

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



Nekretnina: **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**
Lokacija: **JAGMA, JAGMA 39, 34551 LIPIK**
Naručitelj: **OSNOVNA ŠKOLA LIPIK, OIB: 10071462797, ŠKOLSKA 25, 34551 LIPIK**
Vlasnik: **OSNOVNA ŠKOLA LIPIK-PODRUČNA ŠKOLA JAGMA, JAGMA**
Svrha: **KUPOPRODAJA**
Br. elaborata: **14/2023**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina:
ANA BUNČIĆ, ing.građ.

SADRŽAJ

- 1. Rješenje o imenovanju procjenitelja**
- 2. Popis primijenjenih propisa, stručne i znanstvene literature**
- 3. Zadatak**
- 4. Prostorna identifikacija nekretnine**
 - 4.1. Makrolokacija
 - 4.2. Mikrolokacija
 - 4.3. Prostorno-planski staus
- 5. Identifikacija nekretnine**
 - 5.1. Zemljišna knjiga
 - 5.2. Katastar
- 6. Rezultati očevida**
 - 6.1. Stanje nekretnine
- 7. Fotodokumentacija**
- 8. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 9. Odabir metode procjenjivanja s obrazloženjem**
- 10. Izračun tržišne vrijednosti nekretnine**
 - 10.1. Građevinsko zemljište
- 11. Zaključak o procjenjenoj vrijednosti nekretnine**
- 12. Pretpostavke i ograničenja**
- 13. Izjava procjenitelja**
- 14. Sažetak procjene**
- 15. Prilozi**

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU



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

Broj: 4 Su-104/2009
Bjelovar, 23. prosinca 2019.

Županijski sud u Bjelovaru po predsjedniku suda Goranu Milakoviću, na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („NN“ 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („NN“ 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

ANA BUNČIĆ, ing. građevinarstva rođ. 7. svibnja 1955. godine u Gor. Obrijež, Republika Hrvatska s prebivalištem u Pakracu, Kalvarija 104

**ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za
graditeljstvo i procjenu nekretnina
na vrijeme od 4 godine**

Obrazloženje

Ana Bunčić, podnijela je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Zahtjev je osnovan.

U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom utvrđeno je da podnositeljica zahtjeva ispunjava sve uvjete propisane čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima:

- da je državljanka RH što je utvrđeno uvidom u domovnicu,
- da je završila Fakultet građevinskih znanosti, Sveučilište u Zagrebu, Građevinski institut što je utvrđeno uvidom u diplomu od 28. svibnja 1979. godine,
- da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti i
- da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a što je utvrđeno izvodom iz kaznene evidencije.

Stalni sudski vještak Ana Bunčić je pravovremeno podnijela zahtjev za ponovno imenovanje uz koji je priložila popis provedenih vještačenja, te ostalu dokumentaciju.

S obzirom da su ispunjeni svi uvjeti za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom riješeno je kao u izreci.



PREDSEDNIK SUDA

Goran Milaković

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednost nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/17, 39/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- 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 (NN 16/07, 124/10, 56/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- Uredba o načinu, postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o komunalnom opremanju građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne Infrastrukture
- Aplikacija eNekretnine (www.nekretnine.mgipu.hr)

3. ZADATAK

Naručitelj:

OSNOVNA ŠKOLA LIPIK, OIB: 10071462797, ŠKOLSKA 25, 34551 LIPIK

Nekretnina:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Lokacija:

JAGMA, JAGMA 39, 34551 LIPIK

Dan kakvoće:

17.03.2023.

Dan vrednovanja:

17.03.2023.

Opis nekretnine:

Nekretninu čini zemljište upisano u z.k.ul. br. 131 k.o. Jagma i to k.č.br. 80, 81 i 82 ukupne površine 2086 m².

Osnovica za vrednovanje je **tržišna vrijednost nekretnine**.

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 postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Z potrebe utvrđivanja tržišne vrijednosti obavljen je pregled nekretnine, izrađen je fotozapis, te su proučeni lokalni i regionalni uvjeti na tržištu, a posebno s obzirom na:

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

Procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih tržišno održivih podataka i podataka dostavljenih od strane naručitelja, a sve sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

4. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

4.1. MAKROLOKACIJA (Položaj grada /općine)

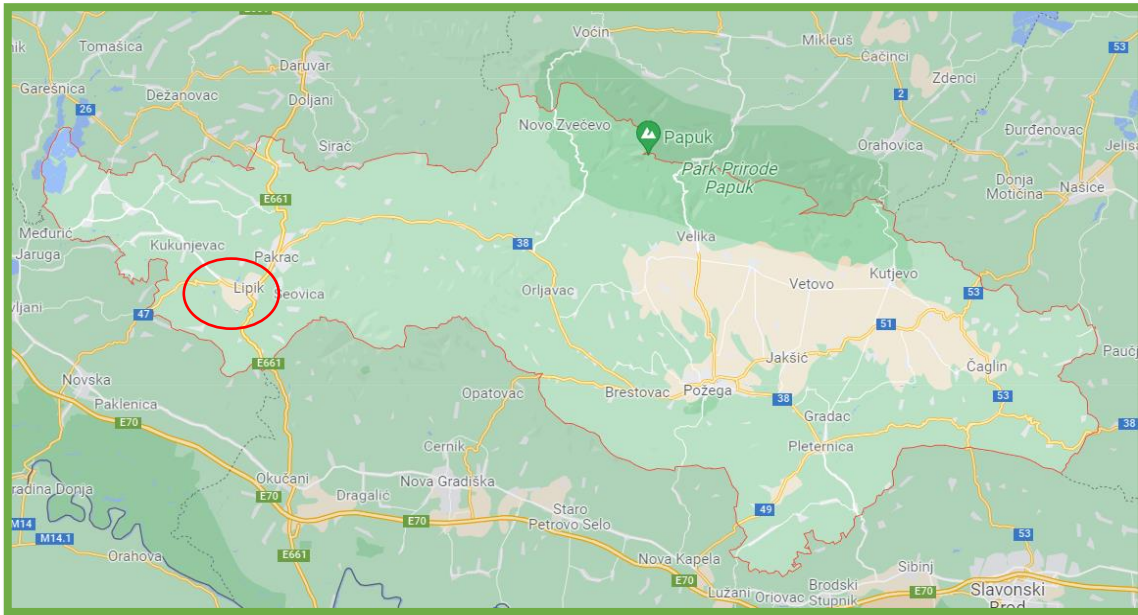
Zemljište se nalazi u ruralnom naselju Jagma, cca 5 km zapadno od centra Lipika.

Lipik je grad u Hrvatskoj, smješten u Požeško-slavonskoj županiji. Poznat je po Lipičkim toplicama, mineralnoj vodi i ergeli konja lipicanaca. Grad Lipik sastoji se od 26 naselja (stanje 2006). Samo naselje Lipik smješteno je u dolini rijeke Pakre, te je okruženo sa sjevera obroncima Papuka, a s juga i istoka obroncima Psunja. Površina područja Grada: 212 km². Broj stanovnika po popisu 2021. godine: Naselje Lipik; 1967 stanovnika, administrativno područje Grada Lipika; 5127 stanovnika.

Lipik kao naselje i lječilište postoji nekih dvjestotinjak godina, no korijeni mu sežu puno dalje u povijest, točnije u vrijeme Rimskog carstva. Istodobno s lječilišnim kompleksom razvijao se i rastao i sam gradić. Iako je lječilište dominiralo gradom, tvornica ravnog stakla i proizvodnja mineralne vode dodali su Lipiku i industrijska obilježja.

U prometnom smislu kroz Lipik prolazi Državna cesta D5-GP Terezino Polje (gr. Mađarske)-GP Stara Gradiška (gr. BIH) i Državna cesta D47-Lipik, Novska, Hrvatska Dubica, Hrvatska Kostajnica, Dvor.

Što se tiče klime, Lipik je neselje s umjerenom kontinentalnom klimom, čija su glavna obilježja umjerenom hladne zime i topla ljeta s pretežito povoljnim rasporedom oborina.



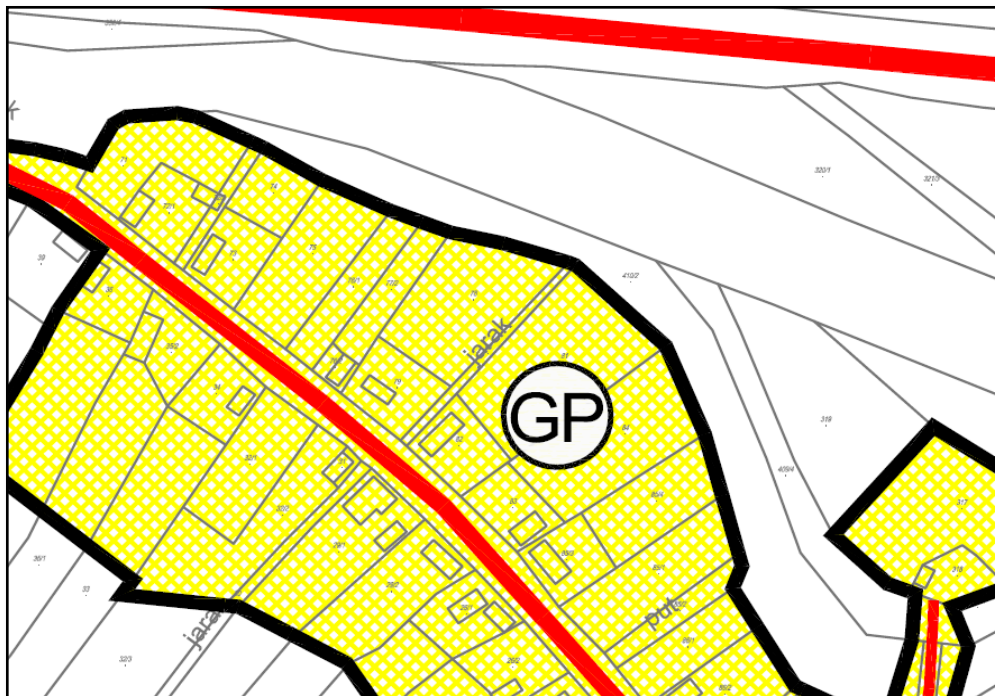
4.2. MIKROLOKACIJA (Položaj u gradu/naselju)

Zemljište upisno u z.k.ul. 131 k.o. Jagma (k.č.br. 80, 81, 82) nalazi se u ruralnom naselju Jagma cca 80 m južno od glavne ceste Lipik-Novska. Zemljište k.č.br. 80 i 82 na JZ strani spojeno je na lokalnu cestu kroz naselje, a na sjeveroistočnoj strani k.č.br. 80 i 81 graniče s starim koritom potoka Pakre. Mikrolokaciju čine obiteljske kuće sa pomoćnim i gospodarskim zgradama.



4.3. PROSTORNO-PLANSKI STATUS

Prostorni plan uređenja Grada Lipika, IV izmjene i dopune ("Službeni glasnik Grada Lipika" br. 9/22)
 Korištenje i namjena površina



<p>PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA LIPIKA IV. Izmjene i dopune</p> <p>4. GRAĐEVINSKO PODRUČJE 4.12. JAGMA GOSPODARSKA ZONA "JAGMA"</p>													
<p>TUMAČ ZNAKOVLJA</p> <p>GRANICE — GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA</p> <p>GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA (GP) GP NASELJA - IZGRADENI DIO</p> <p>IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA GOSPODARSKA NAMJENA – IZGRADENI DIO GROBLJE</p>		<table border="1"> <tr> <td>Županija: POŽEŠKO-SLAVONSKA ŽUPANIJA</td> <td rowspan="2" style="text-align: center;"></td> </tr> <tr> <td>Grad: LIPIK</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Naziv prostornog plana: PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA LIPIKA IV. Izmjene i dopune</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Naziv kartografskog prikaza: GRAĐEVINSKO PODRUČJE JAGMA GOSPODARSKA ZONA "JAGMA"</td> </tr> <tr> <td>Broj kartografskog prikaza: 4.12.</td> <td>Mjela kartografskog prikaza: 1 : 5000</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <p><small>Članak za izradu plana: Odluka Gradskog vijeća o Izradi IV. Izmjene i dopune PPUG Lipika ("Službeni glasnik Grada Lipika", br. 4/20 i 1/21)</small></p> <p><small>Javna rasprava (datum objave) 01. travnja 2022. god.</small></p> <p><small>Pratiti tijelo odgovorno za provođenje javne rasprave: M.P.</small></p> <p><small>Javni uvid: od: 08. travnja 2022. god. do: 22. travnja 2022. god.</small></p> <p><small>Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Irena Tušić, mag.jur.</small></p> <p><small>Sukladno članku 107. stavku 4. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 153/13, 69/17, 114/18, 38/19 96/19) na prijedlog se mišljenja Zavoda za prostorno uređenje o prostornom planu, jer je Zavod za prostorno uređenje Požeško-slavonske županije stručni Izrađivač Plana.</small></p> <p><small>Pravna osoba koja je izradila Plan: ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE POŽEŠKO SLAVONSKE ŽUPANIJE Zavarčeva 7, novo POŽEŠĆE</small></p> <p><small>Pečat pravne osobe koja je izradila Plan: M.P.</small></p> <p><small>Odgovorna osoba: Ravnatelj Zavoda: Mladenko Šolto, mag.ing.aedf.</small></p> <p><small>Pečat odgovornog vođa/jele Izrađa Plana: M.P.</small></p> <p><small>Odgovorni vođa/jele: Gordana Boban, mag.ing.arch. ovlaštena arhitektica urbanistica</small></p> </td> </tr> </table>	Županija: POŽEŠKO-SLAVONSKA ŽUPANIJA		Grad: LIPIK	Naziv prostornog plana: PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA LIPIKA IV. Izmjene i dopune		Naziv kartografskog prikaza: GRAĐEVINSKO PODRUČJE JAGMA GOSPODARSKA ZONA "JAGMA"		Broj kartografskog prikaza: 4.12.	Mjela kartografskog prikaza: 1 : 5000	<p><small>Članak za izradu plana: Odluka Gradskog vijeća o Izradi IV. Izmjene i dopune PPUG Lipika ("Službeni glasnik Grada Lipika", br. 4/20 i 1/21)</small></p> <p><small>Javna rasprava (datum objave) 01. travnja 2022. god.</small></p> <p><small>Pratiti tijelo odgovorno za provođenje javne rasprave: M.P.</small></p> <p><small>Javni uvid: od: 08. travnja 2022. god. do: 22. travnja 2022. god.</small></p> <p><small>Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Irena Tušić, mag.jur.</small></p> <p><small>Sukladno članku 107. stavku 4. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 153/13, 69/17, 114/18, 38/19 96/19) na prijedlog se mišljenja Zavoda za prostorno uređenje o prostornom planu, jer je Zavod za prostorno uređenje Požeško-slavonske županije stručni Izrađivač Plana.</small></p> <p><small>Pravna osoba koja je izradila Plan: ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE POŽEŠKO SLAVONSKE ŽUPANIJE Zavarčeva 7, novo POŽEŠĆE</small></p> <p><small>Pečat pravne osobe koja je izradila Plan: M.P.</small></p> <p><small>Odgovorna osoba: Ravnatelj Zavoda: Mladenko Šolto, mag.ing.aedf.</small></p> <p><small>Pečat odgovornog vođa/jele Izrađa Plana: M.P.</small></p> <p><small>Odgovorni vođa/jele: Gordana Boban, mag.ing.arch. ovlaštena arhitektica urbanistica</small></p>	
Županija: POŽEŠKO-SLAVONSKA ŽUPANIJA													
Grad: LIPIK													
Naziv prostornog plana: PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA LIPIKA IV. Izmjene i dopune													
Naziv kartografskog prikaza: GRAĐEVINSKO PODRUČJE JAGMA GOSPODARSKA ZONA "JAGMA"													
Broj kartografskog prikaza: 4.12.	Mjela kartografskog prikaza: 1 : 5000												
<p><small>Članak za izradu plana: Odluka Gradskog vijeća o Izradi IV. Izmjene i dopune PPUG Lipika ("Službeni glasnik Grada Lipika", br. 4/20 i 1/21)</small></p> <p><small>Javna rasprava (datum objave) 01. travnja 2022. god.</small></p> <p><small>Pratiti tijelo odgovorno za provođenje javne rasprave: M.P.</small></p> <p><small>Javni uvid: od: 08. travnja 2022. god. do: 22. travnja 2022. god.</small></p> <p><small>Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Irena Tušić, mag.jur.</small></p> <p><small>Sukladno članku 107. stavku 4. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 153/13, 69/17, 114/18, 38/19 96/19) na prijedlog se mišljenja Zavoda za prostorno uređenje o prostornom planu, jer je Zavod za prostorno uređenje Požeško-slavonske županije stručni Izrađivač Plana.</small></p> <p><small>Pravna osoba koja je izradila Plan: ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE POŽEŠKO SLAVONSKE ŽUPANIJE Zavarčeva 7, novo POŽEŠĆE</small></p> <p><small>Pečat pravne osobe koja je izradila Plan: M.P.</small></p> <p><small>Odgovorna osoba: Ravnatelj Zavoda: Mladenko Šolto, mag.ing.aedf.</small></p> <p><small>Pečat odgovornog vođa/jele Izrađa Plana: M.P.</small></p> <p><small>Odgovorni vođa/jele: Gordana Boban, mag.ing.arch. ovlaštena arhitektica urbanistica</small></p>													

SATUS NEKRETNINE U ODNOSU NA PROSTORNI PLAN:

Procjenjivano zemljište oznake k.č.br. 80, 81 i 82 upisano u z.k.ul. 131 k.o. Lipik nalazi se unutar granica izgrađenog dijela građevinskog područja naselja Jagma.

5. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

5.1. ZEMLJIŠNA KNJIGA

Općinski sud u Bjelovaru, Zemljišnoknjižni odjel Pakrac. Katastarska općina: 321818, Jagma

A Posjedovnica, PRVI ODJELJAK

K.o.	Zk.ul.br.	k.č.br.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice	Površina	
				čhv	m ²
Jagma	131	80	JARAK KOD KUĆE U SELU		165
		81	VRT POTKUĆNICA U SELU		1489
		82	KUĆA SA DVORIŠTEM U SELU		432
UKUPNO:					2086

B Vlastovnica

1. Vlasnički dio: 1/1 OSNOVNA ŠKOLA LIPIK-PODRUČNA ŠKOLA JAGMA, JAGMA

C Teretovnica

Tereta nema

5.2. KARASTAR

Područni ured za katastar Požega, Odjel za katastar nekretnina Pakrac, Katastarska općina: 321818, Jagma

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: JAGMA (Mbr. 321818)

Posjedovni list : 128

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisne osobe	OIB
1/1	OŠ "LIPIK", ŠKOLSKA ULICA 25, 34551 LIPIK, HRVATSKA	10071462797

Podaci o katastarskim česticama

K.o.	Posj. list br:	k.č.br.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice	Površina	
				čhv	m ²
Jagma	128	80	U MJESTU		165
			JARAK		
		81	U MJESTU		1489
			DVORIŠTE		
		82	U MJESTU		432
			ŠKOLA I DV.		
UKUPNO:					2086

Usklađenost zemljišne knjige i katastra: **Usklađeno**

6. REZULTATI OČEVIDA

Stanje nekretnine:

Površina (m ²)	2086
Kategorija zemljišta:	1. ktg.
Namjena prema PPUG:	građevinska-izgrađeni dio
Oznaka namjene:	GP
Oblik:	pravokutan
Topografija terena:	ravan teren
Infrastruktura:	dostupna
Stanje:	Zemljište k.č.br. 80 je jarak od sjeveroistočnog ruba cete kroz naselje prema starom koritu potoka Pakre. Zemljište k.č.br. 81 i 82 većim dijelom je livada, a dio zemljišta uz cestu na kojemu postoje ostaci temelja bivše zgrade škole je obrastao grmovitim raslinjem.

7. FOTODOKUMENTACIJA



8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

I u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nerealnim zahtjevima vlasnika.

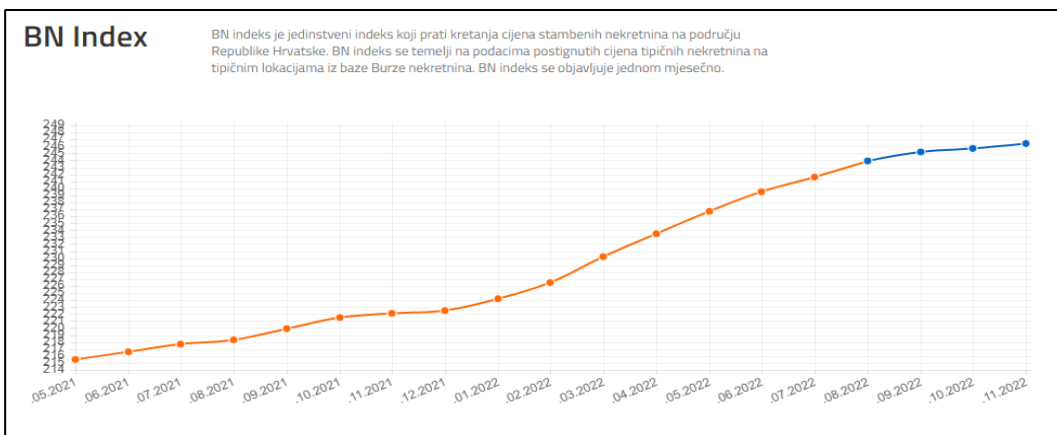
Kamate na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

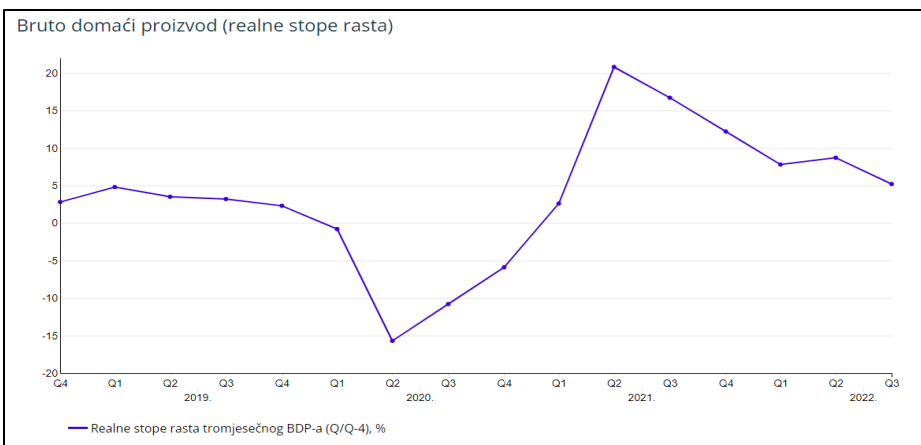
U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu.

I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

Prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (NN 132/2017) Lipik spada u III skupinu, koja se prema vrijednosti indeksa nalazi u drugoj četvrtini ispodprosječno rangiranih jedinica lokalne samouprave.




izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>



izvor: <https://www.dzs.hr/>

STANJE TRŽIŠTA PREMA PODACIMA DRŽAVNOG ZAVODA ZA STATISTIKU

13.1.4.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
<i>HOUSE PRICE INDICES¹⁾</i>							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65

Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na staranicama Državnog zavaoda za statistiku, a u skladu s čl. 6. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (na dan vrednovanja)

S obzirom da DZS još nije objavio podatak za 1Q2023, kao mjerodavni podatak uzet je posljednji objavljen bazni indeks za 3Q2022 kao vremenski najbliži.

9. METODE PROCJENE

Člankom 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) propisane su tri metode za procjenu vrijednosti nekretnina i to: poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti procijenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

9.1. Poredbena metoda

Primjerena je 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi utvrđuje se 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.

9.2. Prihodovna metoda

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

9.3. Troškovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, pougrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti štete i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti.

9.4. Odabir metode s obrazloženjem

S obzirom da je predmet ove procjene **zemljište**, za utvrđivanje tržišne vrijednosti koristi se **poredbena metoda**.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) nekretnina koje su s procijenjivanom dovoljno podudarne. Izvor podataka za poredbene nekretnine je **Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena-kupoprodaja zemljišta, ID Izvatka: 37889**, izdan po Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša u Požeško-slavonskoj županiji Klasa: 364-01/23-02/9, Urbroj: 2177-07-01/14-23-2 od 20.03.2023. god.

Nakon usporedbe procijenjivane nekretnine s poredbenim nekretninama, proveden je postupak međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te kontrola-statistička obrada.

Cijena će biti izražena u odnosu na jedinicu površine (m²) poljoprivrednog zemljišta.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA ID 37889

REPUBLIKA HRVATSKA - POZESKO-SLAVONSKA ZUPANIJA
 UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARSTVO I GRADITELJSTVO

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ANA BUNČIĆ (39554089406)

ID Izvatka: 37889

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	
3	ADRESA	MARIJA BOŽIČA 61, LIPIK	DOMOBRANSKA 20, PAKRAC	BJELOVARSKIH VITEZOVA 9, PAKRAC	
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	
5	K.Č.	548/6	1415/11,1415/16	1036/1	
6	K.O.	BUKOVČANI	KUSONJE, KUSONJE	KUSONJE	
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m ²)	1187	1388	2722	
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	1187	1388	2722	
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU				
10	K.Č.	548/6	1415/11	1036/1	
11	K.O.	BUKOVČANI	KUSONJE	KUSONJE	
12	NAMJENA	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	2	2,50	2,50
		Kin max	1,20	1,50	1,50
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	16,84	15,85	14,94	
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	2,23	2,10	2,02	
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE		
	UKLJUČEN PDV	NE	NE		
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	16.04.2021	04.11.2022	26.06.2019	
19	CIJENOVNI BLOK	LIPIK - NASELJE 2	KUSONJE - STAMBENO	KUSONJE - STAMBENO	
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
2	k.č. 1415/11 k.o. KUSONJE	RADI SE O KUPOPRODAJI 2 KATASTRARKE ČESTICE KČ.BR. 1415/11 - 1115 M2 KUĆA (U NARAVI LEDINA) I KČ.BR. 1415/16 - 273 M2 ORANICA KOJE PREDSTAVLJAJU JEDNU NEKRETNINU UPISANE U ISTI ZK.U.L. 755 K.O. KUSONJE.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi JAGMA 39, LIPIK odnosno na k.č. 82; 81; 80 k.o. JAGMA, PAKRAC; JAGMA, PAKRAC; JAGMA, PAKRAC.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku .

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/23-02/9

URBROJ: 2177-07-01/14-23-2

POŽEGA, 20.3.2023.

IZRADIO/IZRADILA:
ZVONIMIR MIŠKIĆ



ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-objekt kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimske sportove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPŽ,PPGZ,PPPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PS - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

10. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

10.1. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Iskaz površine zemljišta prema namjeni propisanoj važećom prostornoplanskom dokumentacijom.

ZK. ul. br.	Oznaka zemljišta kč.br.	Građevinsko zemljište 1. ktg.
131	80	165
	81	1489
	82	432
Ukupno m²:		2086

ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta, ID Izvatka: 37889

POREDBENE NEKRETNINE							
R.br.	Katastarska čestica	Adresa/k.o.	Datum transakcije	Površina (m ²)	Namjena	Cjenovni blok	Jedinična cijena (EUR/m ²)
1	548/6	Bukovčani	16.04.2021.	1187	GP-izgr.	Lipik-naselje 2	2,23
2	1415/11, 1415/16	Kusonje	04.11.2022.	1388	GP-izgr.	Kusonje-stambeno	2,10
3	1036/1	Kusonje	26.06.2019.	1345	GP-izgr.	Kusonje-stambeno	2,02

Za daljnju statističku obradu i izračun tržišne vrijednosti odabrane su tri nekretnine koje su svojim obilježjima dovoljno podudarne s procjenjivanom i to nekretnine pod rednim brojem 1,2 i 3.

Obilježja procjenjivane nekretnine				
Katastarske čestice	Datum vrednovanja	Površina	Namjena	Kategorija
80, 81, 82 k.o. Jagma	17.03.2023.	2086	GP-izgrađeno	1.

Poredbene nekretnine-Izvadak ID 36424							
r.br.	k.č.br.	katastarska općina	datum transakcije	površina (m ²)	namjena	kategorija zemljišta	jedinična cijena (EUR/m ²)
1	548/6	Bukovčani	16.04.2021.	1187	GP-izgr.	1.KTG	2,23
2	1415/11, 1415/16	Kusonje	04.05.2021.	1237	GP-izgr.	1.KTG	2,10
3	1036/1	Kusonje	26.06.2019.	1345	GP-izgr.	1.KTG	2,02

A) Međuvremensko izjednačenje								
red.br.	katastarska čestica	katastarska općina	datum transakcije	jedinična cijena (kn/m ²)	bazni indeks na dan vrednovanja (B)	bazni indeks na dan sklapanja ugovora (A)	korekcijski faktor (B/A)	međuvremenski izjednačena cijena (EUR/m ²)
1	548/6	Bukovčani	16.04.2021.	2,23	139,65	122,17	1,14	2,55
2	1415/11, 1415/16	Kusonje	04.05.2021.	2,10		122,17	1,14	2,40
3	1036/1	Kusonje	26.06.2019.	2,02		102,24	1,37	2,76

B) Interkvalitativno izjednačenje-utjecaj spremnosti za gradnju i prava služnosti								
			UTJECAJ SPREMNOSTI ZA GRADNJU (Prilog 4)			UTJECAJ SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA		Izjednačena cijena zbog utjecaja (EUR/m ²)
red.br.	katastarska čestica	katastarska općina	kategorija zemljišta	udio vrijednosti	koeficijent preračunavanja	utjecaj prava služnosti puta (Prilog 2)	utjecaj prava služnosti vodova (Prilog 3)	
	procjenjivana nekretnina		1. KTG.	100%		1,00	1,00	
1	548/6	Bukovčani	1.KTG	100%	1,00	1,00	1,00	2,55
2	1415/11, 1415/16	Kusonje	1.KTG	100%	1,00	1,00	1,00	2,40
3	1036/1	Kusonje	1.KTG	100%	1,00	1,00	1,00	2,76

Interkvalitativno izjednačenje								
red.br.	katastarska čestica	katastarska općina	izjednačena cijena zbog utjecaja A i B	koeficijent iskoristivosti (Kis)	koeficijent preračunavanja (KP)	faktor povećanja/umanjenja (Prilog 11)	međuvremenski interaktivno izjednačena cijena zbog utjecaja A i B i mjere zemljišta	konačno izjednačena cijena (Eur/m ²)
	procjenjivana nekretnina			2,5	1,65			
2,5	548/6	Bukovčani	2,55	2	1,45	1,18	3,01	3,01
2	1415/11, 1415/16	Kusonje	2,40	2,5	1,65	1,00	2,40	2,40
3	1036/1	Kusonje	2,76	2,5	1,65	1,00	2,50	2,76

srednja vrijednost (kn/m²)	2,72
--	-------------

KONTROLA-STATISTIČKA OBRADA					
Apsolutno odstupanje od prosječne cijene:			-0,29	0,32	-0,04
Relativno odstupanje od prosječne cijene:			-10%	12%	1%
Kvadrat odstupanja:			0,08	0,10	0,00
Standardno odstupanje:		0,24	8,82%	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:		0,48	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA:

k.č.br. zemljišta	KTG zemljišta	površina (m ²)	jedinična cijena (EUR/m ²)	koeficijent prilagodbe (Prilog 4)	koeficijent za ostale prilagodbe (Prilog 12)	Vrijednost građevinskog zemljišta (EUR)	Vrijednost poljoprivrednog zemljišta (EUR)
80,81,82	1. KTG:	2086	2,72	1,00	1,00		5.673,92
Ukupno:							5.673,92

Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj:

U nedostatku uređene baze podataka s koeficijentima za prilagodbu koju propisuje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za prilagodbu privremene vrijednosti tržišnoj vrijednosti koriste se iskustveni tržišni pokazatelji. U ovoj procjeni usvaja se koeficijent prilagodbe $K_t = 1.00$.

PRIVREMENA VRIJEDNOST	5.673,92	EUR
KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU K_t	1,00	
DODACI	0,00	EUR
ODBICI	0,00	EUR
TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	5.673,92	EUR
	42.750,15	KN

11. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Metoda procjene odabrana je temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta te tržišne pozicije procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini:

Zemljište k.č.br.:	80,81,82
Z.k.ul.br.:	131
Lokacija:	JAGMA, JAGMA 39
Dan kakvoće:	17.03.2023.
Dan vrednovanja:	17.03.2023.

dajem mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

Tečaj konverzije: 1 € = 7,53450 kn

zaokruženo

5.700,00 EUR
43.000,00 KN

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti (bez PDV-a).

12. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Opći uvjeti:

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).

Procjenitelj je u postupku izrade elaborata sudjelovao kao neovisna osoba.

Mišljenje o vrijednosti procijenjenih nekretnina ne ovisi o naknadi za izradu elaborata.

Sva dokumentacija, radni materijal, računalni programi i dosjei izrađeni i korišteni tijekom izrade elaborata, u vlasništvu su procjenitelja, čuvaju se sukladno odredbama Zakona o zaštiti osobnih podataka i dostupni su za pregled ovlaštenim osobama.

Ovi opći uvjeti ne mogu se mijenjati bez pisane suglasnosti Naručitelja i Izvršitelja.

Ograničavajući uvjeti:

Procjena vrijednosti nekretnina izrađena je uz pretpostavku da su sve tvrdnje Naručitelja vezane uz vlasnička prava i obveze točne, te da ne postoje nikakve smetnje koje nije moguće ukloniti zakonitim postupcima i redovnim zakonskim putem.

Procjena vrijednosti nekretnina pretpostavlja da su naručiteljeve tvrdnje valjane, imovinska prava dobra i održiva.

Iako su obrađeni podaci prikupljeni iz pouzdanih izvora, procjenitelj ne snosi odgovornost za njihovu točnost, niti za mišljenja ili procjene dobivene od drugih strana, a koje su u ovom elaboratu korištene.

Procjembeni elaborat izrađen je isključivo za potrebe Naručitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti i ne može se koristiti u druge svrhe.

Posjedovanje izvornika Procjembenog elaborata ili njegove preslike, ne daje njegovom posjedniku pravo na objavljivanje ili korištenje u druge svrhe od utvrđene.

Procjembeni elaborat ili njegov dio ne smije se učiniti dostupnim javnosti putem službe za odnose s javnošću, vijesti, objavljivanjem ili oglašavanjem druge vrste, bez prethodnog pisanog pristanka autora.

S podacima korištenim u ovom Procjembenom elaboratu potrebno je postupati u skladu s odredbama Zakona o zaštiti osobnih podataka.

Preslika koja nije ovjerena službenim pečatom i vlastoručno potpisana od strane procjenitelja ne smatra se važećom.

Temeljem izvještajnih standarda Europske središnje banke (Smjernice o statističkim izvještajnim zahtjevima ESB-a u području tromjesečnih financijskih računa ESB/2013/24) i tromjesečne statistike koju objavljuje HNB, aktualnost ovog Elaborata je vremenski ograničena na najviše tri mjeseca.

Za potrebe procjene vrijednosti ove nekretnine nisu naručene, niti su s njom u vezi provedene bilo kakve analize tla ili geološke studije, te nisu izražene karakteristike tla u seizmološkom smislu, kao ni njihov utjecaj na vrijednost nekretnine.

Napomene:

Procjenitelj ne preuzima odgovornost zbog eventualnih drugačijih iskaza površina pojedinih čestica zemljišta iz dokumentacije koja je dostavljena od strane Naručitelja.

Procjena je izrađena uz pretpostavku da je sva dostavljena dokumentacija koja se tiče predmetne nekretnine vjerodostojna i usklađena, a u slučaju preslike izvornika da su svi potpisi na dokumentima autentični, te da dostavljena dokumentacija nije naknadno mijenjana ili poništena.

Eventualni netočni ulazni podaci dobiveni od Naručitelja mogu dovesti do pogrešno prikazanih vrijednosti, u kom slučaju procjenitelj ne snosi odgovornost za utvrđenu vrijednost.

Tržišna vrijednost nekretnine može biti potpuno i vjerodostojno shvaćena i protumačena tek nakon razumijevanja svih priloga, podataka, pretpostavki, ograničavajućih uvjeta, općih uvjeta i napomena.

Procjenitelj pridržava svako pravo na opoziv ili ispravak bilo koje tvrdnje, mišljenja i procjene proizašlih iz naknadno dostavljenih informacija ili promijenjenih okolnosti.

13. IZJAVA PROCJENITELJA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašteni procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujem da posjedujem dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti za izradu kvalitetne procjene.

Procjenitelj osobno nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog naloga izvršen je pregled i izmjera 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 razumijevanja procjene, elaborat sadrži opće uvjete procjene te popis važećih zakonskih propisa.

14. SAŽETAK PROCJENE

Opći podaci	Nekretnina		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE		
	Lokacija		JAGMA, JAGMA 39, 34551 LIPIK		
	Naručitelj		OSNOVNA ŠKOLA LIPIK, OIB: 10071462797, ŠKOLSKA 25, 34551 LIPIK		
Osnova procjene			Tržišna vrijednost		
Metoda procjene			Zemljište poredbena metoda		
Namjena procjene			KUPOPRODAJA		
Zemljišne knjige	Zk.uložak		131		
	Zk.čestica br.		80, 81, 82		
	Površina		2086	m ²	
	Katastarska općina		321818 Jagma		
Katastar	Posjedovni list		128		
	Kat.čestica br.		80, 81, 82		
	Površina		2086	m ²	
	Katastarska općina		321818 Jagma		
Zemljište	građev.	površina	2086	m ²	
		kategorija	1. KTG.		
Pristup na javnu prometnu površinu			Direktan		
Usklađenost zemlj.knjige i katastra			Usklađeno		
Datum vrednovanja			17.03.2023.		
Datum kakvoće			17.03.2023.		
Tržišna vrijednost-zaokruženo			5.700,00	€	43.000,00 Kn
Fiksni tečaj konverzije:			1€ =	7,534500	kn

U Pakracu, 24.03.2023.

15. PRILOZI



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PAKRAC
Stanje na dan: 17.03.2023. 13:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 321818, JAGMA

Broj ZK uložka: 131

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	80	JARAK KOD KUĆE U SELU			165	
2.	81	VRT POTKUČNICA U SELU			1489	
3.	82	KUĆA S DVORIŠTEM U SELU			432	
		UKUPNO:			2086	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OSNOVNA ŠKOLA LIPIK- PODRUČNA ŠKOLA JAGMA, JAGMA	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.03.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR POŽEGA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA PAKRAC

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. JAGMA
k.č.br.: 82

Stanje na dan: 17.03.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR POŽEGA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA
PAKRAC

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.03.2023. 13:45

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: JAGMA (Mbr. 321818)

Posjedovni list: 128

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OŠ "LIPIK" , ŠKOLSKA ULICA 25, 34551 LIPIK, HRVATSKA	10071462797

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		80	U MJESTU	165	5		
			JARAK	165			
		81	U MJESTU	1489	5		
			DVORIŠTE	1489			
		82	U MJESTU	432	5		
			ŠKOLA I DV.	432			
Ukupna površina katastarskih čestica				2086			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.