

## **PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

**NARUČITELJ :** Općinski sud u Bjelovaru, Stalna služba u Pakracu, Trg Pape Ivana Pavla II br. 12



**NEKRETNINA :** Zemljište u građevinskoj zoni - Poduzetnička zona LIPIK II, k.č.br. 1484/3 i 1484/7 k.o. Lipik  
Lipik, Idustrijska ulica bb

## SADRŽAJ :

- RJEŠENJE
- A. UVOD
  - A. 1. Zadatak
  - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
  - E. 1. Dan kakvoće
  - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
  - E. 3. Prostorno-planska dokumentacija
  - E. 4. Metoda procjene
  - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
  - E. 5.1. Usporedne nekretnine
  - E. 5.2. Izračun vrijednosti zemljišta (poredbena metoda)
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
  - G. 1. Dokumentacija
  - G. 2. Opći uvjeti procjene / Pojmovnik / Zakoni



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U BJELOVARU  
BJELOVAR, J. JELAČIĆA 1  
URED PREDSEDNIKA

Broj: 4-Su-104/09  
Bjelovar, 21. prosinca 2015.

Temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima («Narodne novine» br. 28/13, 33/15 i 82/15), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine» broj: 38/14), predsjednica Županijskog suda u Bjelovaru Milenka Silvar donosi

### RJEŠENJE

Ana Bundić, Ing. graditeljstva, iz Pakraca, Kaharija 104, imenuje se stalnim sudskim vještakom za

graditeljstvo i procjenu nekretnina

na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Temeljem čl. 37. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, imenovani sudski vještak unijet će se u Popis stalnih sudskih vještaka ovoga suda.

PREDSEDNICA SUDA

*Milenka Silvar*  
Milenka Silvar



#### O TOME OBAVIJEST

- 1. Ana Bundić
- 2. Ministarstvo pravosuđa RH
- 3. Općinski sudovi
- 4. Spis Su-

## A. UVOD

### 1. ZADATAK

Naručitelj : Općinski sud u Bjelovaru, Stalna služba u Pakracu, Trg Pape Ivana Pavla II br. 12  
Nekretnina Zemljište u građevinskoj zoni - Poduzetnička zona LIPIK II, k.č.br. 1484/3 i 1484/7 k.o.  
Lipik  
Lipik, Idustrijska ulica bb

Na zahtjev naručitelja potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Procjena je rađena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih tržišno održivih podataka (eNekretnine), kao i podataka koji su procjenitelju dostavljeni od strane naručitelja, a posebno sukladno općim uvjetima procjene iz priloga 2. kao i važećim standardima, zakonima i propisima.

### 2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlaštenu sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno, kao ni potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog naloga izvršen je pregled nekretnine te istraživanje tržišta, kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljeni podaci obrađeni su i protumačeni koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

U svrhu lakšeg obostranog razumjevanja procjene izrađen je prilog 1 elaborata (Opći uvjeti procjene) sa pojmovnikom i popisom važećih zakonskih propisa.

Odgovorna osoba, direktor:  
Saša Bunčić, struč. spec. ing. aedif.

---

**AIG** PROJEKT  
d.o.o.  
za projektiranje, graditeljstvo  
i nadzor nad gradnjom  
Pakrac, Ulica kralja Tomislava 60

U Pakracu, 18.05.2018.



## B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: Zemljište u građevinskoj zoni - Poduzetnička zona LIPIK II, k.č.br. 1484/3 i 1484/7 k.o. Lipik  
Lokacija: Lipik, Idustrijska ulica bb  
Naručitelj: Općinski sud u Bjelovaru, Stalna služba u Pakracu, Trg Pape Ivana Pavla II br. 12

Dan kakvoće 20.03.2018.

Dan vrednovanja 18.05.2018.

Osnova procjene: Tržišna vrijednost

Namjena procjene: Kupoprodaja nekretnine

Regija: Regija 3 - Slavonija

Županija - tržišna zona: 1130-Požeško-slavonska županija, zona 3

Tržišni položaj: 3. Gradovi u unutrašnjosti + okolica od 2.

Kategorija lokacije / tip lokacije: III / D

Z.K. izvadak: E izvadak

Općinski sud: Bjelovar, Stalna služba u Pakracu

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O.	kč.br.	pos. List	(m2)
Lipik	1762	1484/3	-	isti	isti	isti	9.960
Lipik	1763	1487/7		isti	isti	isti	10.015

Opis nekretnine: Oranica Domišljan

Površina čest: 19.975 m2

Vlasnik: RAAFOURTY DD ZAGREB, OIB: 17742557834, VLAŠKA 79

Teret: Ima

**Legalitet:** Nekretnina upisana u ZK i Katastar.

Podaci u ZK i Katastru usklađeni nomenklaturom i površinom

Nekretnina ima direktan pristup na JPP, Industrijska ulica

Onečišćenja: Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka: Nisu uočeni vanjski izvori buke

Klasifikacija nekretnine: 3 Nekretnina u razvoju

Razvoj (dozvole): Nisu prezentirane

Napomene: -

Tržišna vrijednost: 106.267,00 € ili 784.218,50 Kn

Stalni sudski vještak

za graditeljstvo i procjenu nekretnina:

Ana Bunčić, i.g.

Direktor:

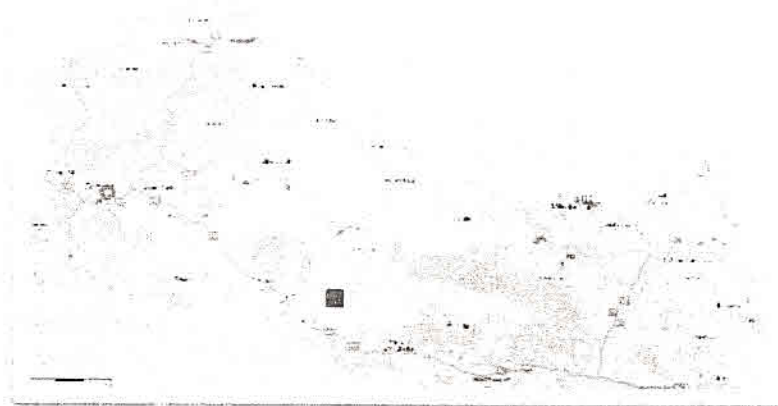
Saša Bunčić struč.spec.ing.aedif



**AIG PROJEKT**  
d.o.o.  
za projektiranje, graditeljstvo  
i nadzor nad gradnjom  
Pakrac, Ulica kralja Tomislava 60

## C. LOKACIJA

### MAKRO

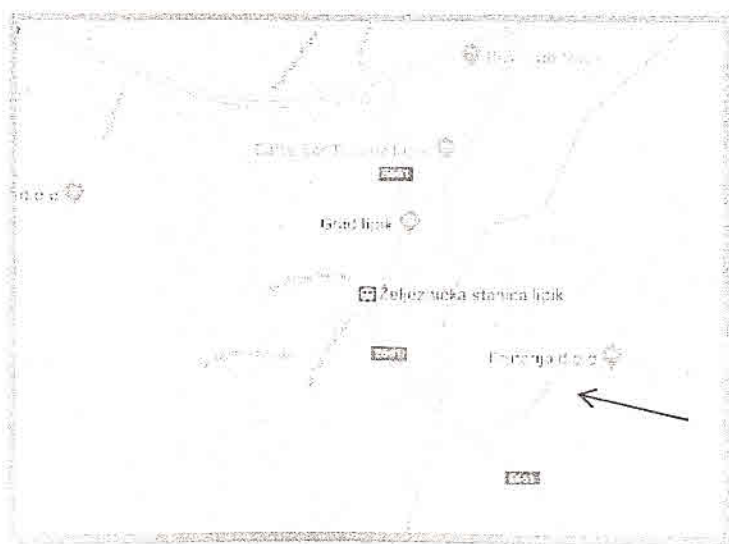


**Hrvatska** (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom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

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km<sup>2</sup>, a površina teritorijalnog mora 31.067 km<sup>2</sup> što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

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

### MIKRO



Nekretnina se nalazi u jugoistočnom dijelu Lipika, a u naravi je neizgrađeno zemljište koje je dio Poduzetničke zone LIPIK II. Radi se o dvije formirane građevinske čestice koje su orijentirane na Industrijsku ulicu. Zemljište je oblika pravokutnika položenog u smjeru SZ-JI gdje je uža SZ strana spojena na JPP. Nekretnine u neposrednoj okolici su gospodarske zgrade proizvodne i uslužne namjene. Sredinu karakterizira slaba aktivnost na tržištu nekretnina.



Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

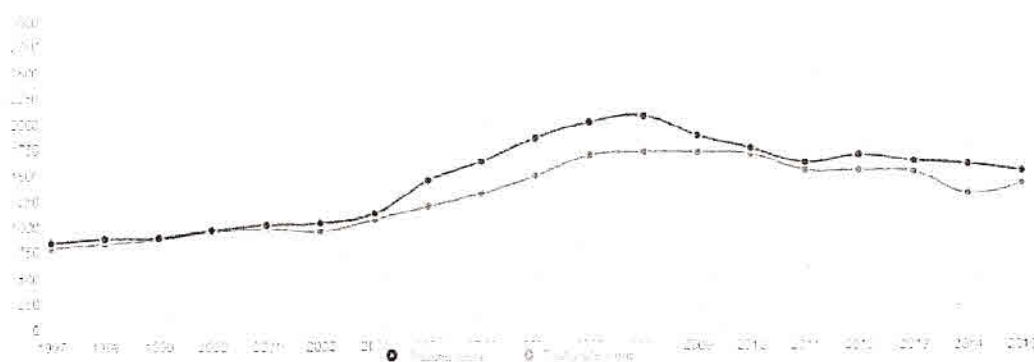
Usljed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila, potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama, koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile, no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH i povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježeno. Kad se i pojavljuju kao kupci, to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

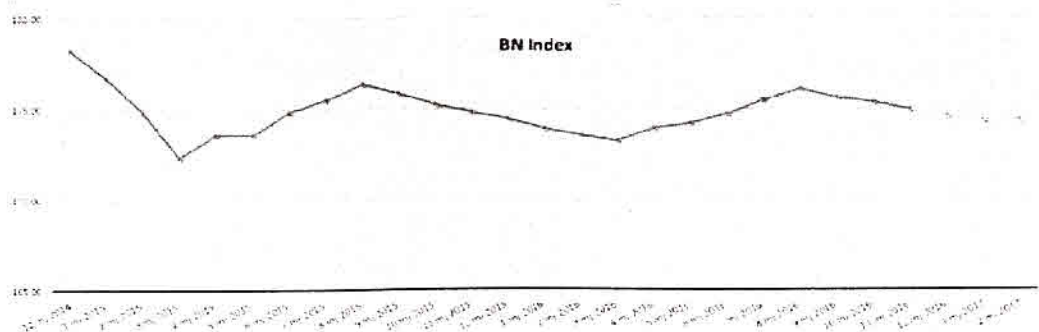
Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH, uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog stukturalnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira, te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.

### Tražene i postignute cijene



### BN Index



BN indeks 11/2016

Promjena u odnosu na prošli mjesec

Promjena u odnosu na godinu dana

175.0

-0.22%

-0.07%

## 1.

## DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 20.03.2018. te napravili fotozapis koji je satavni dio elaborata.

Služili smo se podacima dostavljenim od strane naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

## 2.

## STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Položaj	U jugoistočnom dijelu Lipika
Oblik	Pravokutnik položen u smjeru SZ-JI
Topografija terena	Ravan teren
Infrastruktura	Dostupna
Pristup na JPP	Direktan na Industrijsku ulicu
Nefinancijski tereti	Nema
Namjena zemljišta	Gradevinsko
Prostorno-planska dok	PPUG Lipika, UPU Lipika
Dozvole	Nisu prezentirane
Ostalo	-
Stanje:	Nekretnina je trenutno neobrađena površina sa grmovitim raslinjem.





3.

# PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA

ppUG Lipika, III izmjene i dopune (Sl.glasnik Grada Lipika br. 5/12,4/13 i 3/14)





## 4. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbeni, prihodovni i troškovni. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnim prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te, nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva i na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl 199.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m<sup>2</sup>, a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kojima se valoriziraju razlike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak površine zemljišta i vrijednosti m<sup>2</sup> daje tržišnu vrijednost.

## 5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### 5.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršeno je istraživanje lokalnog tržišta, te prikupljanje podatka iz dostupnih izvora (eNekretnine). Nakon analize podataka bliskih i/ili sličnih nekretnina odabrane su dolje navedene. Slijedom odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka iste su definirane kako slijedi. Detaljni podaci nalaze se u vlasništvu procjenitelja i dostupni su za pregled ovlaštenim osobama.

#### Nekretnina 1

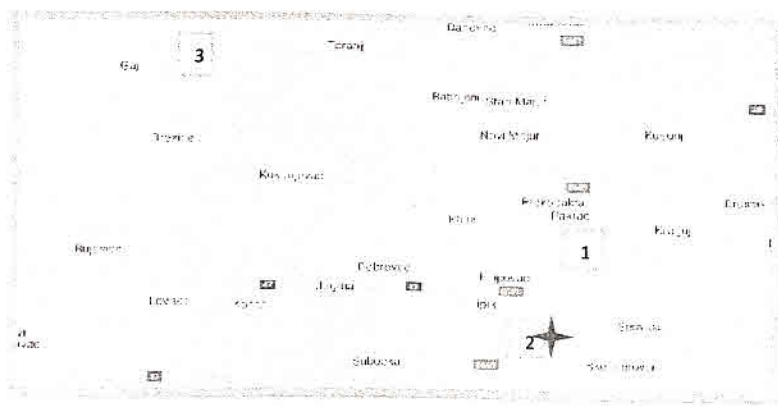
Grđevinsko zemljište u Pakracu, Poduzetnička zona Pakrac II, u naravi livada. Zemljište površine 18231 m<sup>2</sup>, namjena poslovna. Kupoprodaja obavljena 07.03.2016. god. za iznos od 936.874,96 kn ili 126.948 €. Zemljište se nalazi u jugozapadnom dijelu grada. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju.

#### Nekretnina 2

Grđevinsko zemljište u Lipiku, Poduzetnička zona Lipik II, u naravi livada. Zemljište površine 8849 m<sup>2</sup>, namjena poslovna. Kupoprodaja obavljena 09.07.2014. god. za iznos od 220.000 kn ili 29.810 €. Zemljište se nalazi u jugoistočnom dijelu grada. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju.

#### Nekretnina 3

Grđevinsko zemljište u Gaju, Ulica braće Opića. Zemljište površine 3047 m<sup>2</sup>, namjena gospodarska. Kupoprodaja obavljena 1.07.2015. god. za iznos od 108.168,50 kn ili 14.657 €. Zemljište je nalazi u naselju cca 12 km sjeverozapadno od Lipika, a to je izgrađene površine gospodarske namjene. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju.



## 5.2. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 19.975 m2

PODACI O NEKRETNOSTIMA

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad/naselje	Lipik	Pakrac	Lipik	Gaj
Lokacija	u Poduz. zoni II	u poduz. Zoni II	u Poduz. zoni II	u naselju
Nekretnina	grad zem	grad zem	grad zem	grad zem
Izvor podataka	nalog	e-Nekretnine	e-nekretnine	e-Nekretnine
Vrsta podatka	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	2Q2018	1Q2016	3Q2014	3Q2015
Površina (m2)	19.975	18.231	8.849	3.047
Cijena (€)	-	126.948	29.810	14.657
Cijena po m2	-	7,0	3,4	4,8

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

<b>Protok vremena</b>	2Q2018	1Q2016	3Q2014	3Q2015
DZS indeksi cijena nekretn.	102,26	100,21	105,04	99,14
Vremensko usklađenje	-	2,05%	-2,65%	3,15%
Korigirana vrijednost po m2	-	7,11	3,28	4,96
<b>Lokacija-kategorija</b>	dobra	dobra	dobra	dobra
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
<b>Korekcija izvora podataka</b>	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%
<b>Veličina</b>	19.975	18.231	29.810	3.047
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
<b>Oblik</b>	pravilan	nepravilan	pravilan	nepravilan
(-20% do 20%)	-	5%	0%	5%
<b>Topografija</b>	ravno	ravno	ravno	ravno
(-20% do 20%)	-	0%	0%	0%
<b>Namjena</b>	gospodarska	gospodarska	gospodarska	gospodarska
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
<b>Infrastruktura</b>	na zemljištu	na zemljištu	na zemljištu	na zemljištu
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%
<b>Ukupno korekcija</b>	-	5%	0%	5%
Korigirana vrijednost po m2	5,32	7,5	3,3	5,2

## ZAKLJUČAK

Površina zemljišta 19.975 m2  
 Vrijednost po m2 5,32 €/m2  
 Tržišna vrijednost 106.267,00 €



F.

## MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za  
 nekretninu : Zemljište u građevinskoj zoni - Poduzetnička zona LIPIK II, k.č.br. 1484/3 i 1484/7 k.o. Lipik  
 na adresi: Lipik, Idustrijska ulica bb  
 naručitelja: Općinski sud u Bjelovaru, Stalna služba u Pakracu, Trg Pape Ivana Pavla II br. 12

Mišljenja smo da je na dan 18.05.2018.

## - Tržišna vrijednost (TV) :

106.267,00 €

ili

784.218,50 Kn

Srednji tečaj HNB

1 € = 7,38 Kn

Iskaz tržišne vrijednosti po z.k. ulošcima:

K.o. Lipik z.k.ul.	z.k. čestica	Povr. m <sup>2</sup>	Vrijednost €		Vrijednost kn	
			€/m <sup>2</sup>	Ukupno	kn/m <sup>2</sup>	Ukupno
1762	1484/3	9960	5,32	52.987,20	39,26	391.029,60
1763	1484/7	10015	5,32	53.279,80	39,26	393.188,90
			Ukupno:	106.267,00		784.218,50

Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
 Ana Bunčić, ing. građ.



Odgovorna osoba-direktor:

Saša Bunčić, struč.spec.ing.aedif.

**AIG** PROJEKT  
 d.o.o.  
 za projektiranje, graditeljstvo  
 i nadzor nad gradnjom  
 Pakrac, Ulica kralja Tomislava 60