

Stalni sudski vještak
KRUNOSLAV FIŠER, dipl. ing. poljop.
Osijek, Gornjodravaska obala 81, mob: 091/1487 158, tel: 031/283-493
OIB: 44069101486

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

**voćnjaka i vinograda u k.o. Popovac, Branjina, Batina,
Zmajevac, vlasnika Massilia d.o.o.**



Popovac, Branjina, Batina, Zmajevac, lipanj 2020. godine

S A D R Ž A J

- I. UVOD**
- II. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA**
- III. SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA**
- IV. LOKACIJA**
- V. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**
- VI. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE**
- VII. PROCJENA**
- VIII. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE**
- IX. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK**
- X. UPORABA DOKUMENATA**
- XI. PRILOG**

I. UVOD

Naručitelj: VALORIS d.o.o., Osijek,
Korisnik procjene: VALORIS d.o.o., Osijek,
Nekretnina: Višegodišnji plantažni nasad – voćnjaci, vinogradi,
Poljoprivredno zemljište – voćnjak, vinograd
Izvršitelj: Krunoslav Fišer, dipl.ing., Osijek,

Temeljem Vašeg zahtjeva, izrađen je Procjembeni elaborat o tržišnoj vrijednosti višegodišnjih plantažnih nasada – voćnjaci lijeske, vinogradi i poljoprivrednog zemljišta na osnovu dostupnih tržišno održivih podataka i podataka dostavljenih od strane ovlaštenih osoba Naručitelja u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina.

II. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Predmetnu procjenu je izradio sudski vještak i procjenitelj sa dugogodišnjim iskustvom na procjeni tržišne vrijednosti nekretnina u poljoprivredi. Izjavljujem da sam u svom dugogodišnjem radu stekao dovoljno potrebitog znanja kako o lokalnom tako i nacionalnom stanju na tržištu poljoprivrednih nekretnina, te vještina i sposobnosti da napravim kvalitetnu i odgovornu procjenu. Izjavljujem da osobno nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke interese na predmetnim nekretninama.

Poradi izrade ovog Procjembenog elaborata izvršio sam detaljan pregled predmetnih nekretnina kao i istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, te prikupljene podatke obradio, protumačio i ugradio u predmetni elaborat koristeći pozitivnu zakonsku regulativu, vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnina na licu mjesta i raspoložive dokumentacije, daje se slijedeći

nalaz i mišljenje vještaka

III.

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina:	Poljoprivredno zemljište – voćnjak, vinograd "NAĐ HEĐ, JOKLOVO BRDO, VEČKA DOLINA, IZA MLINA, GRADAC, SREDNO" , Višegodišnji nasad – voćnjak, vinograd "NAĐ HEĐ, JOKLOVO BRDO, VEČKA DOLINA, IZA MLINA, GRADAC, SREDNO" ,
Namjena:	Poljoprivredna proizvodnja,
Datum pregleda nekretnine:	26. lipanj 2020.god.,
Datum kakvoće:	26. lipanj 2020.god.,
Datum vrednovanja:	26. lipanj 2020.god.,
Cilj vještačenja:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine, poljoprivredno zemljište – voćnjak, vinograd višegodišnji nasad – voćnjak, vinograd, u k.o. Popovac, Branjina, Batina, Zmajevac I
Pretpostavka vještačenja:	Interne potrebe naručitelja,

Shodno postavljenom zadatku i provedenom vještačenju utvrđujem da tržišna vrijednost predmetnih nekretnina:

- voćnjak "NAĐ HEĐ" na k.č.br. 37, 38, 39, 44-dio, 45-dio, 46 , neto površine **5,56481 ha** u k.o. Zmajevac I,
- voćnjak "JOKLOVO BRDO" na k.č.br. 1453, 1454 u k.o. Popovac, voćnjak "VEČKA DOLINA" na k.č.br. 1442, 1443/2, voćnjak "IZA MLINA" na k.č.br. 975-dio, 976-dio, 977-dio, 1459-dio, 1460, 1462, 1463, 1465 u k.o. Branjina neto površine **19,0208 ha**,
- vinograd "GRADAC" na k.č.br. 613, 615-dio, 616-dio, 804-dio, 805-dio, vinograd "SREDNO" na k.č.br. 803-dio , neto površine **0,9345 ha** u k.o. Batina,
- poljoprivredno zemljište – voćnjak, vinograd, sveukupne površine **27,0702 ha**, locirano i upisano u zk.ul.br. 1374, 1369 u k.o. Zmajevac I, zk.ul.br. 1283, 1348, 1335 u k.o. Popovac, zk.ul.br. 480 u k.o. Branjina, zk.ul.br. 1616, 1623, 738, 430 u k.o. Batina,

iznosi:

2.864.301,69 kn

IV. LOKACIJA

1. MAKRO LOKACIJA



Republika Hrvatska je država zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom te na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Prema popisu stanovništva 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 Republike Hrvatske iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednje velike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb, koji je gospodarsko, kulturno i političko središte Hrvatske.

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 i Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine kada je postala punopravnom članicom).

2. MIKRO LOKACIJA



Višegodišnji plantažni nasadi – voćnjaci lijeske u ekološkom uzgoju i vinogradi smješteni su na području općina Popovac, Draž i Kneževi Vinogradi, u neposrednoj blizini naselja Zmajevac i Batina, te relativnoj blizini naselja Popovac i Branjina. Glavna djelatnost stanovništva na području ovih naselja je poljoprivreda.

Višegodišnji plantažni eko-nasadi lijeske i nasadi vinove loze čine više (3) proizvodno tehnoloških cjelina.

Pristup predmetnim voćnjacima i vinogradu omogućen je asfaltnim lokalnim cestama sa koje se asfaltnim, tvrdim ili poljskim putem dolazi do voćnjaka i vinograda.

Konfiguracija terena je dijelom brdska, dijelom blago brežuljkasta, sjeverozapadne, južne i jugoistočne ekspozicije. Cjelokupna površina plantažnih nasada je hidrotehnički i agrotehnički uređena, pogodno zemljišta za poljoprivrednu proizvodnju, obzirom na zemljopisni položaj i klimatske značajke te prometnu povezanost.

Prometna povezanost je dobra, postoji relativno dobra cestovna veza ka većim središtima (Osijek, Beli Manastri, Mađarska, Srbija) te relativna blizina buduće autoceste kao i željezničkih čvorišta omogućuje ograničeno perspektivan razvoj u budućnosti.

3. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA

3.1. Zemljišna knjiga

3.1.1. Prema izvatku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku:

- k.o. Zmajevac I,
- z.k.ul.br. 1369,
- datum: 25.06.2020.god.,
- u popisnom listu A upisano je:
 - k.č.br. 37, oranica "NAĐ HEĐ", površine 7.311 m²,

- k.č.br. 38, vinograd i oranica "NAĐ HEĐ", površine	10.001 m ² ,
- k.č.br. 39, oranica "NAĐ HEĐ", površine	12.904 m ² ,
- k.č.br. 46, oranica "NAĐ HEĐ", površine	7.368 m ² ,
- k.č.br. 49, vinograd i oranica "NAĐ HEĐ", površine	4.245 m ² ,
UKUPNO:	41.829 m²

- u vlasničkom listu B upisano je:

1. Vlasnički dio : 1/1

MASSILIA D.O.O., OIB: 86144563117, OSIJEK, VARAŽDINSKA 1

3.1 Zaprimito 24.10.2019.g. pod brojem Z-17410/2019

ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE 6 ST-1297/18-37

18.10.2019, ISPRAVAK RJEŠENJA 6 ST-1297/18-37 TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

25.10.2019, nad dužnikom Massilia d.o.o. Osijek.

- u teretnom listu C upisano je :

1.

1.1 Zaprimito 31.12.2018.g. pod brojem Z-27643/2018

UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE

TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA 31.12.2018, u iznosu od

575.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti preračunato po srednjem tečaju za istu vlatu

tečajne liste HNB na dan isplate kredita uvećano za ugovorene kamate, naknade i zatezne

kamate za slučaj zakašnjenja, te troškova prisilne naplate prema Sporazumu, za korist:

BKS BANK AG, OIB: 95202348925, ST. VEITER RING 43, KLAGENFURT,

AUSTRIJA

1.2 Zaprimito 31.12.2018.g. pod brojem Z-27643/2018

ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zajedničke hipoteke zk.ul.br. 38 k.o. Zmajevac I.

2.

2.1 Zaprimito 01.02.2019.g. pod brojem Z-1657/2019

ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU BR. 6 ST-1297/18-12

30.01.2019, zabrane raspolaganja imovinom upisanom u A.

Predmetni ZK izvadak u privitku procjene.

3.1.2. Prema izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku:

- k.o. Zmajevac I,

- z.k.ul.br. 1374,

- datum: 25.06.2020.god.,

- u popisnom listu A upisano je:

- k.č.br. 44, oranica i voćnjak "NAĐ HEĐ", površine 4.436 m²,

- k.č.br. 39, vinogradarska kućica br. 4, gospodarska zgrada,
voćnjak i oranica "PLANINA", površine 16.614 m²

UKUPNO: 21.050 m²

- u vlasničkom listu B upisano je:

1. Vlasnički dio : 1/1

MASSILIA D.O.O., OIB: 86144563117, OSIJEK, VARAŽDINSKA 1

3.1 Zaprimito 24.10.2019.g. pod brojem Z-17410/2019

ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE 6 ST-1297/18-37

18.10.2019, ISPRAVAK RJEŠENJA 6 ST-1297/18-37 TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

25.10.2019, nad dužnikom Massilia d.o.o. Osijek.

- u teretnom listu C upisano je :

1.

1.1 Zaprmljeno 31.12.2018.g. pod brojem Z-27643/2018
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE
TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA 31.12.2018, u iznosu od
575.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti preračunato po srednjem tečaju za istu vlautu
tečajne liste HNB na dan isplate kredita uvećano za ugovorene kamate, naknade i zatezne
kamate za slučaj zakašnjenja, te troškova prisilne naplate prema Sporazumu, za korist:
**BKS BANK AG, OIB: 95202348925, ST. VEITER RING 43, KLAGENFURT,
AUSTRIJA**

1.2 Zaprmljeno 31.12.2018.g. pod brojem Z-27643/2018
ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zajedničke hipoteke zk.ul.br. 38 k.o. Zmajevac I.

2.

2.1 Zaprmljeno 01.02.2019.g. pod brojem Z-1657/2019
ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJKEU BR. 6 ST-1297/18-12
30.01.2019, zabrane raspolaganja imovinom upisanom u A.

Predmetni ZK izvadak u privitku procjene.

3.1.3. Prema izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku:

- k.o. Popovac,
 - z.k.ul.br. 1283,
 - datum: 25.06.2020.god.,
 - u popisnom listu A upisano je:
 - k.č.br. 1453, vinograd "JOKLOVO BRDO", površine 33.675 m²,
 - k.č.br. 1454, vinograd i oranica "JOKLOVO BRDO", površine 32.899 m²,
- UKUPNO: 66.574 m²**

- u vlasničkom listu B upisano je:

2. Vlasnički dio : 1/1

MASSILIA D.O.O., OIB: 86144563117, OSIJEK, KVARNERSKA 4.

2.1 Zaprmljeno 24.10.2019.g. pod brojem Z-17410/2019
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE 6 ST-1297/18-37
18.10.2019, ISPRAVAK RJEŠENJA 6 ST-1297/18-37 TRGOVAČKI SUD U OSIJKEU
25.10.2019, nad dužnikom Massilia d.o.o. Osijek.

- u teretnom listu C upisano je :

3.

3.1 Zaprmljeno 01.02.2019.g. pod brojem Z-1657/2019
ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJKEU BR. 6 ST-1297/18-12
30.01.2019, zabrane raspolaganja imovinom upisanom u A.

4.

4.1 Zaprmljeno 15.05.2019.g. pod brojem Z-8180/2019
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U OSIJKEU BROJ:
71 OVR-405/19-2 30.04.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 435.528,30
kuna sa pripadajućom zateznom kamatom, koja na iznos glavnog duga od 433.419,15
kuna teče od 25. siječnja 2019. godine do podmirenja duga, kao i troškova ovršnog
postupka u iznosu od 5.000,00 kuna, za korist:

**REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587, MINISTARSTVO FINACIJA,
POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED OSIJEK**

4.2 Zaprmljeno 15.05.2019.g. pod brojem Z-8180/2019

ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE

4.3 Zaprmljeno 15.05.2019.g. pod brojem Z-8180/2019

ZABILJEŽBA, da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je te nekretninu kasnije stekla.

Predmetni ZK izvadak u privitku procjene.

3.1.4. Prema izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku:

- k.o. Popovac,
 - z.k.ul.br. 1348,
 - datum: 25.06.2020.god.,
 - u popisnom listu A upisano je:
 - k.č.br. 1442, pašnjak "VEČKA DOLINA", površine 36.776 m²,
- UKUPNO: 36.776 m²**

- u vlasničkom listu B upisano je:

3. Vlasnički dio: 1/1

MASSILIA D.O.O., OIB: 86144563117, OSIJEK, VARAŽDINSKA 1

3.3 Zaprmljeno 24.10.2019.g. pod brojem Z-17410/2019

ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE 6 ST-1297/18-37
18.10.2019, ISPRAVAK RJEŠENJA 6 ST-1297/18-37 TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
25.10.2019, nad dužnikom Massilia d.o.o. Osijek.

- u teretnom listu C upisano je :

1.

1.1 Zaprmljeno 24.11.2016.g. pod brojem Z-26581/2016

ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, predlagatelj Mojce Riepl iz Austrije na rješenje ovog suda
Z-20613/16.

2.

2.1 Zaprmljeno 01.02.2019.g. pod brojem Z-1657/2019

ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJKEU BR. 6 ST-1297/18-12
30.01.2019, zabrane raspolaganja imovinom upisanom u A.

Predmetni ZK izvadak u privitku procjene.

3.1.5. Prema izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku:

- k.o. Popovac,
 - z.k.ul.br. 1335,
 - datum: 25.06.2020.god.,
 - u popisnom listu A upisano je:
 - k.č.br. 1443/2, oranica "VEČKA DOLINA", površine 35.599 m²,
- UKUPNO: 35.599 m²**

- u vlasničkom listu B upisano je:

3. Vlasnički dio: 1/1

MASSILIA D.O.O., OIB: 86144563117, OSIJEK, KVARNERSKA 4

3.1 Zaprmljeno 24.10.2019.g. pod brojem Z-17410/2019

ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE 6 ST-1297/18-37
18.10.2019, ISPRAVAK RJEŠENJA 6 ST-1297/18-37 TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
25.10.2019, nad dužnikom Massilia d.o.o. Osijek.

- u teretnom listu C upisano je :

3.

3.1 Zaprmljeno 01.02.2019.g. pod brojem Z-1657/2019
ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJKEU BR. 6 ST-1297/18-12
30.01.2019, za zabilježbu zabrane raspologanja nekretninama kao odbijeno zabilježuje se.

4.

4.1 Zaprmljeno 15.05.2019.g. pod brojem Z-8180/2019
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU BROJ:
71 OVR-405/19-2 30.04.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 435.528,30
kuna sa pripadajućom zateznom kamatom, koja na iznos glavnog duga od 433.419,15
kuna teče od 25. siječnja 2019. godine do podmirenja duga, kao i troškova ovršnog
postupka u iznosu od 5.000,00 kuna, za korist:

**REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587, MINISTARSTVO FINACIJA,
POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED OSIJEK**

4.2 Zaprmljeno 15.05.2019.g. pod brojem Z-8180/2019
ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE

4.3 Zaprmljeno 15.05.2019.g. pod brojem Z-8180/2019

ZABILJEŽBA, da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak
da se ovrha na nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je te nekretninu
kasnije stekla.

Predmetni ZK izvadak u privitku procjene.

3.1.6. Prema izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku:

- k.o. Branjina,

- z.k.ul.br. 480,

- datum: 25.06.2020.god.,

- u popisnom listu A upisano je:

- k.č.br. 975, oranica i šuma "IZA MLINA“,	površine	4.400 m ² ,
- k.č.br. 976, oranica, voćnjak i vinograd "IZA MLINA“,	površine	5.229 m ² ,
- k.č.br. 977, kuća, oranica i vinograd ,	površine	4.162 m ² ,
- k.č.br. 1459, oranica "IZA MLINA“,	površine	2.665 m ² ,
- k.č.br. 1460, oranica "IZA MLINA“,	površine	1.593 m ² ,
- k.č.br. 1462, oranica "IZA MLINA“,	površine	8.542 m ² ,
- k.č.br. 1463, oranica "IZA MLINA“,	površine	348 m ² ,
- k.č.br. 1465, vinograd "IZA MLINA“,	površine	29.814 m ² ,

UKUPNO: 56.753 m²

- u vlasničkom listu B upisano je:

3. Vlasnički dio: 1/1

MASSILIA D.O.O., OIB: 86144563117, OSIJEK, KVARNERSKA 4.

3.3 Zaprmljeno 24.10.2019.g. pod brojem Z-17410/2019
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE 6 ST-1297/18-37
18.10.2019, ISPRAVAK RJEŠENJA 6 ST-1297/18-37 TRGOVAČKI SUD U OSIJKEU
25.10.2019, nad dužnikom Massilia d.o.o. Osijek.

- u teretnom listu C upisano je :

1.

1.1 Zaprmljeno 24.11.2016.g. pod brojem Z-26581/2016
ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, predlagatelja Mojce Riepl iz Austrije na rješenje ovog suda

Z-20613/16.

2.

2.1 Zaprimito 01.02.2019.g. pod brojem Z-1657/2019
ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJKEU BR. 6 ST-1297/18-12
30.01.2019, zabrane raspolaganja imovinom upisanom u A.

3.

3.1 Zaprimito 15.05.2019.g. pod brojem Z-8180/2019
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U OSIJKEU BROJ:
71 OVR-405/19-2 30.04.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 435.528,30
kuna sa pripadajućom zateznom kamatom, koja na iznos glavnog duga od 433.419,15
kuna teče od 25. siječnja 2019. godine do podmirenja duga, kao i troškova ovršnog
postupka u iznosu od 5.000,00 kuna, za korist:

**REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587, MINISTARSTVO FINACIJA,
POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED OSIJEK**

3.2 Zaprimito 15.05.2019.g. pod brojem Z-8180/2019
ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE

3.3 Zaprimito 15.05.2019.g. pod brojem Z-8180/2019
ZABILJEŽBA, da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak
da se ovrha na nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je te nekretninu
kasnije stekla.

Predmetni ZK izvadak u privitku procjene.

3.1.7. Prema izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku:

- k.o. Batina,
- z.k.ul.br. 1616,
- datum: 25.06.2020.god.,
- u popisnom listu A upisano je:

PRVI ODJELJAK

- k.č.br. 616, vinograd "GRADAC", površine 2.128 m²,
- k.č.br. 644, vinograd "GRADAC", površine 93 m²,

UKUPNO: 2.221 m²

DRUGI ODJELJAK

1.1

Primito: 12.01.1976. Z-81/76.

Na temelju rješenja Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Osijek od 21.11.1976 br.
UP-Io-03.237/2-72 zabilježuje se da k.č.br.616 i 644 imaju svojstvo spomenika kulture.

- u vlasničkom listu B upisano je:

1. Vlasnički dio: 1/1

MASSILIA D.O.O., OIB: 86144563117, OSIJEK, KVARNERSKA 4.

1.4 Zaprimito 24.10.2019.g. pod brojem Z-17410/2019
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE 6 ST-1297/18-37
18.10.2019, ISPRAVAK RJEŠENJA 6 ST-1297/18-37 TRGOVAČKI SUD U OSIJKEU
25.10.2019, nad dužnikom Massilia d.o.o. Osijek.

- u teretnom listu C upisano je :

1.

1.1 Zaprimito 24.11.2016.g. pod brojem Z-26581/2016
ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, predlagatelja Mojce Riepl iz Austrije na rješenje ovog suda
Z-20613/16.

2.

2.1 Zaprmljeno 01.02.2019.g. pod brojem Z-1657/2019
ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJKEU BR. 6 ST-1297/18-12
30.01.2019, zabrane raspolaganja imovinom upisanom u A.

3.

3.1 Zaprmljeno 15.05.2019.g. pod brojem Z-8180/2019
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU BROJ:
71 OVR-405/19-2 30.04.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 435.528,30
kuna sa pripadajućom zateznom kamatom, koja na iznos glavnog duga od 433.419,15
kuna teče od 25. siječnja 2019. godine do podmirenja duga, kao i troškova ovršnog
postupka u iznosu od 5.000,00 kuna, za korist:

**REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587, MINISTARSTVO FINACIJA,
POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED OSIJEK**

3.2 Zaprmljeno 15.05.2019.g. pod brojem Z-8180/2019
ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE

3.3 Zaprmljeno 15.05.2019.g. pod brojem Z-8180/2019
ZABILJEŽBA, da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak
da se ovrha na nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je te nekretninu
kasnije stekla.

Predmetni ZK izvadak u privitku procjene.

3.1.8. Prema izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku:

- k.o. Batina,
- z.k.ul.br. 1623,
- datum: 25.06.2020.god.,
- u popisnom listu A upisano je:
PRVI ODJELJAK
- k.č.br. 615, kuća za odmor i vinograd "GRADAC", površine 1.434 m²,
UKUPNO: 1.434 m²

DRUGI ODJELJAK

1.1

Primljeno: 12.01.1976. Z.81/76.

Na temelju rješenja Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Osijek od 21.11.1976 br.
UP-lo-03.237/2-72 zabilježuje se da k.č.br. 615 ima svojstvo spomenika kulture.

- u vlasničkom listu B upisano je:

1. Vlasnički dio: 1/1

MASSILIA D.O.O., OIB: 86144563117, OSIJEK, KVARNERSKA 4.

1.4 Zaprmljeno 24.10.2019.g. pod brojem Z-17410/2019
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE 6 ST-1297/18-37
18.10.2019, ISPRAVAK RJEŠENJA 6 ST-1297/18-37 TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
25.10.2019, nad dužnikom Massilia d.o.o. Osijek.

- u teretnom listu C upisano je :

1.

1.1 Zaprmljeno 24.11.2016.g. pod brojem Z-26581/2016
ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, predlagatelja Mojce Riepl iz Austrije na rješenje ovog suda
Z-20613/16.

2.

2.1 Zaprmljeno 01.02.2019.g. pod brojem Z-1657/2019
ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJKEU BR. 6 ST-1297/18-12
30.01.2019, zabrane raspolaganja imovinom upisanom u A.

3.

3.1 Zaprimito 15.05.2019.g. pod brojem Z-8180/2019
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU BROJ:
71 OVR-405/19-2 30.04.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 435.528,30
kuna sa pripadajućom zateznom kamatom, koja na iznos glavnog duga od 433.419,15
kuna teče od 25. siječnja 2019. godine do podmirenja duga, kao i troškova ovršnog
postupka u iznosu od 5.000,00 kuna, za korist:

**REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587, MINISTARSTVO FINACIJA,
POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED OSIJEK**

3.2 Zaprimito 15.05.2019.g. pod brojem Z-8180/2019

ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE

3.3 Zaprimito 15.05.2019.g. pod brojem Z-8180/2019

ZABILJEŽBA, da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak
da se ovrha na nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je te nekretninu
kasnije stekla.

Predmetni ZK izvadak u privitku procjene.

3.1.9. Prema izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku:

- k.o. Batina,
- z.k.ul.br. 738,
- datum: 25.06.2020.god.,
- u popisnom listu A upisano je:

PRVI ODJELJAK

- k.č.br. 613, vinograd "GRADAC", površine 821 m²,

- k.č.br. 643, vinograd "GRADAC", površine 793 m²,

UKUPNO: 1.614 m²

DRUGI ODJELJAK

1.1

Primito: 12.01.1976. Z.81/76.

Na temelju rješenja Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Osijek od 21.11.1976 br.
UP-lo-03.237/2-72 zabilježuje se da k.č.br. 643 i 613 imaju svojstvo spomenika kulture.

- u vlasničkom listu B upisano je:

1. Vlasnički dio: 1/1

MASSILIA D.O.O., OIB: 86144563117, OSIJEK, KVARNERSKA 4.

1.4 Zaprimito 24.10.2019.g. pod brojem Z-17410/2019

ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE 6 ST-1297/18-37

18.10.2019, ISPRAVAK RJEŠENJA 6 ST-1297/18-37 TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

25.10.2019, nad dužnikom Massilia d.o.o. Osijek.

- u teretnom listu C upisano je :

1.

1.1 Zaprimito 24.11.2016.g. pod brojem Z-26581/2016

ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, predlagatelja Mojce Riepl iz Austrije na rješenje ovog suda
Z-20613/16.

2.

2.1 Zaprimito 01.02.2019.g. pod brojem Z-1657/2019

ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU BR. 6 ST-1297/18-12

30.01.2019, zabrane raspolaganja imovinom upisanom u A.

3.

3.1 Zaprimito 15.05.2019.g. pod brojem Z-8180/2019

UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U OSIJEKU BROJ:

71 OVR-405/19-2 30.04.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 435.528,30

kuna sa pripadajućom zateznom kamatom, koja na iznos glavnog duga od 433.419,15 kuna teče od 25. siječnja 2019. godine do podmirenja duga, kao i troškova ovršnog postupka u iznosu od 5.000,00 kuna, za korist:

REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED OSIJEK

3.2 Zaprimitljeno 15.05.2019.g. pod brojem Z-8180/2019

ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE

3.3 Zaprimitljeno 15.05.2019.g. pod brojem Z-8180/2019

ZABILJEŽBA, da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na nekretninama, smije provesti i prema trećoj osobi koja je te nekretninu kasnije stekla.

Predmetni ZK izvadak u privitku procjene.

3.1.10. Prema izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku:

- k.o. Batina,
- z.k.ul.br. 430,
- datum: 25.06.2020.god.,
- u popisnom listu A upisano je:

PRVI ODJELJAK

- k.č.br. 803, vinograd "GRADAC", površine 1.631 m²,
- k.č.br. 804, vinograd "GRADAC", površine 2.832 m²,
- k.č.br. 805, vinograd "GRADAC", površine 2.410 m²,

UKUPNO: 6.873 m²

DRUGI ODJELJAK

Primljeno: 12.01.1976. Z.81/76.

Na temelju rješenja Regionalnog zavoda za zaštitu spomenika kulture Osijek od 21.11.1976 br. UP-Io-03.237/2-72 zabilježuje se da k.č.br. 803, 804 i 805 imaju svojstvo spomenika kulture.

- u vlasničkom listu B upisano je:

1. Vlasnički dio: 1/1

MASSILIE D.O.O. , OIB: 86144563117, OSIJEK, KVARNERSKA 4.

1.4 Zaprimitljeno 24.10.2019.g. pod brojem Z-17410/2019

ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE 6 ST-1297/18-37

18.10.2019, ISPRAVAK RJEŠENJA 6 ST-1297/18-37 TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU

25.10.2019, nad dužnikom Massilia d.o.o. Osijek.

- u teretnom listu C upisano je :

1.

1.1 Zaprimitljeno 24.11.2016.g. pod brojem Z-26581/2016

ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, predlagatelj Moje Riepl iz Austrije na rješenje ovog suda Z-20613/16.

2.

2.1 Zaprimitljeno 01.02.2019.g. pod brojem Z-1657/2019

ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU BR. 6 ST-1297/18-12

30.01.2019, za zabilježbu zabrane raspolaganja kao odbijeno zabilježuje se.

Predmetni ZK izvadak u privitku procjene.

3.2. Katastar

3.2.1. Prema prijepisu posjedovnog lista:

- k.o. Zmajevac I,
- posjedovni list broj 1403,
- datum: 26.06.2020.god.,
u podacima o katastarskim česticama upisano je:

- k.č.br. 37	NAĐ HEĐ	7.311 m²
	ORANICA	7.311 m ²
- k.č.br. 38	NAĐ HEĐ	10.001 m²
	ORANICA	10.001 m ²
- k.č.br. 39	NAĐ HEĐ	12.904 m²
	ORANICA	12.904 m ²
- k.č.br. 44	NAĐ HEĐ	4.436 m²
	VOĆNJAK	581 m ²
	ORANICA	3.855 m ²
- k.č.br. 45	ZMAJEVAC PLANINA	16.614 m²
	VINOGRADARSKA KUĆA,	
	ZMAJEVAC PLANINA 4	95 m ²
	VOĆNJAK	1.456 m ²
	ORANICA	15.063 m ²
- k.č.br. 46	NAĐ HEĐ	7.368 m²
	ORANICA	7.368 m ²
- k.č.br. 49	NAĐ HEĐ	4.245 m²
	VINOGRAD	1.679 m ²
	ORANICA	2.566 m ²
	.	
	.	
	.	

Ukupna površina katastarskih čestica 258.633 m²

- u posjedovnom listu kao posjednik upisan je:
Udio: 1/1
MASSILIA D.O.O. OSIJEK, VARAŽDINSKA 1, OSIJEK (VLASNIK)
OIB: 86144563117

Predmetni Posjedovni list u privitku procjene.

3.2.2. Prema prijepisu posjedovnog lista:

- k.o. Popovac,
- posjedovni list broj 1276,
- datum: 26.06.2020.god.,
u podacima o katastarskim česticama upisano je:

- k.č.br. 1442	VEČKA DOLINA	36.776 m²
	PAŠNJAK	36.776 m ²
- k.č.br. 1443/2	VEČKA DOLINA	35.599 m²
	ORANICA	35.599 m ²
- k.č.br. 1453	JOKLOVO BRDO	33.675 m²

VINOGRAD	33.675 m ²
- k.č.br. 1454 JOKLOVO BRDO	32.899 m²
ORANICA	6.393 m ²
VINOGRAD	26.506 m ²

Ukupna površina katastarskih čestica 138.949 m²

- u posjedovnom listu kao posjednik upisan je:
Udio: 1/1
MASSILIA D.O.O. OSIJEK, VARAŽDINSKA 1, OSIJEK (VLASNIK)
OIB: 86144563117

Predmetni Posjedovni list u privitku procjene.

3.2.3. Prema prijepisu posjedovnog lista:

- k.o. Branjina,
- posjedovni list broj 345,
- datum: 26.06.2020.god.,
u podacima o katastarskim česticama upisano je:

- k.č.br. 313	IVIK ADA	90.574 m²
	ORANICA	90.574 m ²
- k.č.br. 975	IZA MLINA	4.400 m²
	ORANICA	2.280 m ²
	ŠUMA	2.120 m ²
- k.č.br. 976	IZA MLINA	5.229 m²
	ORANICA	2.709 m ²
	VOĆNJAK	640 m ²
	VINOGRAD	1.880 m ²
- k.č.br. 977	BRANJINA PLANINA 52	4.162 m²
	ZEMLJIŠTA POD ZGRADA	22 m ²
	VINOGRAD	1.016 m ²
	ORANICA	3.124 m ²
- k.č.br. 1459	IZA MLINA	2.665 m²
	ORANICA	2.665 m ²
- k.č.br. 1460	IZA MLINA	1.593 m²
	ORANICA	1.593 m ²
- k.č.br. 1462	IZA MLINA	8.542 m²
	ORANICA	8.542 m ²
- k.č.br. 1463	IZA MLINA	348 m²
	ORANICA	348 m ²
- k.č.br. 1465	IZA MLINA	29.814 m²
	VINOGRAD	29.814 m ²

Ukupna površina katastarskih čestica 56.753 m²

- u posjedovnom listu kao posjednik upisan je:
Udio: 1/1
MASSILIA D.O.O. OSIJEK, VARAŽDINSKA 1, OSIJEK (VLASNIK)
OIB: 86144563117

Predmetni Posjedovni list u pravitku procjene.

3.2.4. Prema prijepisu posjedovnog lista:

- k.o. Batina,
- posjedovni list broj 2295,
- datum: 26.06.2020.god.,
u podacima o katastarskim česticama upisano je:

- k.č.br. 616	GRADAC	2.128 m²
	VINOGRAD	2.128 m ²
- k.č.br. 644	GRADAC	93 m²
	VINOGRAD	93 m ²
	Ukupna površina katastarskih čestica	2.221 m²
- u posjedovnom listu kao posjednik upisan je:
Udio: 1/1
MASSILIA D.O.O. OSIJEK, VARAŽDINSKA 1, OSIJEK HRVATSKA (VLASNIK)
OIB: 86144563117

Predmetni Posjedovni list u pravitku procjene.

3.2.5. Prema prijepisu posjedovnog lista:

- k.o. Batina,
- posjedovni list broj 2296,
- datum: 26.06.2020.god.,
u podacima o katastarskim česticama upisano je:

- k.č.br. 615	PLANINA ISTOK 86	1.434 m²
	VINOGRAD	1.413 m ²
	ZEMLJIŠTA POD ZGRADA	21 m ²
	Ukupna površina katastarskih čestica	1.434 m²
- u posjedovnom listu kao posjednik upisan je:
Udio: 1/1
MASSILIA D.O.O. OSIJEK, VARAŽDINSKA 1, OSIJEK HRVATSKA (VLASNIK)
OIB: 86144563117

Predmetni Posjedovni list u pravitku procjene.

3.2.6. Prema prijepisu posjedovnog lista:

- k.o. Batina,
- posjedovni list broj 2294,
- datum: 26.06.2020.god.,
u podacima o katastarskim česticama upisano je:

- k.č.br. 613	GRADAC	821 m²
	ORANICA	821 m ²
- k.č.br. 643	GRADAC	793 m²
	ORANICA	793 m ²
	Ukupna površina katastarskih čestica	1.614 m²

- u posjedovnom listu kao posjednik upisan je:
Udio: 1/1
MASSILIA D.O.O. OSIJEK, VARAŽDINSKA 1, OSIJEK HRVATSKA (VLASNIK)
OIB: 86144563117

Predmetni Posjedovni list u privitku procjene.

3.2.7. Prema prijepisu posjedovnog lista:

- k.o. Batina,
- posjedovni list broj 1882,
- datum: 26.06.2020.god.,
u podacima o katastarskim česticama upisano je:

- k.č.br. 803	PLANINA ISTOK 87	1.631 m²
	VINOGRAD	1.461 m ²
	ZEMLJIŠTA POD ZGRADA	20 m ²
	ORANICA	150 m ²
- k.č.br. 804	GRADAC	2.832 m²
	VOĆNJAK	2.832 m ²
- k.č.br. 805	GRADAC	2.410 m²
	VOĆNJAK	2.410 m ²
	Ukupna površina katastarskih čestica	6.873 m²

- u posjedovnom listu kao posjednik upisan je:
Udio: 1/1
MASSILIA D.O.O. OSIJEK, VARAŽDINSKA 1, OSIJEK HRVATSKA (VLASNIK)
OIB: 86144563117

Predmetni Posjedovni list u privitku procjene.

3.3. Legalitet i napomene o nekretninama

3.3.1. Usklađenost zemljišne knjige i katastra

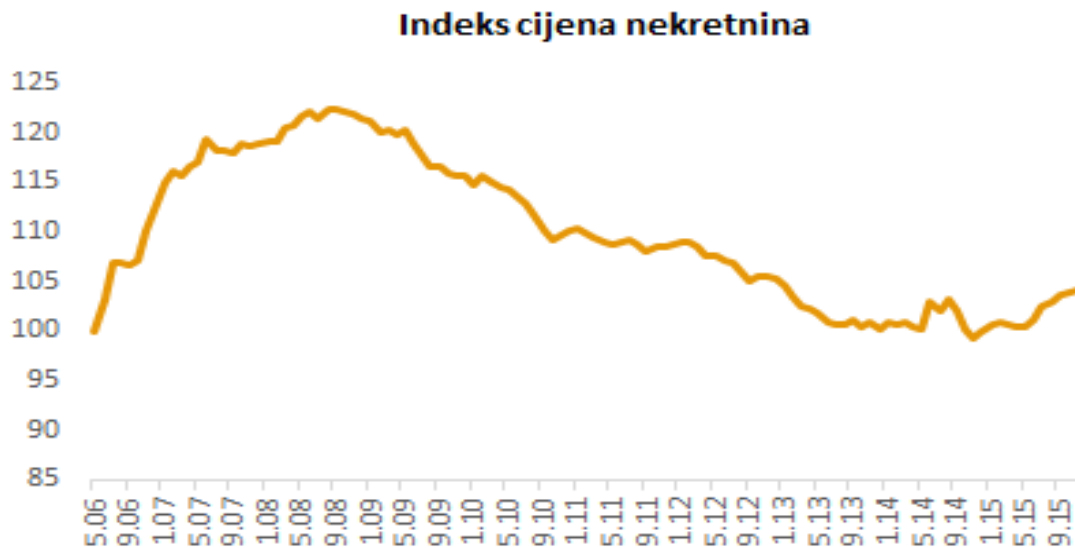
Stanje između zemljišnih knjiga i katastra nije u cijelosti usklađeno.

V. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Nakon ostvarenog vrhunca kako u cijenama tako i u količini transakcija na tržištu nekretnina u RH tijekom 2008-2009.god., cijene nekretnina, a posebno utrživost su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju, iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, poradi strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu RH. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali sam mišljenja da će biti potrebno određeno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednost nekretnina.

Usljed financijske krize, potražnja za nekretninama kako domaćih tako i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini poradi niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH, iz čega proizlazi da domaći kupci imaju sve manje raspoloživog novca za investiranje i kupnju. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije kao i zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što za posljedicu ima dodatno smanjenje potražnje za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH kad se i pojavljuju to su uglavnom interesi za tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.



VI. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- ❖ Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- ❖ Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- ❖ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/16; 146/08; 38/09; 153/09; 143/12),
- ❖ Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13),
- ❖ Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08),
- ❖ Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN16/07; 124/10; 56/13),
- ❖ Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN 39/13; 48/15),
- ❖ Zakon o izvlaštenju i određivanju naknada (NN 74/14),
- ❖ Zakon o općem i upravnom postupku (NN 47/09),
- ❖ Pravilnik o metodologiji utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske izravnom pogodbom (NN 141/13),
- ❖ Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Vladimir Krtalić, 2007.god.
- ❖ Katalog kalkulacija varijabilnih troškova poljoprivredne proizvodnje za 2012.godine, grupa autora, Hrvatski zavod za poljoprivredno savjetodavnu službu 2013. godine,

- ❖ Podizanje novih nasada voćnjaka (tehnološko ekonomske smjernice), Hrvatski zavod za poljoprivredno savjetodavnu službu 2004. godine,
- ❖ Procjena vrijednosti voćnjaka "Voćarstvo za svakog", Karlo Brzica, Agroznanje, Zagreb 2002.god.,
- ❖ Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Vladimir Krtalić, 2007.god.

VII. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Predmetne višegodišnje plantažne nasade –voćnjaci lijeske i vinograd, sam obišao i pregledao 26.06.2020.god., te utvrdio izgled, stanje predmetnih poljoprivrednih površina (zemljište) i voćnjaka te kondiciju nasada glede provedenih pomotehničkih i ampelotehničkih mjera, a samim tim i procjenu mogućih ostvarivih rezultata (uroda) u narednom razdoblju, fotozapis u Prilogu elaborata.

Pregledom nekretnina nisam radio posebnu izmjeru već sam se poslužio podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima – z.k. izvadak, posjedovni list i ort-foto snimci 1:5000.

2. STANJE NEKRETNINA PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Predmetne nekretnine locirane su u:

općini Kneževi Vinogradi, k.o. Zmajevac I i upisane u

- zk.ul.br.1374 (k.č.br. 44 i 45) kao jedna proizvodna površina dio veće proizvodne cjeline, katastarska kultura voćnjak – lijeske u ekološkoj proizvodnji (ukupne površine 1,8065 ha) na dijelu čestica, dok je ostatak neobrađeno poljoprivredno zemljište. Prostorno su smještene na području županije Osječko – baranjske, neposredno uz naselje Zmajevac, pristup proizvodnoj površini omogućen je asfaltnom lokalnom cestom sa koje se poljskim putem u dužini 300 m dolazi do predmetnog voćnjaka,

- zk.ul.br.1369 (k.č.br. 37, 38, 39, 46 i 49) kao jedna proizvodna površina dio veće proizvodne cjeline, katastarska kultura voćnjak – lijeske u ekološkoj proizvodnji (ukupne površine 3,75831 ha) na većem dijelu čestica, dok je k.č.br. 49 neobrađeno poljoprivredno zemljište - livada. Prostorno su smještene na području županije Osječko – baranjske, neposredno uz naselje Zmajevac, pristup proizvodnoj površini omogućen je asfaltnom lokalnom cestom sa koje se poljskim putem u dužini 400 m dolazi do predmetnog voćnjaka,

općini Popovac, k.o. Popovac i upisane u

- zk.ul.br.1283 (k.č.br. 1453 i 1454), zk.ul.br.1348 (k.č.br. 1442), zk.ul.br.1335 (k.č.br. 1443/2) kao jedna proizvodna površina dio veće proizvodne cjeline, katastarska kultura voćnjak – lijeske u ekološkoj proizvodnji (ukupne površine 13,8949 ha). Prostorno su smještene na području županije Osječko – baranjske, neposredno uz relativnon blizini naselja Popovac, pristup proizvodnoj površini omogućen

je asfaltnom lokalnom cestom sa koje se tvrdim i poljskim putem u dužini 2,0 km dolazi do predmetnog voćnjaka,

općini Popovac, k.o. Branjina i upisane u

▪ zk.ul.br.480 (k.č.br. 975, 976, 977, 1459, 1460, 1462, 1463 i 1465) kao jedna proizvodna površina dio veće proizvodne cjeline, katastarska kultura voćnjak – lijeske u ekološkoj proizvodnji (ukupne površine 5,1259 ha) na većem dijelu čestica, dok je dijelu k.č.br. 975, 976, 977, 1459 neobrađeno poljoprivredno zemljište. Prostorno su smještene na području županije Osječko – baranjske, u relativnoj blizini naselja Branjina, pristup proizvodnoj površini omogućen je asfaltnom lokalnom cestom sa koje se tvrdim i poljskim putem u dužini 900 m dolazi do predmetnog voćnjaka,

općini Draž, k.o. Batina i upisane u

▪ zk.ul.br.1616 (k.č.br. 616 i 644), zk.ul.br.1623 (k.č.br. 615-dio), zk.ul.br.738 (k.č.br. 613 i 643) kao jedna proizvodna površina i cjelina, katastarska kultura vinograd (ukupne površine 0,4362 ha) na većem dijelu čestica, dok je k.č.br. 643, 644 neobrađeno poljoprivredno zemljište - livada. Prostorno su smještene na području županije Osječko – baranjske, neposredno u naselju Batina, pristup proizvodnoj površini omogućen je asfaltnom lokalnom cestom sa koje se direktno dolazi do predmetnog vinograda,

▪ zk.ul.br.430 (k.č.br. 803, 804 i 805), kao jedna proizvodna površina i cjelina, katastarska kultura vinograd (ukupne površine 0,4983 ha) na većem dijelu čestica, dok je dijelu čestica neobrađeno poljoprivredno zemljište - livada. Prostorno su smještene na području županije Osječko – baranjske, neposredno u naselju Batina, pristup proizvodnoj površini omogućen je asfaltnom lokalnom cestom sa koje se direktno dolazi do predmetnog vinograda,

Nasad vinove loze-vinograd

▪ na k.č.br. 616, 615-dio, 613, k.o. Batina, zasađen 2014.god., na površini od 0,4362 ha u, sortama Graševina i Cabernet Sauvignon, uzgojnog jednokraki gyot, na međuredni razmak od 2 m i unutar reda od 0,7 m.

▪ na k.č.br. 803-dio, 804-dio, 805-dio, k.o. Batina, zasađen 2017.god., na površini od 0,4983 ha, sortama Graševina i Cabernet Sauvignon, uzgojnog jednokraki gyot, na međuredni razmak od 2 m i unutar reda od 0,7 m.

Pregledom predmetnih vinograda a na osnovu sadašnjeg stanja, izgleda, provedenih pomotehničkih mjera i kondicije procjenjujem da je ekonomski isplativi vijek eksploatacije do ukupne starosti od 35. godine, odnosno 31. godina pune rodnosti.

Nasadi vinove loze zasađeni su na uređene površine na kojima su izvršeni agrotehnički radovi - planiranjem terena, analiza tla, duboka obrada tla sa melioracijskom gnojdbom te sadnja.

Nasadi lijeske

▪ na k.č.br. 44-dio, 45-dio, 37, 38, 39, 46 k.o. Zmajevac I, zasađen 2017.god., na površini od 5,56481 ha, uzgojnog oblika modificirani grm, na međuredni razmak od 5 m i unutar reda od 4 m.

Pregledom predmetnog nasada, a na osnovu sadašnjeg stanja, izgleda, provedenih pomotehničkih mjera i kondicije procjenjujem da je ekonomski isplativi vijek eksploatacije **nasada lijeske** do ukupne starosti od 40 godina, odnosno 36 godina pune rodnosti.

Nasadi lijeske zasađeni su na uređene površine na kojima su izvršeni agrotehnički radovi - planiranjem terena, analiza tla, duboka obrada tla sa melioracijskom gnojdbom te sadnja. Pregledom predmetnog nasada uočeni su propusti u usklađenosti relevantnih čimbenika tijekom uzgoja (agrotehnika, pomotehnika, zaštita od bolesti i štetnika, te njege nasada).

▪ na k.č.br. 1453, 1454, 1442, 1443/2 k.o. Popovac i k.č.br. 975-dio, 976-dio, 977-dio, 1459-dio, 1460, 1462, 1463, 1465 k.o. Branjina, zasađen 2014.god., na površini od 19,0208 ha, uzgojnog oblika modificirani grm, na međuredni razmak od 5 m i unutar reda od 4 m.

Pregledom predmetnog nasada, a na osnovu sadašnjeg stanja, izgleda, provedenih pomotehničkih mjera i kondicije procjenjujem da je ekonomski isplativi vijek eksploatacije **nasada lijeske** do ukupne starosti od 40 godina, odnosno 36 godina pune rodnosti.

Nasadi lijeske zasađeni su na uređene površine na kojima su izvršeni agrotehnički radovi - planiranjem terena, analiza tla, duboka obrada tla sa melioracijskom gnojdbom te sadnja.

Pregledom predmetnog nasada uočeni su propusti u usklađenosti relevantnih čimbenika tijekom uzgoja (agrotehnika, pomotehnika, zaštita od bolesti i štetnika, te njege nasada), također je uočeno da nije u potpunosti postignut osnovni cilj što bolje razvijenosti nadzemnih i podzemnih dijelova grma, te razvijenost grmova nije primjerena starosnoj dobi i agroekološkim uvjetima uzgoja zbog navedenih propusta, ali prvenstveno poradi velike i opetovane štete uzrokovane od strane divljači koja svojim djelovanjem uništava prvenstveno onaj dio grma koji bi se trebao razvijati i plodonositi, a dio grmova je u potpunosti uništen (procjenjena prorjeda od 15%).

VIII. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23, za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se tri propisane metode: *poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda*. Koja će od spomenutih metoda biti odabrana ovisi o vrsti nekretnine koja se procjenjuje, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

❖ Osnovica za vrednovanje

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

Osobno sam izvršio očevid nekretnina, te proučio i analizirao lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju,
- veličinu,
- infrastrukturu,
- iskoristivost zemljišta,
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za proizvodnju sukladno najboljoj iskoristivosti,
- prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za takvim nekretninama na tržištu,

❖ Površine poljoprivrednog zemljišta

<i>k.o.</i>	<i>z.k.ul.br.</i>	<i>k.č.br</i>	<i>Površina (m²)</i>
Zmajevac I	1374	44	4.436
		45	16.614
	1369	37	7.311
		38	10.001
		39	12.904
		46	7.368
		49	4.245

<i>k.o.</i>	<i>z.k.ul.br.</i>	<i>k.č.br</i>	<i>Površina (m²)</i>
Popovac	1283	1453	33.675
		1454	32.899
	1348	1442	36.776
	1335	1443/2	35.599

<i>k.o.</i>	<i>z.k.ul.br.</i>	<i>k.č.br</i>	<i>Površina (m²)</i>
Branjina	480	975	4.400
		976	5.229
		977	4.162
		1459	2.665
		1460	1.593
		1462	8.542
		1463	348

		1465	29.814
k.o.	z.k.ul.br.	k.č.br	Površina (m²)
Batina	1616	616	2.128
		644	93
	1623	615-dio	1.413
	738	613	821
		643	793
	430	803	1.631
		804	2.832
		805	2.410

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

❖ Poredbena metoda

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

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednog zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

❖ Troškovna metoda

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

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

❖ Prihodovna metoda

PRIHODOVNA METODA je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

1. Odabir metode procjenjivanja

Predmetne nekretnine čine poljoprivredno zemljište i višegodišnji nasad - voćnjak, te će se za izradu procjene tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina:

- ✚ poljoprivrednog zemljišta, odabrati **poredbena metoda**,
- ✚ višegodišnjih nasada – voćnjaka i vinograda, odabrati **troškovna metoda**.

2. Prikaz i analiza podataka za procjenu vrijednosti nekretnina – polj. zemljišta

2.1. Izračun vrijednosti poljoprivrednog zemljišta

- k.č.br. 37,38,39,44,45,46,49 u k.o.Zmajevac I

Izvor poredbenih nekretnina: eNekretnine

ID nekretnine (PU)

Podaci o nekretnini
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	523924
Datum pregleda	26.6.2020.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	3363265
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	13.098,00
Vrijednost nekretnine (KN)	50.000,00
Datum ugovora	21.04.2016

Podaci o nekretnini
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1234036
Datum pregleda	26.6.2020.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4207854
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	15.519,00
Vrijednost nekretnine (KN)	37.169,92
Datum ugovora	11.12.2019

Podaci o nekretnini
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1189614
Datum pregleda	26.6.2020.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4152830
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	7.203,00
Vrijednost nekretnine (KN)	22.500,00
Datum ugovora	07.10.2019

Tablica J3: Indeks cijena stambenih nekretnina

Godina	Trimje- sečje	Bazni indeksi, 2015. = 100*				Trimestrne s					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb		
2014.		102,98	106,55	101,43	102,18	103,37	102,80	...	...	...	...
2015.		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	...	...	...	...
2016.		100,89	96,60	101,81	100,72	101,32	99,18	...	...	...	...
2017.		104,75	96,52	106,45	105,08	105,74	99,73	...	...	...	...
2018.		111,14	99,95	113,44	116,37	111,39	100,26	...	...	...	...
2014.	1. tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7	-2,0	0,0	-0,3
	2. tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9	0,9	0,9	0,2
	3. tr.	103,00	107,64	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8	1,6	-1,9	0,1
	4. tr.	102,14	106,66	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8	-0,9	-0,8	-0,1
2015.	1. tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-6,6	1,0	-0,5
	2. tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	96,47	100,50	-1,9	-2,2	-1,8	-1,8
	3. tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3	0,0	0,1
	4. tr.	99,96	99,46	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1	-1,5	0,8	-1,3
2016.	1. tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8
	2. tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5
	3. tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1
	4. tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4
2017.	1. tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2
	2. tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0
	3. tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7
	4. tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6
	2. tr.	109,29	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1
	3. tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	116,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	116,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8
	4. tr.	124,90	108,49	126,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9

* Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100) prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.
Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je procijenjena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.
Izvor: DZS

2.1.1. Međuvremensko izjednačenje

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	k.o. Zmajevac I	k.o. Zmajevac I	k.o. Zmajevac I
ID broj	3363265	4207854	4152830
Datum transakcije	2Q2016	4Q2019	4Q2019
Površina (m ²)	13.098,00	15.519,00	7.203,00
Prodajna vrijednost (kn/m ²)	50.000,00	37.169,92	22.500,00
Cijena (kn/m ²)	3,82	2,40	3,12
Indeks/dan transakcije	100,52	109,64	109,64
Indeks/dan vrednovanja	109,64	109,64	109,64
Korekcijski faktor	1,09	1,00	1,00
Međuvremensko izjednačenje cijena (kn/m ²)	4,17	2,40	3,12

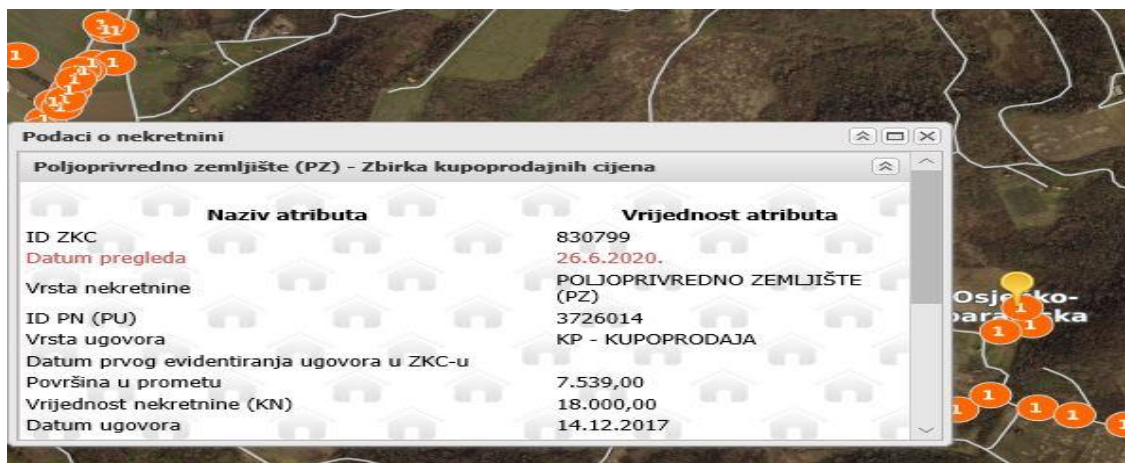
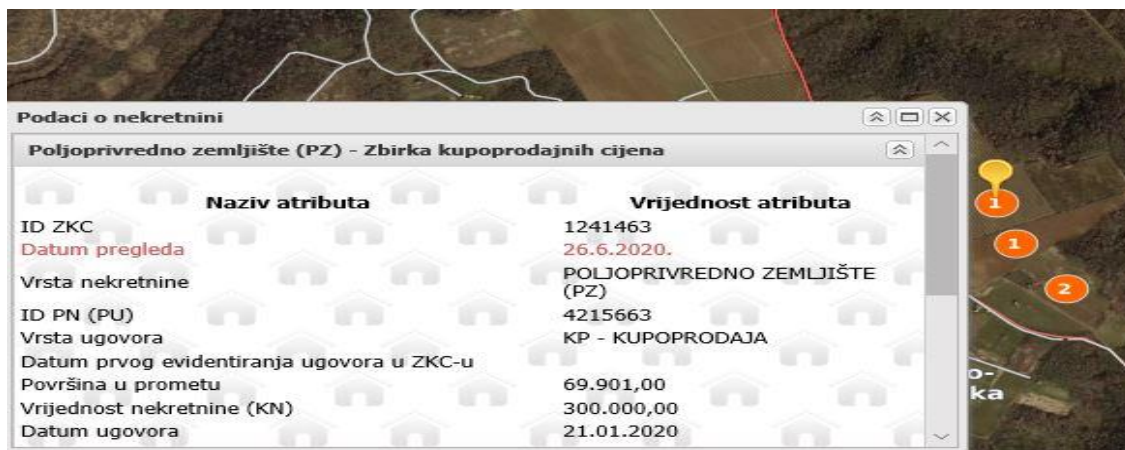
2.1.2. Interkvalitativno izjednačenje

PREDMET PROCJENE	Zemljište		
Kategorija	poljoprivredno		
Mjera korištenja	1		
Veličina (m²)	4.245-16.614		
Redni broj usporedbe	1	2	3
Katastarska općina	k.o. Zmajevac I	k.o. Zmajevac I	k.o. Zmajevac I
Kat. čestica / ID	3363265	4207854	4152830
Međuvr. izjednač. cijena (kn/m²)	4,17	2,40	3,12
Kategorija	poljoprivredno	poljoprivredno	poljoprivredno
Prilagodba	0 %	0 %	0 %
Lokacija	slično	slično	slično
Prilagodba	0 %	0 %	0 %
Površina (m²)	13.098,00	15.519,00	7.203,00
Prilagodba	0 %	0 %	0 %
Fizičke značajke	slično	slično	slično
Prilagodba	0%	0 %	0 %
Način korištenja	slično	slično	slično
Prilagodba	0 %	0 %	0 %
Oblik poljopr. površine	pravilan	pravilan	pravilan
Prilagodba	0 %	0 %	0 %
Topografija	slično	slično	slično
Prilagodba	0 %	0 %	0 %
Infrastruktura	slično	slično	slično
Prilagodba	0 %	0 %	0 %
Ostalo	nema	nema	nema
Prilagodba	0 %	0 %	0 %
Korigirana vrijednost (%)	0 %	0 %	0 %
Korigirana vrijednost (kn)	4,17	2,40	3,12

STATISTIKA			
<i>Prosjek</i>	3,23		
<i>Odstupanje od prosjeka</i>	-0,59	0,83	0,11
<i>Kvadrat odstupanja</i>	0,35	0,69	0,01
<i>Suma</i>	11,48		
<i>Standardno odstupanje</i>	0,71	21,98 %	
<i>Pravilo dva-sigma</i>	1,42		
<i>Odstupanje od prosjeka</i>	-18,27	25,70	3,41
<i>Odstupanje od dva-sigma (43,96)</i>	ne	ne	ne

- k.č.br. 1453,1454,1442,1443/2 u k.o.Popovac
- k.č.br. 975,976,977,1459,1460,1462,1463,1465 u k.o.Branjina

Izvor poredbenih nekretnina: eNekretnine
ID nekretnine (PU)





Tablica J3: Indeks cijena stambenih nekretnina

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100*				Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadransko	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Tromjesečne st
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb												Jadransko	Ostalo
2014.		102,88	106,55	101,43	102,18	103,37	102,80	...	...	...	...	...	...	...	...	...
2015.		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	...	...	...	...	...	...	...	...	...
2016.		100,89	96,60	101,81	100,72	101,32	99,18	...	...	...	...	...	...	...	...	...
2017.		104,75	96,52	106,45	105,08	105,74	99,73	...	...	...	...	...	...	...	...	...
2018.		111,14	99,95	113,44	116,37	111,39	100,26	...	...	...	...	...	...	...	...	...
2014.	1. tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7	-2,0	0,0	-0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3
	2. tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9	0,9	0,9	0,2	0,9	0,9	0,9	0,9	0,2
	3. tr.	103,00	107,64	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8	1,6	-1,9	0,1	1,6	-1,9	0,1	0,1	0,1
	4. tr.	102,14	106,66	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8	-0,9	-0,8	-0,1	-0,9	-0,8	-0,1	-0,1	-0,1
2015.	1. tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-6,6	1,0	-0,5	-6,6	1,0	-0,5	-0,5	-0,5
	2. tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9	-2,2	-1,8	-1,8	-2,2	-1,8	-1,8	-1,8	-1,8
	3. tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3	0,0	0,1	2,3	0,0	0,1	0,1	0,1
	4. tr.	99,96	99,48	100,18	99,62	100,51	100,16	0,1	-1,5	0,8	-1,3	-1,5	0,8	-1,3	-1,3	-1,3
2016.	1. tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,6	-0,4	1,5	1,6	1,6	1,6
	2. tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-3,3	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5
	3. tr.	101,31	96,87	102,30	101,96	101,60	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	0,9	1,1	2,1	2,1	2,1
	4. tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-1,4
2017.	1. tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,2
	2. tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,83	3,7	4,1	3,6	2,0	3,7	4,1	3,6	2,0	2,0
	3. tr.	105,13	97,76	106,85	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	0,6	1,1	0,5	3,7	3,7
	4. tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,2	1,0	3,6	3,8	3,8
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	0,9	0,3	1,0	1,6	1,6
	2. tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	2,1
	3. tr.	112,32	100,78	114,68	116,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,8	2,3	2,9	3,9	3,9
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,1	0,7	1,2	0,7	0,7
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,62	125,02	116,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	3,5	7,4	3,0	4,3	4,3
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	2,6	-2,2	3,2	4,9	4,9
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	116,05	103,96	0,6	2,4	0,4	1,8	0,6	2,4	0,4	1,8	1,8
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	2,9	-0,5	3,4	2,9	2,9

* indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100) * Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stope promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.
 Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produžena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2017. definira geografska područja - Grad Zagreb, Jadransko, Ostalo.
 Izvor: DZS

2.1.1. Međuvremensko izjednačenje

<i>Redni broj</i>	1	2	3
<i>Katastarska općina</i>	k.o. Kotlina	k.o. Popovac	k.o. Branjina
<i>ID broj</i>	4215663	3726014	3936471
<i>Datum transakcije</i>	1Q2020	4Q2017	4Q2018
<i>Površina (m²)</i>	69.901,00	7.539,00	3.590,00
<i>Prodajna vrijednost (kn/m²)</i>	300.000,00	18.000,00	12.000,00
<i>Cijena (kn/m²)</i>	4,29	2,39	3,34
<i>Indeks/dan transakcije</i>	109,64	102,26	102,00
<i>Indeks/dan vrednovanja</i>	109,64	109,64	109,64
<i>Korekcijski faktor</i>	1,00	1,07	1,07
<i>Međuvremensko izjednačenje cijena (kn/m²)</i>	4,29	2,56	3,59

2.1.3. Interkvalitativno izjednačenje

<i>PREDMET PROCJENE</i>	Zemljište		
<i>Kategorija</i>	poljoprivredno		
<i>Mjera korištenja</i>	1		
<i>Veličina (m²)</i>	348-36.776		
<i>Redni broj usporedbe</i>	1	2	3
<i>Katastarska općina</i>	k.o. Kotlina	k.o. Popovac	k.o. Branjina
<i>Kat. čestica / ID</i>	4215663	3726014	3936471
<i>Međuvr. izjednač. cijena (kn/m²)</i>	4,29	2,56	3,59
<i>Kategorija</i>	poljoprivredno	poljoprivredno	poljoprivredno
<i>Prilagodba</i>	0 %	0 %	0 %
<i>Lokacija</i>	slično	slično	slično
<i>Prilagodba</i>	0 %	0 %	0 %
<i>Površina (m²)</i>	69.901,00	7.539,00	3.590,00
<i>Prilagodba</i>	0 %	0 %	0 %
<i>Fizičke značajke</i>	slično	slično	slično
<i>Prilagodba</i>	0%	0 %	0 %

Način korištenja	slično	slično	slično
<i>Prilagodba</i>	0 %	0 %	0 %
Oblik poljopr. površine	pravilan	pravilan	pravilan
<i>Prilagodba</i>	0 %	0 %	0 %
Topografija	slično	slično	slično
<i>Prilagodba</i>	0 %	0 %	0 %
Infrastruktura	slično	slično	slično
<i>Prilagodba</i>	0 %	0 %	0 %
Ostalo	nema	nema	nema
<i>Prilagodba</i>	0 %	0 %	0 %
Korigirana vrijednost (%)	0 %	0 %	0 %
Korigirana vrijednost (kn)	4,29	2,56	3,59
STATISTIKA			
Prosjek	3,48		
Odstupanje od prosjeka	-0,81	1,09	0,14
Kvadrat odstupanja	0,66	1,19	0,02
Suma	13,97		
Standardno odstupanje	0,95	27,30 %	
Pravilo dva-sigma	1,90		
Odstupanje od prosjeka	-23,28	31,32	4,02
Odstupanje od dva-sigma (54,60)	ne	ne	ne

➤ k.č.br. 616,615,613,643,644,803,804,805 u k.o.Batina
 Izvor poredbenih nekretnina: eNekretnine
 ID nekretnine (PU)

Podaci o nekretnini

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	910829
Datum pregleda	26.6.2020.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	3685488
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	896,00
Vrijednost nekretnine (KN)	5.000,00
Datum ugovora	14.11.2017

Podaci o nekretnini

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	673517
Datum pregleda	26.6.2020.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	3524757
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	6.218,00
Vrijednost nekretnine (KN)	30.017,88
Datum ugovora	03.11.2016

Podaci o nekretnini

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1182307
Datum pregleda	26.6.2020.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4142442
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	566,00
Vrijednost nekretnine (KN)	2.000,00
Datum ugovora	11.09.2019

Tablica U3: Indeks cijena stambenih nekretnina

Godina	Tromjesečje	Ukupno				Bazni indeksi, 2015. = 100*				Tromjesečne st		
		Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti
2014.		102,98	106,55	101,43	102,18	103,37	102,80	...	...	...	...	...
2015.		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	...	...	...	...	...
2016.		100,89	96,60	101,81	100,72	101,32	99,18	...	...	...	...	...
2017.		104,75	96,52	106,45	105,08	105,74	99,73	...	...	...	...	...
2018.		111,14	99,95	113,44	116,37	111,39	100,26	...	...	...	...	...
2014.	1. tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7	-2,0	0,0	0,0	-0,3
	2. tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9	0,9	0,9	0,9	0,2
	3. tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8	1,6	-1,9	0,1	0,1
	4. tr.	102,14	106,66	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8	-0,9	-0,8	-0,8	-0,1
2015.	1. tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-6,6	1,0	0,0	-0,5
	2. tr.	96,13	99,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9	-2,2	-1,8	-1,8	-1,8
	3. tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3	0,0	0,0	0,1
	4. tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1	-1,5	0,8	0,8	-1,3
2016.	1. tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,5	1,6
	2. tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,82	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-0,5
	3. tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	1,1	2,1
	4. tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,99	98,28	-0,6	-1,9	-0,3	-0,3	-1,4
2017.	1. tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,59	0,1	-2,1	0,5	0,5	0,2
	2. tr.	104,55	96,71	106,17	102,89	106,58	100,88	3,7	4,1	3,6	3,6	2,0
	3. tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	0,5	3,7
	4. tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,6	3,8
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,0	1,5
	2. tr.	109,29	96,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	-0,1	2,1
	3. tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	2,9	3,9
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	1,2	0,7
2019.	1. tr.	117,65	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	3,0	4,3
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	3,2	4,9
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	0,4	1,8
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	3,4	2,9

* Indeksi od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse cijena stambenih nekretnina (set 2015. = 100). Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stope promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.
Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.
Izvor: DZS

2.1.1. Međuvremensko izjednačenje

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	k.o. Batina	k.o. Batina	k.o. Batina
ID broj	3685488	3524757	4142442
Datum transakcije	4Q2017	4Q2016	4Q2019
Površina (m ²)	896,00	6.218,00	566,00
Prodajna vrijednost (kn/m ²)	5.000,00	30.017,88	2.000,00
Cijena (kn/m ²)	5,58	4,83	3,53
Indeks/dan transakcije	102,26	98,26	109,64
Indeks/dan vrednovanja	109,64	109,64	109,64

Korekcijski faktor	1,07	1,11	1,00
Međuvremensko izjednačenje cijena (kn/m²)	5,98	5,39	3,53

2.1.4. Interkvalitativno izjednačenje

PREDMET PROCJENE	Zemljište		
Kategorija	poljoprivredno		
Mjera korištenja	1		
Veličina (m²)	821-2.832		
Redni broj usporedbe	1	2	3
Katastarska općina	k.o. Batina	k.o. Batina	k.o. Batina
Kat. čestica / ID	3685488	3524757	4142442
Međuvr. izjednač. cijena (kn/m²)	5,98	5,39	3,53
Kategorija	poljoprivredno	poljoprivredno	poljoprivredno
Prilagodba	0 %	0 %	0 %
Lokacija	slično	slično	slično
Prilagodba	0 %	0 %	0 %
Površina (m²)	896,00	6.218,00	566,00
Prilagodba	0 %	0 %	0 %
Fizičke značajke	slično	slično	slično
Prilagodba	0%	0 %	0 %
Način korištenja	slično	slično	slično
Prilagodba	0 %	0 %	0 %
Oblik poljopr. površine	pravilan	pravilan	pravilan
Prilagodba	0 %	0 %	0 %
Topografija	slično	slično	slično
Prilagodba	0 %	0 %	0 %
Infrastruktura	slično	slično	slično
Prilagodba	0 %	0 %	0 %
Ostalo	nema	nema	nema

<i>Prilagodba</i>	0 %	0 %	0 %
<i>Korigirana vrijednost (%)</i>	0 %	0 %	0 %
<i>Korigirana vrijednost (kn)</i>	5,98	5,39	3,53
STATISTIKA			
<i>Prosjek</i>	4,97		
<i>Odstupanje od prosjeka</i>	-0,61	0,14	1,44
<i>Kvadrat odstupanja</i>	0,38	0,02	2,06
<i>Suma</i>	27,13		
<i>Standardno odstupanje</i>	1,04	20,88 %	
<i>Pravilo dva-sigma</i>	2,07		
<i>Odstupanje od prosjeka</i>	-12,35	2,75	28,93
<i>Odstupanje od dva-sigma (41,77)</i>	ne	ne	ne

PREDMET PROCJENE – poljoprivredno zemljište – voćnjak, vinograd, k.č.br. 37, 38, 39, 44, 45, 46, 49, k.o. Zmajevac I		
Prosječna vrijednost 1 m ²	3,23 kn	
Vrijednost nekretnine	<i>k.č.br. 37 (7.311 m²)</i>	23.614,53 kn
	<i>k.č.br. 38 (10.001 m²)</i>	32.303,23 kn
	<i>k.č.br. 39 (12.904 m²)</i>	41.679,92 kn
	<i>k.č.br. 44 (4.436 m²)</i>	14.328,28 kn
	<i>k.č.br. 45 (16.614 m²)</i>	53.663,22 kn
	<i>k.č.br. 46 (7.368 m²)</i>	23.798,64 kn
	<i>k.č.br. 49 (4.245 m²)</i>	13.711,35 kn
UKUPNO		203.099,17 kn

PREDMET PROCJENE – poljoprivredno zemljište – voćnjak, vinograd, k.č.br. 1453, 1454, 1442, 1443/2 k.o. Popovac, k.č.br. 975, 976, 977, 1459, 1460, 1462, 1463, 1465 k.o. Branjina		
Prosječna vrijednost 1 m ²	3,48 kn	
Vrijednost nekretnine	<i>k.č.br. 1453 (33.675 m²)</i>	117.189,00 kn
	<i>k.č.br. 1454 (32.899 m²)</i>	114.488,52 kn

	<i>k.č.br. 1442 (36.776 m²)</i>	<i>127.980,48 kn</i>
	<i>k.č.br. 1443/2 (35.599 m²)</i>	<i>123.884,52 kn</i>
	<i>k.č.br. 975 (4.400 m²)</i>	<i>15.312,00 kn</i>
	<i>k.č.br. 976 (5.229 m²)</i>	<i>18.196,92 kn</i>
	<i>k.č.br. 977 (4.162 m²)</i>	<i>14.483,76 kn</i>
	<i>k.č.br. 1459 (2.665 m²)</i>	<i>9.274,20 kn</i>
	<i>k.č.br. 1460 (1.593 m²)</i>	<i>5.543,64 kn</i>
	<i>k.č.br. 1462 (8.542 m²)</i>	<i>29.726,16 kn</i>
	<i>k.č.br. 1463 (348 m²)</i>	<i>1.211,04 kn</i>
	<i>k.č.br. 1465 (29.814 m²)</i>	<i>103.752,72 kn</i>
UKUPNO		681.042,96 kn

<i>PREDMET PROCJENE – poljoprivredno zemljište – voćnjak, vinograd, k.č.br. 616, 614, 615-dio, 613, 644, 803, 804, 805 k.o. Batina</i>		
Prosječna vrijednost 1 m ²	4,97 kn	
Vrijednost nekretnine	<i>k.č.br. 616 (2.128 m²)</i>	<i>10.576,16 kn</i>
	<i>k.č.br. 644 (93 m²)</i>	<i>462,21 kn</i>
	<i>k.č.br. 615-dio (1.413 m²)</i>	<i>7.022,61 kn</i>
	<i>k.č.br. 613 (821 m²)</i>	<i>4.080,37 kn</i>
	<i>k.č.br. 643 (793 m²)</i>	<i>3.941,21 kn</i>
	<i>k.č.br. 803 (1.631 m²)</i>	<i>8.106,07 kn</i>
	<i>k.č.br. 804 (2.832 m²)</i>	<i>14.075,04 kn</i>
	<i>k.č.br. 805 (2.410 m²)</i>	<i>11.977,70 kn</i>
UKUPNO		60.241,37 kn
<i>SVEUKUPNO k.o. Zmajevac I, Popovac, Branjina, Batina</i>		<i>944.383,50 kn</i>

3. Prikaz i analiza podataka za procjenu vrijednosti voćnjaka i vinograda

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – voćnjaka i vinograda biti će izvršena u skladu s međunarodno priznatim metodama i prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe određivanja vrijednosti nekretnina, i to:

- **troškovnom metodom,**

prema predlošku K. Brzice, dipl. ing. "Voćarstvo za svakoga", Agroznanje, Zagreb 2002. godine.

Izvor za obračun prihoda i rashoda jednogodišnje proizvodnje je "Model kalkulacija pokriva varijabilnih troškova poljoprivredne proizvodnje za 2012.godine", izdanje Hrvatskog zavoda za poljoprivredno savjetodavnu službu, 2013. god., te "Podizanje novih nasada voćnjaka" (tehnološko- ekonomske smjernice); mr. sc. Ivka Veić i suradnici; «Podizanje novih nasada vinograda» (tehnološko ekonomske smjernice); Hrvatski zavod za poljoprivrednu savjetodavnu službu, prosinac 2004. godine. Shodno promjenama cijena usluga i repromaterijala u navedenim izvorima u proteklom periodu, napravljena je korekcija pojedinih vrijednosti.

Prilikom izrade procjene odnosno određivanja tržišne vrijednosti nekretnina – voćnjaka i vinograda neophodno je odrediti čimbenike koji direktno i indirektno utječu na vrijednost, a od kojih su najznačajnije:

- katastarska klasa zemljišta (kakvoća zemljišta),
- infrastruktura,
- lokacija (blizina važnih prometnica, kvaliteta infrastrukture),
- prosječna cijena 1 m² odgovarajuće poljoprivredne nekretnine na području općine,
- svojstva, geometrijski i položajni elementi (površina, oblik i veličina čestice),
- zakonska regulativa, slobodno tržište,
- socijalno-gospodarski elementi,
- razvojne mogućnosti, zasićenost, ponuda – potražnja.

Među najznačajnijim čimbenicima koji utječu na vrijednost poljoprivrednog nekretnine – voćnjaka i vinograda je kakvoća tla i klima određenog područja, koje u konačnici određuju njegovu proizvodnost.

Udaljenost od potrošačkih središta tradicijski se uzimao kao glavni čimbenik vrijednosti nekretnine (Von Thunenova teorija) i još uvijek igra važnu ulogu, unatoč tome što su suvremeni načini prijevoza – uključivši kamione – hladnjače i autoceste – smanjili, a drugi sastojci troškova povećali svoju važnost. Lokacija predmetnih nekretnina – voćnjaka i vinograda po svojem položaju i agroekološkim značajkama uz postojeću infrastrukturu - blizina magistralnih cesta, naselja i velikih potrošačkih centara u potpunosti je pogodna za uspješnu intenzivnu voćarsku, vinogradarsku ili neku drugu radno intenzivnu proizvodnju.

Svakako kad govorimo o procjeni vrijednosti moramo imati u vidu da voćnjaci i vinogradi s agroekonomskog gledišta prolazi tri različita perioda:

- investicijsko (vrijeme podizanja, uzgoja i probne proizvodnje),
- početno razdoblje pune rodosti i razdoblje pune rodosti (mladi voćnjak ili vinograd),
- stariji period rodosti.

Procjena voćnjaka i vinograda u rodu nešto je složenija, obzirom na sadržaj parametara koje određuju realnu vrijednost voćnjaka i vinograda, a glavni elementi su:

- vrijednost jednogodišnje proizvodnje,

- jednogodišnji iznos amortizacije,
- troškovi jednogodišnje proizvodnje,
- starost voćnjaka ili vinograda,
- korekcijski faktor,
- procjena vrijednosti drveta.

Procjena vrijednosti voćnjaka ili vinograda izrađena je iz niže navedenih elemenata:

- V – procijenjena vrijednost voćnjaka ili vinograda,
 P – ukupan jednogodišnji prihod (vrijednost proizvodnje),
 C – troškovi jednogodišnje proizvodnje – cijena koštanja,
 N – neto-dohodak jednogodišnje proizvodnje ($P-C$),
 S – konačna vrijednost neto-dohotka kao periodičnog ulaganja nakon isteka broja godina na koji se vrši procjena,
 D – procijenjena vrijednost drveta,
 A – neotpisana vrijednost amortizacije, umanjena za amortizacijski iznos broja godina na koji se vrši procjena,
 p – kamatna stopa u postocima,
 i – inflacijska stopa u postocima,
 f – korekcijski faktor u postocima ($p + i$),
 n – broj godina na koji se obavlja procjena da se dobije vrijednost voćnjaka ili vinograda,
 d – diskontni faktor.

te izračunata prema formuli:

$$\mathbf{V = S + A + D}$$

$$S = N \times \frac{r_1^n - 1}{r_1 - 1} \times d$$

gdje je: $r = 1 + \frac{P}{100}$, $r_1 = 1 + \frac{f}{100}$, $d = \left(\frac{1}{r}\right)^n$

$$S = N \times \frac{\left(1 + \frac{f}{100}\right)^n - 1}{1 + \frac{f}{100} - 1} \times \frac{1}{\left(1 + \frac{P}{100}\right)^n}$$

iz čega proizlazi:

$$S = N \times \frac{\left(1 + \frac{f}{100}\right)^n - 1}{\frac{f}{100} \times \left(1 + \frac{p}{100}\right)^n}$$

Procjena vrijednosti voćnjaka ili vinograda u razdoblju pune rodosti temelji se na načelu određivanja broja godina koji je potreban da se podigne, uzgoji i dovede u stanje razvijenosti i rodosti voćnjak ili vinograd iste intenzivnosti.

Neto-dohodak uveća se kao periodično ulaganje za taj broj godina, uz interesnu stopu kamate i eventualno inflacijskog čimbenika, pa se cijela dobivena vrijednost diskontira istom kamatnom stopom. Toj vrijednosti dodaje se vrijednost drveta i neotpisani dio amortizacije.

Na osnovu utvrđenog broja voćaka ili čokota, strukture sorata, načina uzgoja, zdravstvenog stanja, proizvodnih kapaciteta te inih biološko-tehničkih uvjeta mogu se utvrditi slijedeći parametri:

- s obzirom na uzgojni oblik i starost predmetni voćnjaci i vinogradi nisu amortizirani, a razvijenost voćki i čokota je maksimalna,
- voćnjaci i vinogradi su vizualno u dobroj kondiciji, tj. postignut je osnovni cilj što bolje razvijenosti nadzemnih i podzemnih dijelova biljke,
- u pogledu zdravstvenog stanja voćnjaka i vinograda, uočljivo je da su sve mjere zaštite (od bolesti, štetnika i korova) izvedene redovito i po pravilima struke,
- sve provedene mjere održavanja tla u voćnjacima i vinogradima provedene su vrlo korektno i u skladu sa strukom, čiji je cilj osiguranje plodnosti, a napose potrebne vlage, hranjivih organskih tvari.

3.1. Prikaz i analiza podataka za procjenu vrijednosti vinograda u rodu

- **zasađen 2014. god. na k.č.br. 616, 615-dio, 613, k.o.Batina, ukupne površine 0,4362 ha**

Detaljnim pregledom vinograda, a kako je to već iskazano, uočena je usklađenost svih čimbenika tijekom uzgoja (agrotehnika, pomotehnika, zaštita od bolesti i štetnika) koji u konačnici određuju kakvoću i visinu uroda.

Na osnovu utvrđenog broja trsova, strukture sorata, načina uzgoja, zdravstvenog stanja, proizvodnih kapaciteta te inih biološko-tehničkih uvjeta mogu se utvrditi slijedeći parametri:

- s obzirom na uzgojni oblik i starost ovaj vinograd nije amortiziran, a razvijenost trsova je maksimalna,
- vinograd je vizualno u dobroj kondiciji, tj. postignut je osnovni cilj što bolje razvijenosti nadzemnih i podzemnih dijelova trsa,
- u pogledu zdravstvenog stanja vinograda, uočljivo je da su sve mjere zaštite (od bolesti, štetnika i korova) izvedene redovito i po pravilima struke,

- sve provedene mjere održavanja tla u vinogradu provedene su vrlo korektno i u skladu sa strukom, jer cilj ovih mjera je osiguranje plodnosti, a napose potrebne vlage, hranjivih organskih tvari.

Na temelju prethodno iznesenih parametara procjenjujemo:

- s obzirom na razvijenost, starost nasada i uzgojni oblik uz sve ostale provedene mjere u vinogradu, prosječni urod u vinogradu zasađenom 2014.god. procjenjujem na urod od 10.000 kg/ha,
- procjenjuje se da će prosječna cijena, a na temelju klasifikacije vrsta vina (*kvalitetna*) i ostvarene cijene vina koju vlasnik predmetnih vinograda postigao na tržištu vinskog grožđa u 2019. god. na ovom području za predmetne vinske sorte biti prosječna na nivou 3,00 kn/kg ,
- procjenjuje se da je za ovakav isti vinograd potrebno 6 godina da se uzgoji i dovede u sadašnje stanje.
- procjenjuje se da je predviđeni vijek trajanja predmetnog nasada 35.god.

Prosječna jednogodišnja kalkulacija pokrića varijabilnih troškova

a) UKUPNI PRIHODI

<i>Vinova loza-grožđe</i>	<i>Urod kg/ha</i>	<i>Prosječna cijena kn/kg</i>	<i>Ukupno kn/ha</i>	<i>Ukupno kn/vinograd (0,4326 ha)</i>
Vinske sorte	11.000	3,10	34.100,00	14.751,66
Poticaj kn/ha			1.600,00	692,16
UKUPNO PRIHODI			31.600,00	15.443,82

b) UKUPNI VARIJABILNI TROŠKOVI

<i>Kalkulacija pokrića varijabilnog troška</i>	<i>Količina</i>	<i>Jedinica mjere</i>	<i>Jedinična cijena kn</i>	<i>Ukupno kn/ha</i>	<i>Ukupno kn/vinograd (0,4326 ha)</i>
Nadosađivanje	5	kom.	10,00	50,00	21,63
Skidanje zaperaka	80	h	25,00	2.000,00	865,20
Gnojiva mineralna				3.549,00	1.535,29
Sred. za zaštitu bilja				7.746,00	3.350,92
Vezivo	20	kg	25,00	500,00	216,30
Berba	90 kg/h	h	25,00	2.777,77	1.201,66
Rezidba	150	h	20,00	3.000,00	1.297,80
Troškovi vlastite meh.				4.000,00	1.730,40
Ostali troškovi				2.925,00	1.265,35
Amortizacija		god.		6.524,19	2.822,36
UKUPNO VARIJABILNI TROŠAK				33.071,96	14.306,93

$$N = P - C$$

$N = 1.136,89 \text{ kn}$ (neto-dohodak jednogodišnje proizvodnje vinograda).

$p = 2,0 \%$ (moguća godišnja kamata na sredstva oročena u banci).

$n = 29$

D = vrijednost drveta procjenjuje se da odgovara vrijednosti vađenja, te je u obračunu vrijednost jednaka nuli.

Jednogodišnja amortizacija

Pri procjeni vinograda uvijek se uzima u obzir amortizacija (godišnji otpis otkupne investicijske vrijednosti vinograda kao objekta). Vinograd se ubraja u osnovna sredstva u skupinu višegodišnjih nasada. Vijek trajanja računa se od godine kada vinograd dostigne vrijednost proizvodnje ravnu troškovima proizvodnje pa sve do starosti kada vrijednost proizvodnje opadne do visine ukupnih troškova proizvodnje. Taj period proizvodnosti ujedno je i razdoblje amortizacije.

Ukupna amortizacija jednaka je investicijskoj vrijednosti vinograda, tj. ukupni amortizacijski iznos predstavlja vrijednost za koju se može podići novi isti vinograd, a godišnja amortizacija dobije se kad se ukupna investicijska vrijednost podjeli s brojem godina u razdoblju amortizacije.

Poznavanje investicijskog razdoblja potrebno je radi obračuna godišnje amortizacije kojom se terete troškovi proizvodnje i da se odredi broj godina za procjenu vrijednosti vinograda po ovoj metodi.

Investicija podizanja 1 ha vinograda (prve tri godine) prema HZPSS «Podizanje novih nasada vinograda», (tehnološko ekonomske smjernice) prosinac 2004. god., korigirano na sadašnje cijene u postojećim agroekološkim uvjetima procjenjuje se na 202.250,00 kn/ha, bez mehanizacije i pratećih objekata. U navedenu visinu investicije uz melioracijsko uređenje zemljišta za sadnju vinograda, nabavku loznih cjepova, njegu mladog nasada uključena je i armatura sa stupovima u vinogradu.

Dakle, ukupna investicija podizanja 1,0 ha vinograda iznosi 202.250,00 kn, odnosno investicija na predmetnom vinogradu prema istim parametrima bila bi **87.601,50 kn**. Očekivani broj godina pune rodnosti s obzirom na razvijenost trsova, zdravstveno stanje, agroekološke uvjete i dosadašnje pomotehničke zahvate iznosi 31 godina.

Iz ovog proizlazi da je **godišnja amortizacijska vrijednost vinograda 2.822,36 kn** na razdoblje od 31. godinu. Istekli amortizacijski period vinograda iznosi 2 godine, te je preostalo još 29 neotpisanih godina. Trošak amortizacije nasada uključen je u kalkulaciju dohotka.

$$A = 2.822,36 \times (31-2) = 81.848,44 \text{ kn, za vinograd površine } 0,4326 \text{ ha}$$

Broj godina na koji se obračunava vrijednost vinograda je, $n = 29$.

Rekapitulacija svih analiziranih parametara za vinograd :

- k.č.br. 616, 615-dio, 613, k.o.Batina

Ukupna površina vinograda	=	0,4326 ha
Ukupna procijenjena investicija vinograd	=	87.601,50 kn
N = jednogodišnji neto-dohodak vinograda	=	1.136,89 kn
A = neotpisana vrijednost amortizacije umanjena za amortizacijski iznos broja godina na koji se vrši procjena	=	81.848,44 kn
S = konačna vrijednost neto-dohotka kao periodičnog ulaganja nakon isteka broja godina na koji se obavlja procjena	=	17.906,02 kn
<hr/>		
V = <u>procijenjena vrijednost vinograda</u>		<u>99.754,46 kn</u>

3.2. Prikaz i analiza podataka za procjenu vrijednosti voćnjaka lijeske u početnom razdoblju pune rodnosti

- **zasaden 2014 god. na k.č.br. 1453, 1454, 1442, 1443/2 k.o. Popovac, k.č.br. 975-dio, 976-dio, 977-dio, 1459-dio, 1460, 1462, 1463, 1465 k.o. Branjina, ukupne površine 19,1208 ha**

Detaljnim pregledom voćnjaka, a kako je to ranije rečeno, uočeni su određeni propusti u usklađenosti svih relevantnih čimbenika tijekom uzgoja (agrotehnika, pomotehnika, zaštita od bolesti i štetnika, te njege nasada) koji u konačnici određuju kakvoću i visinu uroda.

Na osnovu utvrđenog broja grmova, sorti, načina uzgoja, zdravstvenog stanja, proizvodnih kapaciteta te inih biološko-tehničkih uvjeta mogu se utvrditi slijedeći parametri:

- s obzirom na uzgojni oblik, starost i stanje ovaj nasad lijeske nije amortiziran, a razvijenost grmova nije primjerena starosnoj dobi i agroekološkim uvjetima uzgoja, prvenstveno poradi velike i opetovane štete uzrokovane od strane divljači koja svojim djelovanjem uništava prvenstveno onaj dio grma koji bi se trebao razvijati i plodonositi, a dio grmova je u potpunosti uništen
- nasad lijeske nije vizualno u dobroj kondiciji, tj. nije u potpunosti postignut je osnovni cilj što bolje razvijenosti nadzemnih i podzemnih dijelova grma, također prvenstveno poradi velike i opetovane štete uzrokovane od strane divljači
- u pogledu zdravstvenog stanja nasada, uočljivo je da su osnovne mjere zaštite (od bolesti, štetnika i korova) nisu u potpunosti izvedene redovito i po pravilima struke,
- sve mjere održavanja tla u nasadu nisu u potpunosti provedene pravovremeno i u skladu sa strukom, a cilj ovih mjera je osiguranje plodnosti, a napose potrebne vlage i hranjivih organskih tvari.
- poradi gore navedenih uvjeta u kojim se nalazi nasad lijeske (djelovanje divljači i neredovito izvođenje agrotehničkih i pomotehničkih mjera u nasadu) površina voćnjaka će poradi prorjede biti umanjena za 15%

Na temelju prethodno iznesenih parametara za predmetni voćnjak procjenjujem da:

- s obzirom na razvijenost, starost nasada i uzgojni oblik uz sve ostale provedene mjere u voćnjaku, ostvarivi prosječni urod se procjenjuje na 1,00 t/ha,
- će prosječna cijena, a na temelju ostvarenih tržišnih cijena u 2019. god. biti 13,00 kn/kg
- je za ovakav voćnjak (izgled, stanje i kondicija) potrebno 6. godina da se uzgoji i dovede u sadašnje stanje.

Prosječna jednogodišnja kalkulacija pokrića varijabilnih troškova

a) UKUPNI PRIHODI

<i>Lješnjak</i>	<i>Urod kg/ha</i>	<i>Prosječna cijena kn/kg</i>	<i>Ukupno kn/ha</i>	<i>Ukupno kn/voćnjak (19,0208 ha)</i>
	1.000,00	13,00	13.000,00	247.270,40
Poticaaj kn/ha			1.600,00	30.433,28
UKUPNO PRIHODI			12.600,00	277.703,68

b) UKUPNI VARIJABILNI TROŠKOVI

<i>Vrsta varijabilnog troška</i>	<i>Količina</i>	<i>Jedinica mjere</i>	<i>Jedinična cijena kn</i>	<i>Ukupno kn/ha</i>	<i>Ukupno kn/voćnjak (19,0208ha)</i>
Podsadiavanje	12	kom.	17,00	204,00	3.880,24
Mineralna gnojiva				950,00	18.069,76
Sred. za zaštitu bilja				2.800,00	53.258,24
Vreće kap. 10 kg	100	kom	0,30	30,00	570,62
Skupljanje	7	kg	25,00	3.571,43	67.931,46
Rezidba	60	h	35,00	2.100,00	39.943,68
Troškovi vl. mehaniz.				1.500,00	28.531,20
Ostali troškovi				1.400,00	26.629,12
Amortizacija		god.		1.927,41	36.661,00
UKUPNO VARIJABILNI TROŠAK				14.482,84	275.475,20

$$N = P - C$$

$N = 2.228,48 \text{ kn}$ (neto-dohodak jednogodišnje proizvodnje voćnjaka).

$p = 2,0 \%$ (moguća godišnja kamata na sredstva oročena u banci).

$n = 34$

$D =$ vrijednost drveta procjenjuje se da odgovara vrijednosti vađenja, te je u obračunu vrijednost jednaka nuli.

Jednogodišnja amortizacija

Investicija podizanja 1 ha voćnjaka – lijeske (prve četiri godine) u gustom sklopu prema HZPSS «Podizanje novih nasada voćnjaka» prosinac 2004.god. korigirana na sadašnje cijene, procjenjuje se na 69.387,00 kn/ha, odnosno investicija na ovom voćnjaku prema istim parametrima bila bi 1.319.796,25 kn. U navedenu visinu investicije uz melioracijsko uređenje zemljišta za sadnju voćnjaka, nabavku sadnica, njegu mladog nasada, svakako je uključena i armatura sa stupovima u voćnjaku, kao i žičana ograda sa stupovima oko voćnjaka, bez mehanizacije i pratećih gospodarskih objekata.

Očekivani broj godina pune rodnosti nakon 4. godine s obzirom na razvijenost stabla, zdravstveno stanje, agroekološke uvjete i provedene pomotehničke zahvate iznosi 36 godina. Iz ovog proizlazi da je **godišnja amortizacijska vrijednost voćnjaka 3.972,59 kn** na razdoblje od 36 godina. Istekli amortizacijski period za voćnjak iznosi 2 godine, te je preostalo još 34 neotpisane godine. Trošak amortizacije nasada uključen je u kalkulaciju dohotka.

$A = 36.661,00 \times (36-2) = 1.246.474,00$ kn, za voćnjak lijeske površine 19,0208 ha.

Broj godina na koji se obračunava vrijednost voćnjaka je (n) 34.

Rekapitulacija svih analiziranih parametara za VOĆNJAK – lijeske

- k.č.br 1453, 1454, 1442, 1443/2 k.o. Popovac, k.č.br. 975-dio, 976-dio, 977-dio, 1459-dio, 1460, 1462, 1463, 1465 k.o. Branjina

Ukupna površina voćnjaka	=	19,0208 ha
Ukupna procijenjena investicija voćnjaka	=	1.319.796,25 kn
N = jednogodišnji neto - dohodak voćnjaka	=	972,99 kn
A = neotpisana vrijednost amortizacije	=	1.246.474,00 kn
S = konačna vrijednost neto-dohotka kao periodičnog ulaganja nakon isteka broja godina na koji se obavlja procjena	=	79.423,03 kn

V1 = procijenjena vrijednost voćnjaka **1.325.897,03 kn**

3.3. Prikaz i analiza podataka za procjenu vrijednosti voćnjaka i vinograda u investicijskom razdoblju-mladi nasad do stupanja u rod

Investicijsko razdoblje traje od početka podizanja voćnjaka i vinograda pa sve dok se voćke i trsovi potpuno ne razviju, odnosno dok daju takav rod da vrijednost proizvodnje dosegne troškove proizvodnje i mogućnost otplate godišnjeg anuiteta.

Elementi procjene u investicijskom razdoblju mogu se podijeliti u više skupina.

- visina investicijskog ulaganja za podizanje voćnjaka i vinograda zaključno sa sadnjom,
- troškovi uzgoja voćnjaka i vinograda za svaku godinu posebno,
- kamate (interkalarne) na vrijednost podizanja voćnjaka i vinograda i troškove uzgoja prema fazi investicijskog uzgoja,
- korekcijski faktor za opće stanje voćnjaka i vinograda iz kojeg se može izvesti zaključak o potencijalnoj proizvodnji,

- vrijednost početne proizvodnje umanjena za troškove berbe,
Procjena vrijednosti voćnjaka i vinograda u investicijskom razdoblju izrađena je iz niže navedenih elemenata:

- V – procijenjena vrijednost voćnjaka i vinograda,
- A – troškovi podizanja voćnjaka i vinograda (zaključno sa sadnjom),
- B – zbroj troškova u tijeku uzgoja (pojedinačno po godinama),
- C – iznos interkalarnih kamata na obavljena ulaganja,
- f – korekcijski faktor prema stanju voćnjaka za potencijalnu rodnost,
- d – diskontni faktor,
- E – vrijednost proizvodnje u godini procjene,

te izračunata prema formuli:

$$V = (A + B + C) \times f \times d - E$$

Vinograd u investicijskom razdoblju - mladi nasad do stupanja u rod

- zasađen 2017. god. na k.č.br. 803-dio, 804-dio, 805-dio , k.o.Batina , ukupne površine 0,4983 ha

Detaljnim pregledom vinograda uočena je besprijekorna usklađenost svih čimbenika tijekom uzgoja (agrotehnika, pomotehnika, zaštita od bolesti i štetnika, te njege nasada) koji u konačnici određuju kakvoću i visinu uroda.

Na osnovu utvrđenog broja trsova, sorte, načina uzgoja, zdravstvenog stanja, proizvodnih kapaciteta te inih biološko-tehničkih uvjeta mogu se utvrditi slijedeći parametri:

- s obzirom na uzgojni oblik i starost ovaj nasad vinove loze nije amortiziran, a razvijenost trsova je primjerena starosnoj dobi i agroekološkim uvjetima uzgoja,
- nasad vinove loze je vizualno u dobroj kondiciji, tj. postignut je osnovni cilj što bolje razvijenosti nadzemnih i podzemnih dijelova trsa,
- u pogledu zdravstvenog stanja nasada, uočljivo je da su sve mjere zaštite (od bolesti, štetnika i korova) izvedene redovito i po pravilima struke,
- sve provedene mjere održavanja tla u nasadu provedene su vrlo korektno i u skladu sa strukom, jer cilj ovih mjera je osiguranje plodnosti, a napose potrebne vlage i hranjivih organskih tvari.

❖ Investicija podizanja 1 ha vinograda prema modelima kalkulacija HZPSS «Podizanje novih nasada vinograda», (tehnološko ekonomske smjernice) prosinac 2004. god., korigirano na sadašnje cijene u postojećim agroekološkim uvjetima procjenjuje se na iznos od **119.617,00 kn/ha**,

❖ Troškovi uzgoja u drugoj i trećoj godini 1 ha vinograda prema modelima kalkulacija HZPSS «Podizanje novih nasada vinograda», (tehnološko ekonomske smjernice) prosinac 2004. god., korigirano na sadašnje cijene u postojećim agroekološkim uvjetima procjenjuje se na iznos od **82.633,00 kn/ha**,

❖ Visina kamate 1,50 %,

❖ Na temelju prethodno iznesenih parametara procjenjujem da:

- s obzirom na razvijenost, starost nasada i uzgojni oblik uz sve ostale provedene mjere u vinogradu, ostvarivi prosječni urod u ovoj godini nije dostatan za pokriće troškova proizvodnje i održavanje nasada,

- je za ovakav vinograd (izgled, stanje i kondicija) potrebno tri godine da se uzgoji i dovede u sadašnje stanje.

Rekapitulacija svih analiziranih parametara za vinograd zasaden 2017 god.

- k.č.br.803(dio),804(dio), 805(dio)

Ukupna površina vinograda	=	0,4983 ha
A = troškovi podizanja vinograda	=	59.605,15 kn
B = troškovi uzgoja u drugoj i trećoj godini	=	41.176,02 kn
C = kamata	=	1.511,71 kn
E = vrijednost proizvodnje u godini procjene	=	00,00 kn

V = procijenjena vrijednost vinograda **102.292,88 kn**

Voćnjak lijeske u investicijskom razdoblju- mladi nasad do stupanja u rod

- zasaden 2017 god. na k.č.br. 37, 38, 39, 44-dio, 45-dio, 46, k.o.Zmajevac I, ukupne površine 5,56481 ha

Detaljnim pregledom voćnjaka, a kako je to ranije rečeno, uočeni su određeni propusti u usklađenosti svih relevantnih čimbenika tijekom uzgoja (agrotehnika, pomotehnika, zaštita od bolesti i štetnika, te njege nasada) koji u konačnici određuju kakvoću i visinu uroda.

Na osnovu utvrđenog broja grmova, sorti, načina uzgoja, zdravstvenog stanja, proizvodnih kapaciteta te inih biološko-tehničkih uvjeta mogu se utvrditi slijedeći parametri:

- s obzirom na uzgojni oblik i starost ovaj nasad lijeske nije amortiziran, a razvijenost grmova nije primjerena starosnoj dobi i agroekološkim uvjetima uzgoja,

- nasad lijeske je vizualno u relativno dobroj kondiciji, tj. nije u potpunosti postignut je osnovni cilj što bolje razvijenosti nadzemnih i podzemnih dijelova trsa,
- u pogledu zdravstvenog stanja nasada, uočljivo je da su osnovne mjere zaštite (od bolesti, štetnika i korova) izvedene relativno redovito i po pravilima struke,
- sve mjere održavanja tla u nasadu nisu u potpunosti provedene pravovremeno i u skladu sa strukom, a cilj ovih mjera je osiguranje plodnosti, a napose potrebne vlage i hranjivih organskih tvari.

❖ Investicija podizanja 1 ha nasada lijeske prema modelima kalkulacija HZPSS «Podizanje novih nasada voćnjaka», (tehnološko ekonomske smjernice) prosinac 2004. god., korigirano na sadašnje cijene u postojećim agroekološkim uvjetima procjenjuje se na iznos od **57.377,00 kn/ha**,

❖ Troškovi uzgoja u drugoj i trećoj godini 1 ha lijeske prema modelima kalkulacija HZPSS «Podizanje novih nasada voćnjaka», (tehnološko ekonomske smjernice) prosinac 2004. god., korigirano na sadašnje cijene u postojećim agroekološkim uvjetima procjenjuje se na iznos od **12.020,00 kn/ha**,

❖ Visina kamate 1,50 %,

❖ Na temelju prethodno iznesenih parametara procjenjujem da:

- s obzirom na razvijenost, starost nasada i uzgojni oblik uz sve ostale provedene mjere u vinogradu, ostvarivi prosječni urod u ovoj godini nije dostatan za pokriće troškova proizvodnje i održavanje nasada,
- je za ovakav voćnjak (izgled, stanje i kondicija) potrebno tri godine da se uzgoji i dovede u sadašnje stanje.

Rekapitulacija svih analiziranih parametara za nasad lijeske zasaden 2017 god.

- k.č.br. 37, 38, 39, 44-dio, 45-dio, 46

Ukupna površina voćnjaka	=	5,56481 ha
A = troškovi podizanja vinograda	=	319.292,10 kn
B = troškovi uzgoja u drugoj i trećoj godini	=	66.889,01 kn
C = kamata	=	5.792,71 kn
E = vrijednost proizvodnje u godini procjene	=	00,00 kn

V = procijenjena vrijednost voćnjaka **391.973,82 kn**

Ukupna vrijednost voćnjaka i vinograda:

- zasaden 2014. g., k.č.br. 616, 615-dio, 613, k.o. Batina, 0,4362 ha **99.754,46 kn**
- zasaden 2014 g., k.č.br. 1453, 1454, 1442, 1443/2 k.o. Popovac, k.č.br. 975-dio, 976-dio, 977-dio, 1459-dio, 1460, 1462, 1463,

1465 k.o. Branjina, 19,1208 ha,	1.325.897,03 kn
➤ zasađen 2017. G., k.č.br. 803-dio, 804-dio, 805-dio , k.o.Batina , 0,4983 ha,	102.292,88 kn
➤ zasađen 2017 g., k.č.br. 37, 38, 39, 44-dio, 45-dio, 46, k.o.Zmajevac I, 5,56481 ha	391.973,82 kn

U K U P N O

1.919.918,19 kn

IX. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

Shodno postavljenom zadatku naručitelja u skladu sa iznesenim i analiziranim činjenicama, izvršenim analizama općih i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, te provedenim izračunima u ovom elaboratu procjene tržišne vrijednosti za

nekretninu: *VIŠEGODIŠNJI NASAD– VOĆNJACI LIJESKE, VINOGRADI*
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

na adresi: *k.o. Zmajevac I, Popovac, Branjina, Batina*

na dan kakvoće: 26. lipanj 2020. godine,

na dan vrednovanja: 26. lipanj 2020. godine,

Tržišna vrijednost (Tv):

2.864.301,69 kn

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

IZJAVA PROCJENITELJA:

Procjena je izrađena sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i međunarodnim standardima.
Prilikom izrade procjene ponašao sam se kao neovisna stranka.

Nalaz i mišljenje izradio:
Krunoslav Fišer, dipl. ing.



X. UPORABA DOKUMENATA

- Izvršen je vizualni pregled nekretnina sa fotozapisom,
- U izradi procjene su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja (vlasnika),
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e – zemljišnih knjiga, e- katastar, geoportal, prostorni planovi,
- Osobno imam potrebno ovlaštenje za izradu ove procjene – nekretnina,
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je je izneseno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka,
- Za potrebe ove procjene nisu rađene posebne kontrole kakvoće zemljišta, osim one koje su se mogle vizualno utvrditi,
- Vrijednost i vrijednosti navedene u ovom elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih,
- U procjeni vrijednosti nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje,
- Informacije sadržane u ovom elaboratu su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Banke i Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja,
- Potvrđujem da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata 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,
- Ovaj elaborat je izrađen u svrhu zasnivanja založnog prava na procjenjivanoj nekretnini i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe,
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, niti drugih ograničavajućih okolnosti.

Izjavu dao:

Krunoslav Fišer, dipl. ing.



XI.

PRILOG

FOTODOKUMENTACIJA PREDMETNIH NEKRETNINA

Fotografije 1 – 4. Izgled i stanje predmetnih voćnjaka, vinograda i poljoprivrednog zemljišta





Fotografije snimio:
Krunoslav Fišer, dipl. ing.

