

Struga-gradnja j.d.o.o.  
Valpovo, Učka 54

## PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI

ORANICA



- kč.br. 625/4, k.o. Bizovac

**Nekretnina:** ORANICA

**VLASNIK:** OPĆINA BIZOVAC, , Bizovac, K.Tomislava 89,  
OIB: 31800017596

**SVRHA:** Utvrđivanje tržišne vrijednosti

Valpovo, 11.10.2024.

Procjenitelj:  
Struga-gradnja j.d.o.o.  
Ivica Strugačevac

IZVRŠITELJ: Struga-gradnja j.d.o.o. Valpovo, Učka 54  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu nekretnina

## ČINJENIČNI SAŽETAK

**-vrsta nekretnine:** ORANICA

**-namjena:**  
poljoprivredna

**-adresa**  
kč.br. 625/4 , k.o. Bizovac

**-datum pregledavanja:**  
listopad , 2024 godine

**-svrha procjene:**  
utvrđivanje prometne vrijednosti

**-pretpostavka procjenjivanja:**  
prema potrebi naručitelja

## Pokazatelj vrijednosti nekretnine

Zaključujem da je trenutna prometna-tržišna vrijednost

za promatranu nekretninu:  
na adresi: 625/4 , k.o. Bizovac

iznosi:

**SADAŠNJA TRENUTNA VRIJEDNOST: 927,50 eur**  
**BUĐUĆA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA: 927,50 eur**

### *Napomena:*

*Za napomenuti je da iskazana trenutna vrijednost prometnih oranica ima određeno vrijeme , sukladno kretanju na tržištu nekretnina, te je objektivno za pretpostaviti da je realan vremenski period objektivnosti procjene maksimalno do jedne godine.*

## SADRŽAJ PROCJEMBENOG ELABORATA

- Zadatak procjene vrijednosti gospodarskog dvorišta
- Opći podaci o promatranoj nekretnini
- Procjena promatrane nekretnine – općenito
- Procjembene metoda – odabir
- Tehnički opis promatrane nekretnine
- Pregled površine

Procjena tržišne vrijednosti

- Utvrđivanje realne vrijednosti
- Utvrđivanje realne vrijednosti pašnjaka –trenutna/sadašnja vrijednost
- Utvrđivanje vrijednosti zemljišta po izvedbi – buduća vrijednost

- Pregled izračuna procjene sa konačnim zaključkom
- Izjava o neovisnosti i nepristranosti
- Privitak procjembenom elaboratu

## ZADATAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Temeljem zahtjeva – naručitelja : OPĆINA BIZOVAC , Bizovac, K. Tomislava 89, OIB: 31800017596, potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnine.

Predmetna nekretnina- 625/4, k.o. Bizovac, je snimljena i pregledana 11.10.2024 godine od strane procjenitelja .

## 4. OPĆI PODACI O PROMATRANOJ NEKRETNINI

-zemljišnoknjižni izvadak:	<b>zemljišno knjižni odjel Valpovo</b>
-katastarska općina:	<b>k.o. Bizovac</b>
-zemljišno knjižna čestica:	<b>625/4</b>
-uložak broj:	<b>//</b>
-opis nekretnine:	<b>oranica</b>
-površina parcele:	<b>265 m<sup>2</sup> .</b>

**UKUPNA POVRŠINA: 265 m2**

#### 4.

-teret; nema

**Legalitet: na parceli nema izgrađenih nekretnina**

Naručilac- procjene je za svoju nekretninu priložio:

-izvadak iz zemljišne knjige od dana-

-izvod iz katastarskog plana od dana-

Promatrana nekretnina- se nalazi u Bizovcu .Oranica poljoprivrednog karaktera, novoformirana parcela nema uvjete za izlaz prema javnom putu-izlaz na javne površine-cestu.

Procjenjuju se predmetne nekretnine u viđenom stanju.

#### **PROCJENA PROMATRANE ORANICE – OPĆENITO**

-Datum očevida 11.listopad 2024. godine

-Datum kakvoće 11.listopad 2024. godine

-Datum vrednovanja 11.listopad 2024. godine

Zadatak ove procjene je odrediti prometnu ili tržišnu vrijednost nekretnina ; promatrane na dan vrednovanja od strane procjenitelja u viđenom stanju, a prema trenutnim mogućnostima prodaje koji vladaju na tržištu ovakve vrste nekretnine.

Procjembeni elaborat je izrađen sukladno pozitivnim zakonskim propisima i normama koje propisuju i reguliraju područje procjene i izračuna vrijednosti oranica kako slijedi:

##### **-Propisi o vrednovanju:**

Zakon o metodama procjene vrijednosti nekretnina N.N. 105/2015

##### **-Propisi o vlasništvu**

**Zakon o zemljišnim knjigama NN 91/96, 137/99, 114/01,100/04 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13**

**Zakon o vlasništvu i drugim pravima NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08**

## 5.

*Primjedba:*

*Predmet i cilj izrade ovog procjembenog elaborata nije provjera imovinsko pravnih činjenica nego izračun vrijednosti promatrane nekretnine.*

### PROCJEMBENE METODE – ODABIR

#### **-Metode procjenjivanja – opis**

##### **Procjena vrijednosti nekretnine – tržišna metoda**

To je procijenjena vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednost zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishodu dozvola za građenje temeljem kojih se grade objekti. Ova metoda se koristi kao procjena vrijednosti nekretnine koje naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe, ali rpi tome se koriste i primjenjuju ostale metode procjenjivanja (primjena faktora korekcije kojima se izračunata procijenjena zamjenska vrijednost nekretnine izračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost promatrane nekretnine).

Pri procjeni vrijednosti promatrane nekretnine troškovnom metodom, potrebno je procijeniti i visinu reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno identične nekretnine. Od te izračunate vrijednosti odbija se iznos amortizacije, a pribraja se cijena građevinskog zemljišta koje pripada promatranoj nekretnini.

Izračun vrijednosti nekretnine na temelju troškova u pravilu se koristi kao procjena vrijednosti nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim prodajnim transakcijama identičnih nekretnina.

##### **Nova građevinska vrijednost:**

To je vrijednost svih izvedenih radova i materijala, te svih ostalih troškova izgradnje nekretnine ali ada se poklapa faza izgradnje tj. izvođenja radova sa vremenom izrade procjembenog elaborata, a čija se jedinična cijena uzima u račun kao cijena izgrađenog 1 m<sup>2</sup> NPK.

Jedinična cijena obuhvaća ove troškove izgradnje:

- a) *Vrijednost građevinskog zemljišta.* Ono se određuje iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, uspoređujući ih sa aktualnim cijenama zemljišta objavljenim u javnim objavama-ponudama zemljišta na istim ili sličnim lokacijama.
- b) *Troškovi komunalnog doprinosa* – se određuju sukladno donesenim odlukama na ovlaštenim tijelima jedinice lokalne samouprave i definirane su kao iznosi ovisni o jediničnoj zapremini izgrađenog objekta tj. iznosi 1m<sup>3</sup> prostora nekretnine.

- c) *Troškovi vodnog doprinosa* – određeni su Uredbama o visini vodnog doprinosa koje su u nadležnosti vlade RH.
- d) *Troškovi izrade projektne dokumentacije* do Građevinske dozvole te troškovi provedbe stručnih nadzora nad izgradnjom objekta
- e) *Troškovi ishođenja dozvola za građenje* te sva druga potrebna administrativna davanja i takse koje se moraju podmiriti u ovoj fazi
- f) *Troškovi izgradnje objekta*, odnosno troškovi koji se odnose na cijenu svih radova koji se izvode na objektu i to od grubih građevinskih radova, obrtničkih radova, instalaterskih radova te nabavku i ugradnju potrebite opreme i uređaja kao i uređenje okoliša određuju se na temelju podataka o troškovima građenja unutar Republike Hrvatske, a koji se svaka tri mjeseca javno objavljuju u biltenu Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji, u publikaciji koja izlazi u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, kao i na osnovu drugih objavljenih i dostupnih podataka nužnih za kvaliteta izračun.
- g) *Troškovi izvođenja priključaka na komunalnu infrastrukturu*, koji se određuju na temelju Odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja pružaju te komunalne usluge.

### **Sadašnja građevinska vrijednost:**

Kod slučajeva kada se radi o procjeni starijih objekata, njihova vrijednost se određuje umanjenoj vrijednosti s obzirom na godine starosti objekta koji se procjenjuje. Umanjenje vrijednosti objekta sa naslova njegove starosti utvrđuje se na način da se uzima u obzir odnos između predvidivog ostatka funkcionalnog vijeka korištenja objekta i cjelokupnog funkcionalnog vijeka korištenja objekta i to za istovjetnu pojedinu vrstu građevinskih objekata, pri čemu se uzima u osnovicu izračuna ravnomjerno umanjenje vrijednosti kao postotka troška izgradnje. Održivi funkcionalni vijek korištenja građevine je u slučaju pravilnog gospodarenja objektom i gospodarski vijek uporabe objekta, tj. to predstavlja broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da je gospodarski isplativo korištenje objektom-građevinom u skladu sa njezinom namjenom pri tome da se ona primjereno i redovito održava prema pravilima struke.

#### **4.1.b. Procjena tržišne vrijednosti prihodovnom metodom**

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo u slučaju kod vrednovanja nekretnina koje su u funkciji ostvarivanja zarade-dobiti. Kapitalizacija dobiti je postupak koji predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnine na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u

budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

## 7.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čiti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevine odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom potrebne metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevinske čestice.

### **4.1.c. Procjena tržišne vrijednosti poredbenom metodom**

Ova metode se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestica, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškova i prihodovne metode.

Kod poredbene metode vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporednih nekretnina u fer transakciji. To zahtjeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržište uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihove karakteristike i karakteristike nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporedne transakcije temelji se na načelu supstitucije, tj da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

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

#### ***Zaključak:***

*S obzirom na vrstu PREDMETNE NEKRETNINE i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene TROŠKOVNOM METODOM ISPITIVANJEM TRŽIŠTA O CIJENI NA PREDMETNOM PODRUČJU.*

## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PROMATRANE NEKRETNINE

### Utvrđivanje vrijednosti PREDMETNE NEKRETNINE

Uvidom u važeće prostorno planske dokumente ,pregledom NEKRETNINE na terenu, veličinu predmetne nekretnine, njezin položaj , uređenost ,i veličinu parcele ,te MOGUĆNOST IZGRADNJE STAMBENIH ZGRADA I GOSPODARSKIH OBJEKATA, procjenjuje se njihova tržišna vrijednost.

### Procjena vrijednosti -troškovnom metodom

#### Utvrđivanje vrijednosti ORANICA – sadašnja vrijednost

ISKAZ POVRŠINA- ORANICA

Nekretnina:	-	265 m <sup>2</sup>
<u>UKUPNO:</u>		<u>265 m<sup>2</sup></u>

-

## Troškovna vrijednost - ORANICA

- kč.br. 625/4, k.o. Bizovac

$Tv = 265 \text{ m}^2 \times 3,50 \text{ eur} / \text{m}^2 = 927,50 \text{ eur}$

### PREGLED IZRAČUNA PROCJENE SA KONAČNIM ZAKLJUČKOM

Nakon provedenog izračuna vrijednosti promatrane NEKRETNINE:  
Utvrđene su slijedeće vrijednosti procjene promatranE NEKRETNINE:

**SADAŠNJA PROMETNA VRIJEDNOST: k.č.br. 625/4, k.o. Bizovac**

**= iznosi: 927,50 Eur**



### **SADAŠNJA PROMETNA VRIJEDNOST:**

**OPĆINA BIZOVAC** , Bizovac, K.Tomislava 89, OIB: 31800017596

**iznosi :927,50 eur**

### **IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRNOSTI**

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog procjembenog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene , zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Izraditelj ove procjene ne može jamčiti niti snositi odgovornost za točnost tih dobivenih podataka-.

Utvrđeni iznos cijene oranica procijenjena je u skladu s važećim zakonskim odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog Elaborata nije uključio provođenje posebnih istraživanja promatranog zemljišta sa naslova eventualne kontaminacije tla, ostatka ratnih razaranja, **moгуćih** arheoloških ostatak i eventualno sličnih mogućnosti koje bi mogle utjecati na utvrđenje tržišne vrijednosti oranica koje je predmet procjene.

Procjena tržišne vrijednosti promatranog zemljišta rađena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu nije bilo nikakvih zagađenja tka niti ostataka ratnih djelovanja kao niti da ovdje može postojati nepoznato arheološko nalazište.

Izjavljujem također da procjenitelj kao pravna osoba, nema nikakve poslovne niti bilo koje druge interese koji bi mogli utjecati na bilo koji način na objektivnost i točnost ovog procjembenog elaborata.

Valpovo, 11.listopad, 2024.g.

Struga-gradnja j.d.o.o  
Ivica Strugačevac

