

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



PREDMET PROCJENE: POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
MJESTO I ADRESA: poljoprivredno zemljište upisano u z.k.ul. 845, 1396, 38
sve k.o. Zmajevac I
NARUČITELJI PROCJENE: MASSILIA d.o.o. u stečaju, OSIJEK, Petofi Sandora 206/a,
OIB: 8614453117

PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

625.600,00 kn	
ILI 1EUR =	7,542137
82.947,31 EUR	

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

U Osijeku, lipanj 2020.

SADRŽAJ

I.	UVOD	3
II.	PODACI O OČEVIDU	4
III.	OPIS ZEMLJIŠTA	5
III.1.	OPĆE INFORMACIJE O LOKACIJI I NEKRETNINAMA	5
III.2.	OPIS LOKACIJE	7
IV.	IDENTIFIKACIJA	9
IV.1.	GRUNTOVNICA	9
VI.2.	KATASTAR	10
V.	ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI	12
VI.	PROCJENA VRIJEDNOSTI	13
VII.	IZJAVA PROCJENITELJA	17
	PRILOZI	

I. UVOD

Na temelju zahtjeva stečajnog upravitelja društva Massilia d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju, Osijek, Petofi Sandora 206/a, OIB: 86144563117 potrebno je odrediti tržišnu vrijednost poljoprivrednog zemljišta upisanog u zemljišne knjige Općinskog suda u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Beli Manastir i to: k.č.br. 185, 298, 300, 534, 682, 706, 780, 828, 831, 1107, 1110, 1124, 1180, 1305, 1309 z.k. ul 845, k.č.br. 629, 683, 1113 z.k.ul. 1396 i k.č.br. 830 z.k.ul. 38 sve k.o. Zmajevac I.

Svi potrebni podaci za procjenu vrijednosti nekretnina dobiveni su obilaskom lokacije i snimanja postojećeg stanja zemljišta.

Procjena vrijednosti nekretnina izvršena je na temelju ovih propisa:

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

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

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

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

II. PODACI O OČEVIDU

Datum procjene vrijednosti: 19. lipnja 2020.

Datum procjene kvalitete: 19. lipnja 2020.

Datum očevida: 19. lipnja 2020.

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

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

Korištena slijedeća dokumentacija:

- izvod iz zemljišne knjige,
- preslika katastarskog plana.

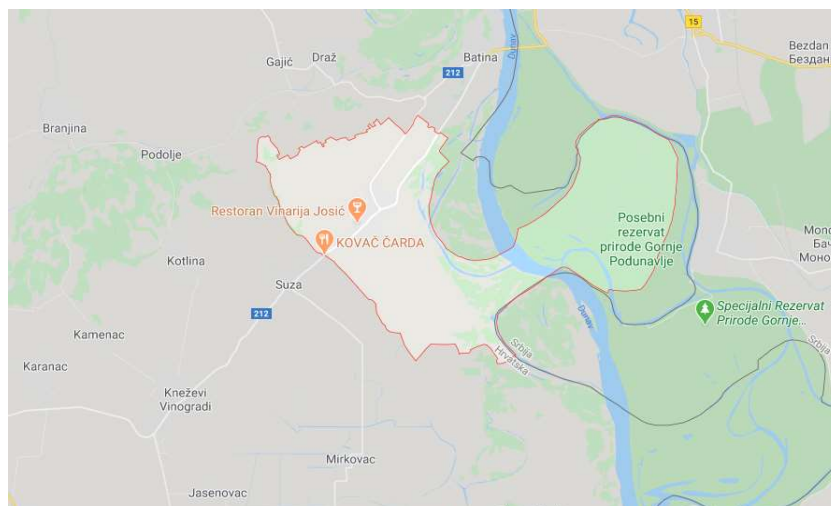
III. OPIS ZEMLJIŠTA

III.1. OPĆE INFORMACIJE O LOKACIJI I NEKRETNINAMA

Procjenjivane katastarske čestice nalaze se u naselju Zmajevac, općina Kneževi Vinogradi. Naselje se nalazi na krajnjem sjeveroistočnom dijelu Republike Hrvatske, u regiji Baranja, na granici s Republikom Srbijom. Naselje je smješteno uz Stari Dunav, rukavac rijeke Dunav.



<https://www.google.com/maps/place/Zmajevac/@44.9518789,18.5749531,7.32z/data=!4m5!3m4!1s0x475cd1f21356079d:0xd5522b9d52e4119!8m2!3d45.8008843!4d18.8080429>



<https://www.google.com/maps/place/Zmajevac/@45.8015356,18.8339436,12z/data=!4m5!3m4!1s0x475cd1f21356079d:0xd5522b9d52e4119!8m2!3d45.8008843!4d18.8080429>

Naselje Zmajevac je prema popisu stanovništva 2011. godine imalo 853 stanovnika (cijela općina Kneževi Vinogradi 4.614 stanovnika).

Kroz Zmajevac prolazi državna cesta DC 212 koja ga spaja s naseljima Suza i Batina. U Batini se nalazi i granični prijelaz s Republikom Srbijom (udaljen oko 7 km). Zmajevac je i oko 7 km udaljen od državne ceste DC 7 koja spaja županijsko središte Osijek s graničnim prijelazom Duboševica (Republika Mađarska). Mrežom državnim cesta Zmajevac je povezan s županijskim središtem Osijekom (udaljenost oko 43km), a preko njega i s mrežom autocesta u Republici Hrvatskoj (A5 u izgradnji i A3) i zračnom lukom u Osijeku.

Naselje je okruženo plodnim oranicama te se gospodarstvo bazira na poljoprivredu (ratarstvu, vinogradarstvu i voćarstvu). Na području Zmajevca se nalazi južna strana Baranjske planine, što je preduvjet za proizvodnju vrhunskih vina po čemu je Zmajevac i poznat, kao i po svojoj gastro ponudi (vinske ceste, surduci). Također je, zbog blizine dunavskog rukavca jedno od boljih odredišta za slatkovodni ribolov u Baranji.

U Zmajevcu djeluje osnovna škola i dječji vrtić na hrvatskom i mađarskom jeziku, te više kulturnih i sportskih udruga.

III. 2. OPIS LOKACIJE

Procjenjivane čestice nalaze se u naselju Zmajevac, s istočne i zapadne strane naselja. Različito su udaljene od naselja i asfaltirane prometnice, te su glavnom prometnicom povezne poljskim putem. Katastarska čestica 534 se nalazi u selu, u blizini ceste

Na karti preuzetoj sa internetskog preglednika Državne geodetske uprave (<https://www.katastar.hr/#/>) označen je približan položaj procjenjivanih katastarskih čestica.

k.č.br. 828 k.č.br.780 k.č.br.706 k.č.br. 682, 683 k.č.br. 534 k.č.br. 300 k.č.br. 185 k.č.br. 298



Vrsta izgradnje i korištenja zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine

U okolini procjenjivanih čestica se nalaze obradive površine zasađene s različitim poljoprivredni kulturama i dijelom šumsko zemljište.

Komunalna infrastruktura

Ne postoji

Prometna povezanost

Katastarske čestice su povezane s javnim prometnicama putem prtenih putova.

Kategorija zemljišta

Procjenjive katastarske čestice se kategoriziraju kao IV. kategorija - zemljište izvan građevinskog područja, i to kao "poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje."

IV. IDENTIFIKACIJA

Katastarske čestice se nalaze na području katastarske općine Zmajevac I. Okružene su obrađivanim poljoprivrednim površinama gotovo sve se obrađuju (dane su u zakup). Jedino je k.č.br. 629 k.o. Zmajevac I neobrađivana i zarasla niskim raslinjem. Uglavnom su pravilnog izduženog oblika, posađene različitim kulturama (bez trajnih nasada i objekata, bez obzira što su a pojedinim različiti upisi).

IV.1. GRUNTOVNICA

Red. br.	Gruntovnica			Oznaka zemljišta	Površina (m ²)	TERETOVNICA
	K.č.br.	Z.k.ul.	K.o.			
1.	185	845	Zmajevac I	Oranica Orev	7.243	Upisano založno pravo BKS BANK AG AUSTRIA (vidljivo u priloženom zk ulošku)
2.	298			Oranica Papser	6.620	
3.	300			Oranica Papser	11.063	
4.	534			Vinograd Esealja	4.728	
5.	682			Oranica Haršašalja	11.008	
6.	706			Oranica i vinograd Haršašalja	4.442	
7.	780			Oranica Haršašalja	12.011	
8.	828			Oranica Čatari Santo	4.837	
9.	831			Oranica Čatari Santo	18.633	
10.	1107			Oranica Čatari Santo	12.194	
11.	1110			Oranica i vinograd Haršašalja	5.662	
12.	1124			Gospodarska zgrada br. 14a i oranica Planina	5.191	
13.	1180			Oranica i vinograd Haršašalja	28.617	
14.	1305			Oranica Kišeđ	2.845	
15.	1309			Oranica Kišeđ	18.859	
UKUPNO					153.953	
1.	629	1396	Zmajevac I	Oranica Kenderveld	4.508	Upisano založno pravo IMETAK ŠKZ ŽUPANJA (vidljivo u priloženom zk ulošku)
2.	683			Oranica Haršašalja	5.722	
3.	1113			Oranica Čatari Santo	7.913	
UKUPNO					18.143	
1.	830	38	Zmajevac I	Oranica i vinograd Čatari Santo	8.631	Upisano založno pravo BKS BANK AG AUSTRIA (vidljivo u priloženom zk ulošku)
UKUPNO						
UKUPNO:					180.727	

U zk izvacima su upisane zabilježbe otvaranja stečajnog postupka. Svi upisi su vidljivi u priloženim z.k. izvacima.

IV. 2. KATASTAR



k.č.br. 185 k.o. Zmajevac I



k.č.br. 298 i 300 k.o. Zmajevac I



k.č.br. 534 k.o. Zmajevac I



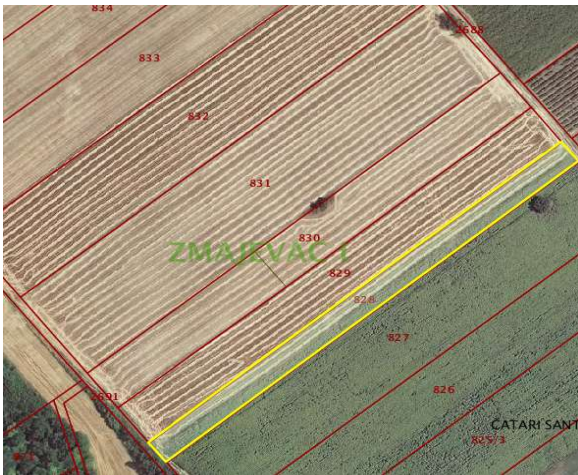
k.č.br. 682 i 683 k.o. Zmajevac I



k.č.br. 706



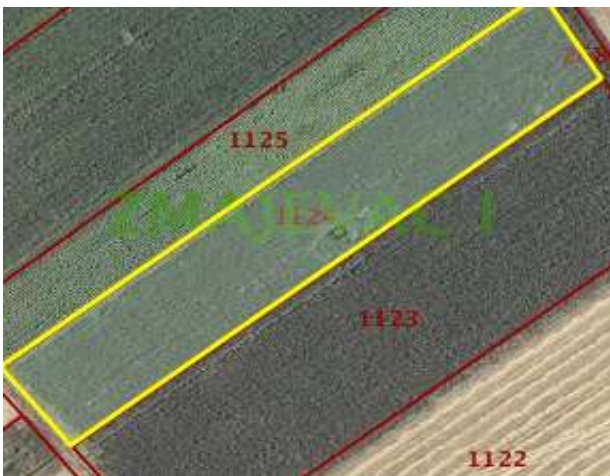
k.č.br. 780



k.č.br. 828, 830, 831 k.o. Zmajevac I



k.č.br. 1107, 1110 i 1113 k.o. Zmajevac I



k.č.br. 1124 k.o. Zmajevac I



k.č.br.1180 k.o. Zmajevac I



k.č.br. 1305 i 1309 k.o. Zmajevac I



k.č.br. 629 k.o. Zmajevac

(sav pregled čestica preuzet sa intrnetskog preglednika
<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=dkpViewerPublic>)

Stanje u Katastru i u Zemljišnim knjigama je usklađeno.

V. ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VI. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

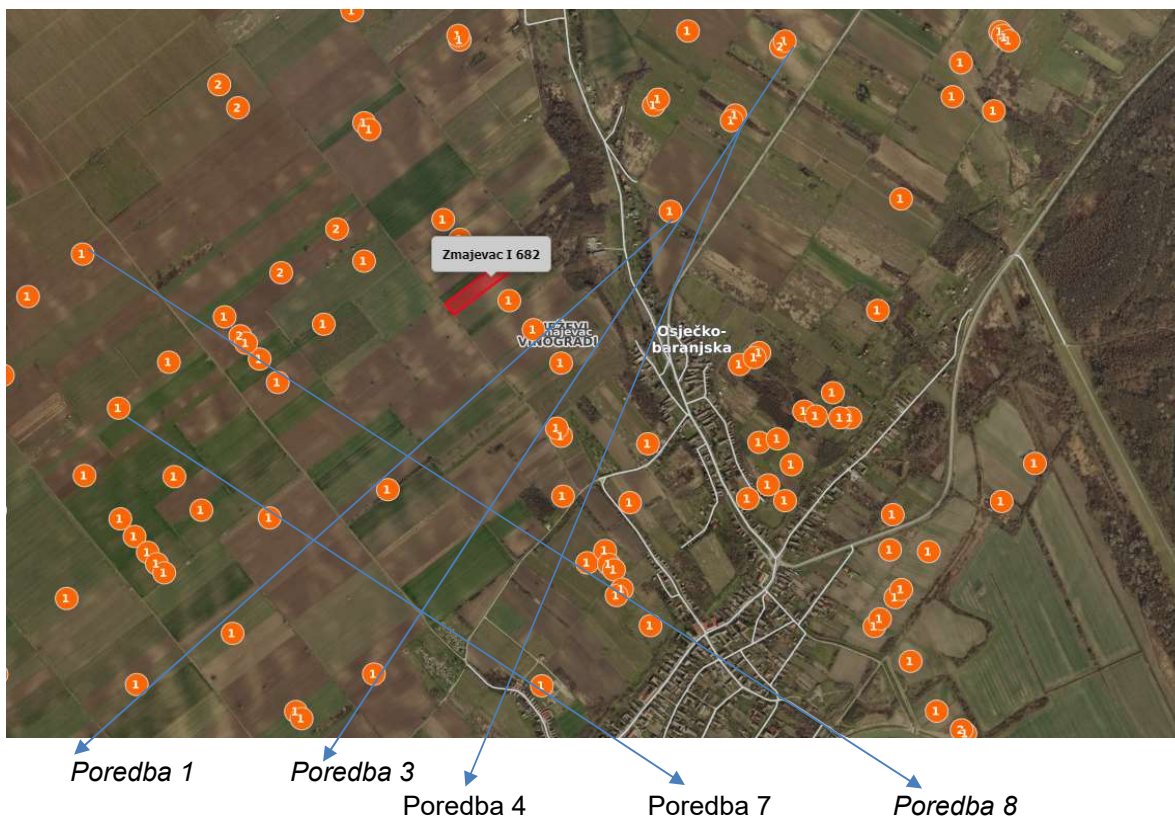
Za procjenu vrijednosti poredbenom metodom koristit će se podaci iz aplikacije eNekretnine. U aplikaciji su vidljivi slijedeći podaci: vrsta nekretnine, datum ugovora, vrsta ugovora, površina u prometu, vrijednost nekretnine u kunama, datum ugovora, napomena o obračunatim porezima, cjenovni blok i pretežita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

Procjenjivane nekretnine se nalaze u cjenovnim blokovima Zmajevac - vrijedno obradivo i Kotlina, Suza, Zmajevac - vrijedno obradivo, te su poredbene nekretnine tražene u istim cjenovnim blokovima. Uvidom u aplikaciju je utvrđeno da je postoji velik broj kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta u odgovarajućim područjima u zadnje 4 godine, a s obzirom da postoji dovoljan broj kupoprodajnih cijena koje su vremenski bliže datumu vrednovanja, cijene starije od 01.01.2019. godine su isključene iz izračuna.

U razdoblju od 01.01.2019. do lipnja 2020. godine u cjenovnom bloku Zmajevac - vrijedno obradivo je trgovalo se s 8 katastarskih čestica, a u cjenovnom bloku Kotlina, Suza, Zmajevac - vrijedno obradivo s 24 čestice.

Uvidom u javno dostupne podatke iz Zemljišnih knjiga i katastra iz procjene su isključene čestice na kojima postoje trajni nasadi (voćnjaci, vinogradi, šume), čestice u kojima su kupac i prodavatelj obiteljski povezani (isto prezime) i sl. Odaabrane su nekretnine koje s procjenjivanim pokazuju dovoljno podudarnih obilježja.

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



IZVOR: eNekretnine

13.1.3.

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

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ³⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ³⁾						Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100) ³⁾ Annual rates of change, % (same quarter of previous year = 100) ³⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0	0,2	-1,8	0,6	-1,2	0,8	0,0
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3	1,2	-2,9	1,9	0,1	1,9	0,0
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8	1,5	-4,3	2,9	2,0	1,8	-1,4
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5	0,8	-4,7	1,8	2,0	0,9	-1,9
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8	-0,4	-6,3	0,8	0,3	0,5	-4,7
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7	4,3	0,9	4,9	2,8	6,2	0,4
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7	3,8	1,1	4,3	4,4	3,6	2,5
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1	7,6	4,1	8,3	9,8	7,2	4,1
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6	8,5	6,6	8,9	11,4	8,1	4,2
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6	4,5	1,9	5,0	11,5	2,6	-2,0
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6	6,8	3,1	7,5	11,8	6,4	0,3
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5	4,7	2,8	5,0	8,5	4,4	-0,3
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4	7,4	10,1	7,1	11,4	7,4	1,0
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6	10,4	8,2	10,7	14,5	9,1	3,3
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7	8,0	8,2	8,0	12,2	5,2	3,5
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4	10,0	6,9	10,4	14,7	6,0	7,5

MEĐUVREMENSKO I MEĐUKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE

REDNI BROJ TRANSAKCIJA	1	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
K.Č.BR.								
K.O.	Zmajevac I	Zmajevac I	Zmajevac I	Zmajevac I	Zmajevac I	Zmajevac I	Zmajevac I	Zmajevac I
VRSTA NEKRETNINE	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište
POVRŠINA (m ²)	7.203,00	2508	8428	15519	5.533,00	18.473,00	4.723,00	194.151,00
PORŠINA KOJA SE PRODAJE (m ²)	7.203,00	2508	8428	15519	5.533,00	18.473,00	4.723,00	194.151,00
UKUPNA CIJENA	22.500,00 kn	7432,26	34000	37169,92	17.000,00 kn	43.000,00 kn	15.000,00 kn	969.300,00 kn
JEDINIČNA CIJENA	3,12 kn	2,96 kn	4,03 kn	2,40 kn	3,07 kn	2,33 kn	3,18 kn	4,99 kn
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	07.10.2019.	11.04.2019.	15.02.2019.	11.12.2019.	21.11.2019.	26.10.2019.	15.07.2019.	21.06.2019.
PROSTORNI PLAN	Kneževi Vinogradi	Kneževi Vinogadi	Kneževi Vinogradi	Kneževi Vinogradi	Kneževi Vinogradi	Kneževi Vinogradi	Kneževi Vinogradi	Kneževi Vinogradi
NAMJENA	P2	P2	P2	P2	P2	P2	P2	P2
URBANA PRAVILA								
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (čl. 10. Pravilnika)	IV.	IV.	IV.	IV.	IV.	IV.	IV.	IV
CJENOVNI BLOK	ZMAJEVAC - vrijedno obradivo	ZMAJEVAC - vrijedno obradivo	Zmajevac - vrijedno obradivo	Zmajevac - vrijedno obradivo	Kotlina, Suza, Zmajevac - vrijedno obradivo	Kotlina, Suza, Zmajevac - vrijedno obradivo	Kotlina, Suza, Zmajevac - vrijedno obradivo	Kotlina, Suza, Zmajevac - vrijedno obradivo
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	NE	DA	DA	DA	DA	DA
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE								
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE								
INDEKS NA DAN TRANSAKCIJE	103,98	102,24	100,59	109,64	109,64	109,64	103,98	102,24
INDEKS NA DAN PROCJENE	109,64	109,64	109,64	109,64	109,64	109,64	109,64	109,64
KOREKTIVNI FAKTOR	1,054433545	1,072378717	1,089969182	1	1	1	1,054433545	1,072378717
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE								
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA								
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠA	1	1	1	1	1	1	1	1
KOREKCIJA ZA VELIČINU/POLOŽAJ	1	1	1	1	1	1	1	1
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE	1,054	1,072	1,090	1,000	1,000	1,000	1,054	1,072
JEDINIČNA CIJENA NAKON IZJEDNAČAVANJA	3,29	3,18	4,40	2,40	3,07	2,33	3,35	5,35
Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja manje od 40% (Pravilnik: Čl. 19)	-5,44	-7,24	-9,00	0,00	0,00	0,00	-5,44	-7,24
PROSJEČNA IZJEDNAČENJA CIJENA	3,42 kn							
Neuobičajene okolnosti (odstupanje veće ±30% od prosječne kupoprodajne cijene nakon provođenja izjednačavanja)	-9,51	-15,44	15,20	-42,83	-11,34	-46,96	-7,71	31,48
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	NE	DA	NE	DA	NE
PROSJEČNA IZJEDNAČENJA CIJENA	3,46 kn							
ODSTUPANJE U APSOLUTNIM IZN	0,16	0,28	-0,94		0,39		0,11	
STANDARDNO ODSUPANJE	0,535708758							
PRAVILO DVA SIGMA	1,071417517 ZADOVOLJAVA							

Red br.	Gruntovnica			Oznaka zemljišta	Površina (m ²)	jed. cijena (kn)	Procijenjena vrijednost (kn)	Zaokruženo (kn)
	K.č.br.	Z.k.ul.	K.o.					
1.	185	845	Zmajevac I	Oranica Orev	7.243	3,46	25.060,78	25.100,00
2.	298			Oranica Papser	6.620	3,46	22.905,20	22.900,00
3.	300			Oranica Papser	11.063	3,46	38.277,98	38.300,00
4.	534			Vinograd Esealja	4.728	3,46	16.358,88	16.400,00
5.	682			Oranica Haršašalja	11.008	3,46	38.087,68	38.100,00
6.	706			Oranica i vinograd Haršašalja	4.442	3,46	15.369,32	15.400,00
7.	780			Oranica Haršašalja	12.011	3,46	41.558,06	41.600,00
8.	828			Oranica Čatari Santo	4.837	3,46	16.736,02	16.700,00
9.	831			Oranica Čatari Santo	18.633	3,46	64.470,18	64.500,00
10.	1107			Oranica Čatari Santo	12.194	3,46	42.191,24	42.200,00
11.	1110			Oranica i vinograd Haršašalja	5.662	3,46	19.590,52	19.600,00
12.	1124			Gospodarska zgrada br. 14a i oranica Planina	5.191	3,46	17.960,86	18.000,00
13.	1180			Oranica i vinograd Haršašalja	28.617	3,46	99.014,82	99.000,00
14.	1305			Oranica Kišheđ	2.845	3,46	9.843,70	9.800,00
15.	1309			Oranica Kišheđ	18.859	3,46	65.252,14	65.300,00
UKUPNO					153.953			532.900,00
1.	629	1396	Zmajevac I	Oranica Kenderveld	4.508	3,46	15.597,68	15.600,00
2.	683			Oranica Haršašalja	5.722	3,46	19.798,12	19.800,00
3.	1113			Oranica Čatari Santo	7.913	3,46	27.378,98	27.400,00
UKUPNO					18.143			62.800,00
1.	830	380	Zmajevac I	Oranica i vinograd Čatari Santo	8.631	3,46	29.863,26	29.900,00
UKUPNO					8.631			29.900,00
UKUPNO:					180.727			625.600,00

Procijenjena vrijednost poljoprivrednih površina u k.o. Zmajevac I iznosi 625.600,00kn (slovima: šestodvadesetpettisućasesto kuna), što po srednjem tečaju HNB za EUR na dan 19. lipnja 2020. (1kn=7,542137EUR) iznosi:

82.947,31 EUR

(osamdesetdvijetisućedevedetstočetredesetsedam eura i tridesejedan eurocent)

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

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

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

VII. IZJAVA PROCJENITELJA

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

U Osijeku, lipanj 2020.

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

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I
PROCJENITELJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Marko Milas, dipl.inž.građ.

PRILOZI

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

FOTODOKUMENTACIJA

k.č.br. 1309



k.č.br. 1124



k.č.br. 1110



k.č.br. 1113



k.č.br. 1107



k.č.br. 780



k.č.br. 830



k.č.br. 828



k.č.br. 831



k.č.br. 706



k.č.br. 185



k.č.br. 534



k.č.br. 298



k.čb.r 300

