno je da je isti kupac kupio velik broj katastarskih čestica u cjenovnom bloku po istoj cijeni, te su od tih kupoprodaja u poredbu uzeta samo 3 ugovora. Također je u izračun uzeta i 1 kupoprodaja čestice sa značajno manjom površinom od procjenjivane (5.755,00m²), ali je ta čestica geografski najbliže procjenjivanoj.

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.

U slijedećem izvatku iz karte iz aplikacije eNekretnine dan je približan položaj poredbenih nekretnina u odnosu na procjenjivanu.



Poredba 1

Poredba 2

Poredba 4

Poredba 4

Poredba 6

IZVOR: eNekretnine

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

REDNI BROJ TRANSAKCIJA	1	2.	3.	4.	5.	6.
K.Č.BR.						
K.O.	BRANJINA	BRANJINA	BRANJINA	BRANJINA	POPOVAC	BRANJINA
VRSTA NEKRETNINE	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište
POVRŠINA (m ²)	22.768,00	11.140,00	10.720,00	14.563,00	20.114,00	5.755,00
PORŠINA KOJA SE PRODAJE (m ²)	22.768,00	11.140,00	10.720,00	14.563,00	10.057,00	5.755,00
UKUPNA CIJENA	50.000,00 kn	50.000,00 kn	47.797,39 kn	64.932,22 kn	30.000,00 kn	16.000,00 kn
JEDINIČNA CIJENA	2,20 kn	4,49 kn	4,46 kn	4,46 kn	2,98 kn	2,78 kn
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	18.07.2018.	25.04.2019.	16.04.2019.	16.04.2019.	29.01.2018.	30.09.2019.
PROSTORNI PLAN	POPOVAC	POPOVAC	POPOVAC	POPOVAC	POPOVAC	POPOVAC
NAMJENA	P2 - vrijedno obradivo tlo	P2 - vrijedno obradivo tlo	P1S -osobito vrijedno obradivo tlo	P2 - vrijedno obradivo tlo	P2 - vrijedno obradivo tlo	P2 - vrijedno obradivo tlo
URBANA PRAVILA						
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (čl. 10. Pravilnika)	IV.	IV.	IV.	IV.	IV.	IV
CJENOVNI BLOK	POPOVAC - vrijedno obradivo tlo	POPOVAC - vrijedno obradivo tlo	POPOVAC - osobito vrijedno obradivo tlo	POPOVAC - vrijedno obradivo tlo	POPOVAC - vrijedno obradivo tlo	POPOVAC - vrijedno obradivo
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE						

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE

INDEKS NA DAN TRANSAKCIJE	100,51	102,24	102,24	102,24	99,57	103,98
INDEKS NA DAN PROCJENE	109,64	109,64	109,64	109,64	109,64	109,64
KOREKTIVNI FAKTOR	1,090836733	1,072378717	1,072378717	1,072378717	1,10113488	1,054433545

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	1,091	1,072	1,072	1,072	1,101	1,054
JEDINIČNA CIJENA NAKON IZJEDNAČAVANJA	2,40	4,81	4,78	4,78	3,28	2,93
Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja manje od 40% (Pravilnik: Čl. 19)	-9,08	-7,24	-7,24	-7,24	-10,11	-5,44

PROSJEČNA IZJEDNAČENJA CIJENA	3,83 kn					
Neuobičajene okolnosti (odstupanje veće ±30% od prosječne kupoprodajne cijene nakon provođenja izjednačavanja)	-74,46	14,64	14,07	14,07	-28,44	-37,81
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	NE

PROSJEČNA IZJEDNAČENJA CIJENA	4,42 kn					
ODSTUPANJE U APSOLUTNIM IZNOSIMA		-0,40	-0,37	-0,37	1,13	

STANDARDNO ODSUPANJE	0,753815267
PRAVILO DVA SIGMA	1,507630535

ZADOVOLJAVA

K.Č.BR. 313 90574 m2 x 4,42 kn 399.900,67 zaokruženo 400.000,00 kn

REKAPITULACIJA

Procijenjena vrijednost poljoprivrednih površina upisanih u z.k. ul. 313 k.o. Branjina iznosi 400.000,00kn (slovima: četrstotisuća kuna) što po srednjem tečaju HNB za EUR na dan 19. lipnja 2020. (1kn=7,542137EUR) iznosi:

53.035,37 EUR

(slovima: pedesettritisučetridesetpet eura i tridesetsedam eurocenti)

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

