

SADRŽAJ:

1. SAŽETAK PROCJEMBENOG ELABORATA
2. UVOD
 - 2.1. Predmet procjene
 - 2.2. Metodologija
 - 2.3. Podaci o očevidu i korištenoj literaturi
3. NALAZ
 - 3.1. Opći podaci
 - 3.2. Identifikacija
 - 3.3. Analiza najbolje iskoristivosti
 - 3.4. Stanje (kakvoća) nekretnine
 - 3.5. Geometrijski podaci
4. PROCJENA TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
 - 4.1. POREDBENA METODA
 - 4.1.1. Evaluacija podataka
 - 4.1.2. Procjena građevinskog zemljišta
 - 4.1.3. Procjena poljoprivrednog zemljišta
 - 4.2. TROŠKOVNA METODA
 - 4.2.1. Procjena građevine
 - 4.3. TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
5. MIŠLJENJE
6. PRILOZI
 - Rješenje sudskog vještaka broj: 4-Su-432/2014
 - Izvadak iz sudskog registra

1. SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA

NARUČITELJ	Stečajni upravitelj u stečajnom postupku nad dužnikom „ŠUMOPREMA“ d.o.o. u stečaju, Duga Rijeka 3, Duga Rijeka, 48312 Rasinja, OIB: 42653433293
NEKRETNINA	poljoprivredno i građevinsko zemljište
POVRŠINA	građevinsko zemljište 3.712m² šuma 5.668m² ukupno: 9.380m² ili 2.608čhv
LOKACIJA	nasalje Duga Rijeka u sastavu općine Rasinja
ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE ...	zk.ul.br. 631, k.o. Duga Rijeka
STANJE U KATASTRU	k.č.br. 3204, 3205, 3206 i 2358/110, k.o. Duga Rijeka
SUVLASNIČKI DIO 1/3	ŠUMOPREMA“ d.o.o. u stečaju, Duga Rijeka 3, Duga Rijeka, 48312 Rasinja, OIB: 42653433293
TERETOVNICA	nema tereta

TRŽNA VRIJEDNOST 1/3	38.200,00 kn ili 5.073,00 €
----------------------------	------------------------------------

IDENTIFIKACIJA	običnim pregledom potvrđujem da je nekretnina u naravi u skladu s kopijom priloženog izvotka iz Zemljišne knjige
LEGALITET	 vlasništvo upisano u zemljišnu knjigu
DAN KAKVOČE NEKRETNINE	20. siječanj 2017.godine
DAN VREDNOVANJA PROCJENE	20. siječanj 2017.godine

Bojana Sajko d.i.a.
Sudski vještak za građevinarstvo,
arhitekturu i procjenu nekretnina

2. UVOD

2.1. PREDMET PROCJENE

Temelju narudžbe Naručitelja stečajnog upravitelja Milana Kanjer u stečajnom postupku nad trgovačkim društvom ŠUMOOPREMA d.o.o. u stečaju, Duga Rijeka 3, Duga Rijeka, Rasinja (OIB: 42653433293) pozvana sam da u svojstvu stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina izradim Procjembeni elaborat radi **utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine**.

- na lokaciji Duga Rijeka, općina Rasinja
- upisana u zk.ul.br. 631, k.o. Duga Rijeka

Izvršen je uvid na terenu i prikupljene su potrebne informacije za izradu analize i elaborata. Predmetn lokacija nalazi se u naselju uz prometnicu, ali na parceli k.č. 3204 nema zgrade. Zemljište je livada u blagom nagibu, djelomično obraslo srednjim i visokim raslinjem. K.č. 2358/110 je odvojena parcela izvan naselja u šumi.

Dan vrednovanja procjenjene nekretnine određen je **20. siječanj 2017.godine** koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu.

2.2. METODOLOGIJA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je njena tržišna vrijednost koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina, a koriste se tri osnovne metode: poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

Ovaj elaborat izrađen je, sukladno članku 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 74/14), u kombinaciji po:

- **POREDBENOJ METODI** je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, pomoćnih zgrada i poslovnih prostora. Određuje se iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina koje su međusobno približno slične, iz istog ili usporedivog cjenovnog bloka i ugovorene najviše 4 (četiri) godine unatrag.

Predmetna nekretnina je procijenjena kao da se prodaje na otvorenom tržištu uzimajući u obzir posebna značajna obilježja i stanje (kakvoća) procjenjivane nekretnine. Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata odabrane i korištene metode uz poštivanje značaja kojeg ista daje.

2.3. PODACI O OČEVIDU I KORIŠTENJOJ LITERATURI

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – neizgrađenog građevinskog i poljoprivrednog zemljišta te šume na zk.č.br. 2358/110, k.o. Duga Rijeka, izrađena je na osnovu obilaska lokacije, utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete na licu mjesta te podataka od naručitelja. Detaljni pregled i **očevid procjembene nekretnine obavljen je 25.11.2016.godine** uz nazočnost stečajnog upravitelja Milana Kanjer .

Procjena predmetne nekretnine izrađena je u svemu prema službenim podacima, pozitivnim zakonskim propisima i normama Republike Hrvatske:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96 146/08);
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96 126/10)
- Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 76/14)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N. 79/14) u daljnjem tekstu: Pravilnik
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14 i 123/15)
- Zakon o poljoprivrednom zemljište (NN 39/13 i 48/15)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Pored navedenih podataka korišteno je vlastito i iskustvo drugih sudskih procjenitelja te dobivena dokumentacija:

- izvataka iz zemljišne knjige zk.ul.br 631, k.o. Duga Rijeka
- posjedovni list br. 700, k.o. Duga Rijeka

NAPOMENA: Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Na zahtjev Naručitelja prilikom izrade procijene izvršeno je preračunavanje i izričaj prometne vrijednosti nekretnine u €-ima te je za to korišten srednjem tečaju NBH za € na **dan vrednovanja 20.01.2017.godine**:

1 € = 7,53 kn

3. NALAZ

3.1. OPĆI PODACI

Predmet procjene je nekretnina – **NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE I ŠUMA**. Očividom na licu mjesta utvrđeno je da su parcele djelomično ograđene. Promatranu nekretninu čine četiri (4) parcele od kojih su tri (3) međusobno spojene u građevinskom području, a jedna (1) odvojena u šumi. Vegetacija nije održavana.

Lokacija nalazi se **u naselju Duga Rijeka** u općini Rasinje, 10km južno od Ludbrega, odnosno cca 24km cestom zapadno od grada Koprivnice, u Koprivničko-križevačkoj županiji

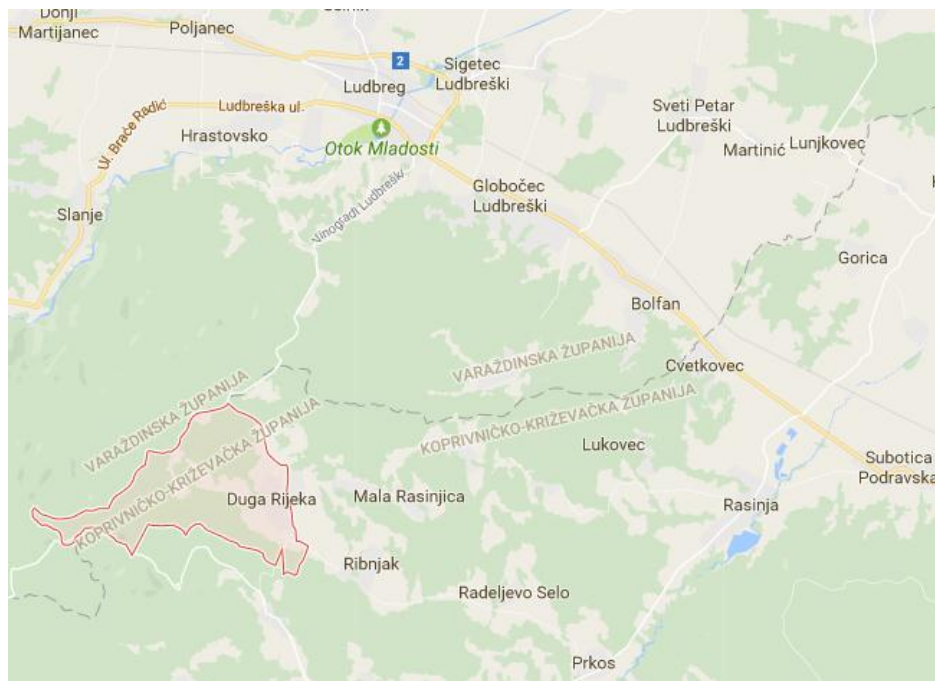
namjena **voćnjak, oranica i šuma**

površina **P = 9.380m² ili 2.608čhv** (ukupno 4 parcele)

obilježje: 3 parcele u naselju su ograđene livade obrasle rijetkim srednjim i visokim raslinjem (voćkama). Vegetacija je zapuštena i degradirana

Prometna povezanost: **pristup parcelama je s jugozapadne strane asfaltiranom prometnicom** koja vodi prema naselju Rasinja, a odvojena parcela k.č. 2358/2 ima pristup već je dio šume.


Komunalna infrastruktura: **u prometnici je javna komunalna infrastruktura** (voda, kanalizacija i struja)



3.2. IDENTIFIKACIJA

Nekretnine predmet procjene upisane su u zemljišne knjige Općinskog suda u Koprivnici, Zemljišno-knjižni odjel i to:

➤ **zk.ul.br. 631, k.o. Duga Rijeka**

 **NESLUŽBENA KOPIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Koprivnici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KOPRIVNICA
Stanje na dan: 20.11.2016. 23:08

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 13

Katastarska općina: 314200, DUGA RIJEKA
Broj zadnjeg dnevnika: Z-7398/2016
Aktivna plomba:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

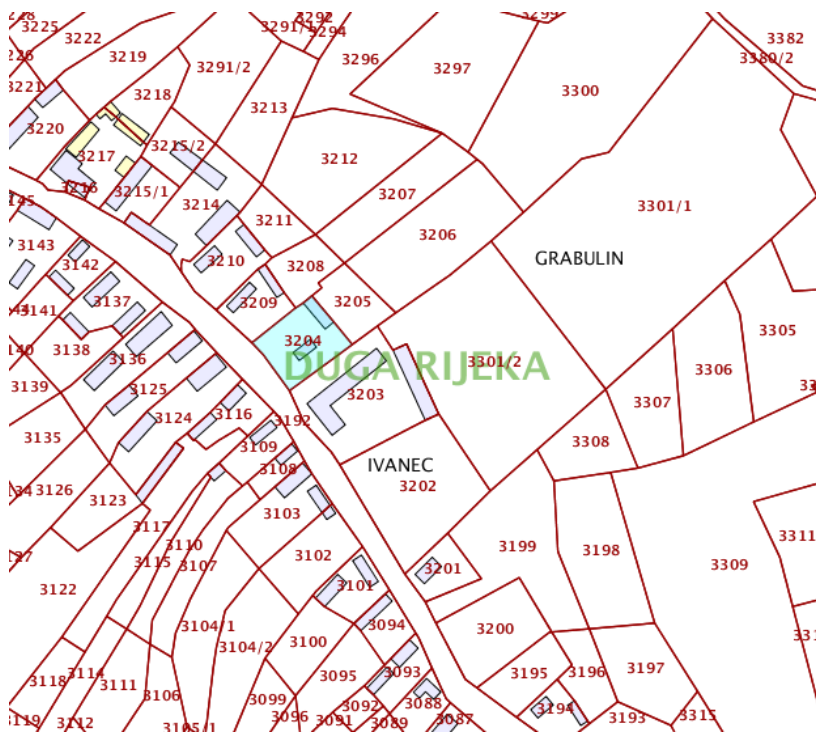
Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m ²	
1.	2979/2	LIVADA POLJE		280		
2.	3006/2	ORANICA POLJE		499		
3.	3103	KUĆA I DVOR U MJESNOJ RUDINI		230		
4.	3104/1	VOĆNJAK U MJESNOJ RUDINI		410		
5.	3105/1	LIVADA U MJESNOJ RUDINI		463		
		UKUPNO:		1882		

B
Vlastovnica

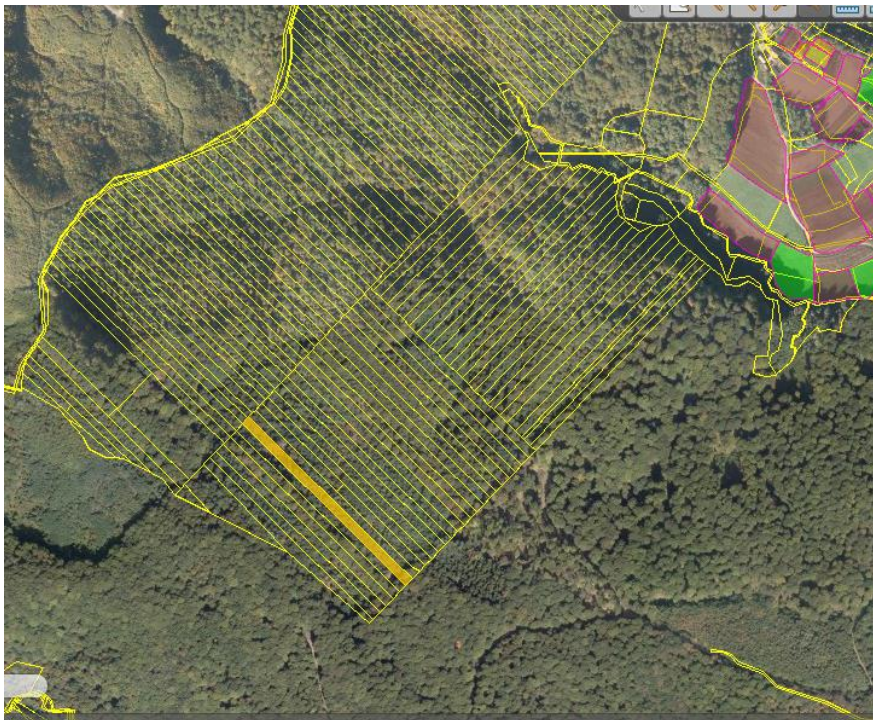
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ŠUMOOPREMA D.O.O., OIB: 42653433593, DUGA RIJEKA 3, DUGA RIJEKA 48312 RASENJA, HRVATSKA	
2.2	Zaprimljeno 03.11.2016.g. pod brojem Z-7398/2016 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BR. ST-797/16-7 31.10.2016, nad stečajnim dužnikom ŠUMOOPREMA d.o.o.OIB: 42653433593, Duga Rijeka 3.	na 2 (2.1)

Teretovnica: nema tereta

Katastar / upisano: **da, posjedovni list 700**
k.č.br. **3204, 3205, 3206 i 2358/110**
k.o. **Duga Rijeka**
površina: voćnjak **878m²**
voćnjak **629m²**
oranica **2.205m²**
šuma **5.668m²**
ukupno: **9.380m²**



k.č.br. 3204, 3205, 3206 (međusobno su povezane)



k.č.br. 2358/110

3.3. ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI

Najbolja iskoristivost definira se kao razumno i legalno korištenje nekretnina na način koji je fizički moguć, isplativ i financijski ostvariv, tj. koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Postoje četiri kriterija najbolje iskoristivosti, a to su: ZAKONSKA DOPUSTIVOST, FIZIČKA MOGUĆNOST, FINACIJSKA OSTVARIVOST, MAKSIMALNA PROFITABILNOST.

Obzirom na mogućnosti korištenja ovdje navedenih parcela, smatramo da je optimalno korištenje promatranog zemljišta vrlo ograničeni zbog smještaja manjeg dijela zemljišta u građevinskom području naselja.

Potencijal lokacije

Predmetnu nekretninu ćemo procjenjivati kao:

- Neizgrađeno građevinsko zemljište cca 39,6%
- šuma cca 60,4%.

3.4. STANJE (KAKVOĆA) NEKRETNINE

Predmet procjene je **zemljište namjene i šuma**. U naravi povezane parcele u naselju su livada koja je djelomično prekrivena srednjim i visokim raslinjem (voćnjak).

Nekretnina se sastoji od 4 parcela od kojih su 3 međusobno povezane, a 1 je odvojena. Pristup do neizgrađene građevinske parcele je sa jugozapadne strane županijskom cestom.

Optimalno korištenje promatrane nekretnine je ograničeno jer cca 60%, odnosno 1 parcela je odvojena, izvan naselja i dio je šume.

3.5. GEOMETRIJSKI PODACI

br	k.č.br	katastar općina	m ² katastar	zk.č.br.	z. k. općina	površina m ² u z.k.	namjena	
							Građ.	šuma
1.	3204	Duga Rijeka	878	3204	Duga Rijeka	878	878	
2.	3205		629	3204		629	629	
3.	3206		2.205	3204		2.205	2.205	
4.	2358/110		5.668	2358/110		5.668		5.668
UKUPNO KATASTAR			9.380	UKUPNO Z.k.		9.380	3.712	5.668

4. PROCJENA TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Tržna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja između zainteresiranih strana pri uobičajenoj transakciji, a nakon odgovarajućeg marketinga, gdje obje strane djeluju sa znanjem i u svom najboljem interesu.

4.1. POREDBENA METODA

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. **Poredbena metoda** se temelji na pretpostavci da su cijene približno sličnih nekretnina na istom tržištu, realizirane u recentnom periodu od 3 godine, dobar indikator tržišne vrijednosti procjembene nekretnine. Za utvrđivanje poredbene vrijednosti evaluiraju se podaci prodajnih cijena onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja te provesti intervremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova kojima se prate odnosi na tržištu nekretnina u promatranom periodu.

Ako se utvrdi da procjenjivana nekretnina odstupa svojim obilježjima od usporednih nekretnina ili poredbenih pokazatelja onda se ta odstupanja uzimati u obzir dodacima ili odbicima ili na neki drugi način. Vrijednosni odnosi temeljeni su na usporedivim cijenama nekretnina, odnosno usporedbom njihovih svojstava cijenu određujemo u odnosu na 1m².

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina na promatranoj lokaciji ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine.

4.1.1. Evaluacija podataka

Lokacija	u naselju Duga Rijeka, općina Rasinja zapadno od grada Koprivnice
Izvor podataka o cijeni	iz E – nekretnina (sa Interneta)
Vrsta nekretnine	voćnjak i oranica te šuma
Namjena	39,6% građevonsko i 60,4% šuma
Status nekretnine	u naselju i dijelom izvan
građevinako zemljište	P= 3.712m ²
šuma	P= 5.668m ²

4.1.2. Procjena građevinskog zemljišta poredbenom metodom

Daju se podaci za 3 usporedne nekretnine – zemljišta u općini DUGA RIJEKA I OKOLICA u građevinskom području, koja su bila predmet kupoprodaje u protekle 3 godine, (novijeg datuma) iz E – nekretnina, korigirane međuvremenskim indeksom cijena, (ICSN), koje izdaje DZS u suradnji sa HNB-om

R.br.	Kat.čest.	Pov. m2	kn/m2	Dat. ug.	HICU	HICP	MIC kn
1	Rasinja 292/1	424	35	15.09.2016	92,15	92,15	35
2	Sub.podravska 201/2	852	36	10.06.2013	96,23	92,15	31
3	Svibovec 123 i druge	3495	22	13.02.2014	94,64	92,15	21,5
PROSJEK PRODAJNIH CIJENA							29,2

Prosječna cijena usporedivih nekretnin je utvrđena tržišna vrijednost procjemenog zemljišta zaokruženo 29,0kn/m²
3.712m² *29,00kn = 107.648,0kn

Procijenjena vrijednost građevinskog zemljišta	Z_g = 107.700,00kn
---	-------------------------------------

4.1.3. Procjena šumskog zemljišta poredbenom metodom

Daju se podaci za 3 usporedne nekretnine – šumska zemljišta u općini RASINJA I OKOLICA izvan građevinskog područja, koja su bila predmet kupoprodaje u protekle 3 godine, (novijeg datuma) iz E – nekretnina, korigirane međuvremenskim indeksom cijena, (ICSN), koje izdaje DZS u suradnji sa HNB-om

R.br.	Kat.čest.	Pov. m2	kn/m2	Dat. ug.	HICU	HICP	MIC kn
1	894/2 ko Prkos	4030	0,75	03.11.2016	92,15	92,15	0,75
2	1280/22 Rasinje	1769	1,13	25.04.2016	92,15	92,15	1,13
3	897 Rasinje	2392	1.05	17.11.2016	92,15	92,15	1,05
PROSJEK PRODAJNIH CIJENA							0,98

Prosječna cijena usporedivih nekretnin je utvrđena tržišna vrijednost procjemenog zemljišta zaokruženo 1,00kn/m²
7.873m² *1,00kn = 7.873,00kn

Procijenjena vrijednost poljoprivrednog zemljišta	Z_š = 7.900,00kn
--	-----------------------------------

4.3. TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

REKAPITULACIJA

Nekretnina	m ²	kn	€
Građevinsko zemljište	3.712	107.700,00	
šuma	7.873	7.900,00	
Ukupno:	9.380	114.600,00	
Suvlasnički dio 1/3	3.126,67	38.200,00	5.073,00



5. MIŠLJENJE

1. Predmet procjene je:

- **NEKRETNINA (zemljište) P = 9.380 m²**
na lokaciji **Duga Rijeka, općina Rasinja,**
z.k.č.br. 3204, 3205, 3206 i 2358/110, z.k.ul.br. 631, k.o. Duga Rijeka,
suvlasnički dio 1/3:
 - **ŠUMOOPREMA d.o.o. u stečaju, Duga Rijeka 3, Duga Rijeka,**
48312 Rasinja, OIB: 42653433593

2. **Tržna vrijednost procjembene nekretnine za suvlasnički dio 1/3, a u svemu** prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, zaključno sa 20.01.2017. godine iznosi:

38.200,00 kn ili 5.073,00 €

3. Na tržnu vrijednost procjembene nekretnine poglavito je utjecala lokacija dijela nekretnine u manjem naselju Duga Rijeka, a dio je šuma te sređeno zemljišno-knjižno stanje. S obzirom na stanje zemljišta procijenjena cijena odgovara predmetnoj lokaciji, prostoru i stanju u kojem se nalaze u odnosu na položaj i namjenu, a sve vezano na globalna kretanja cijena.

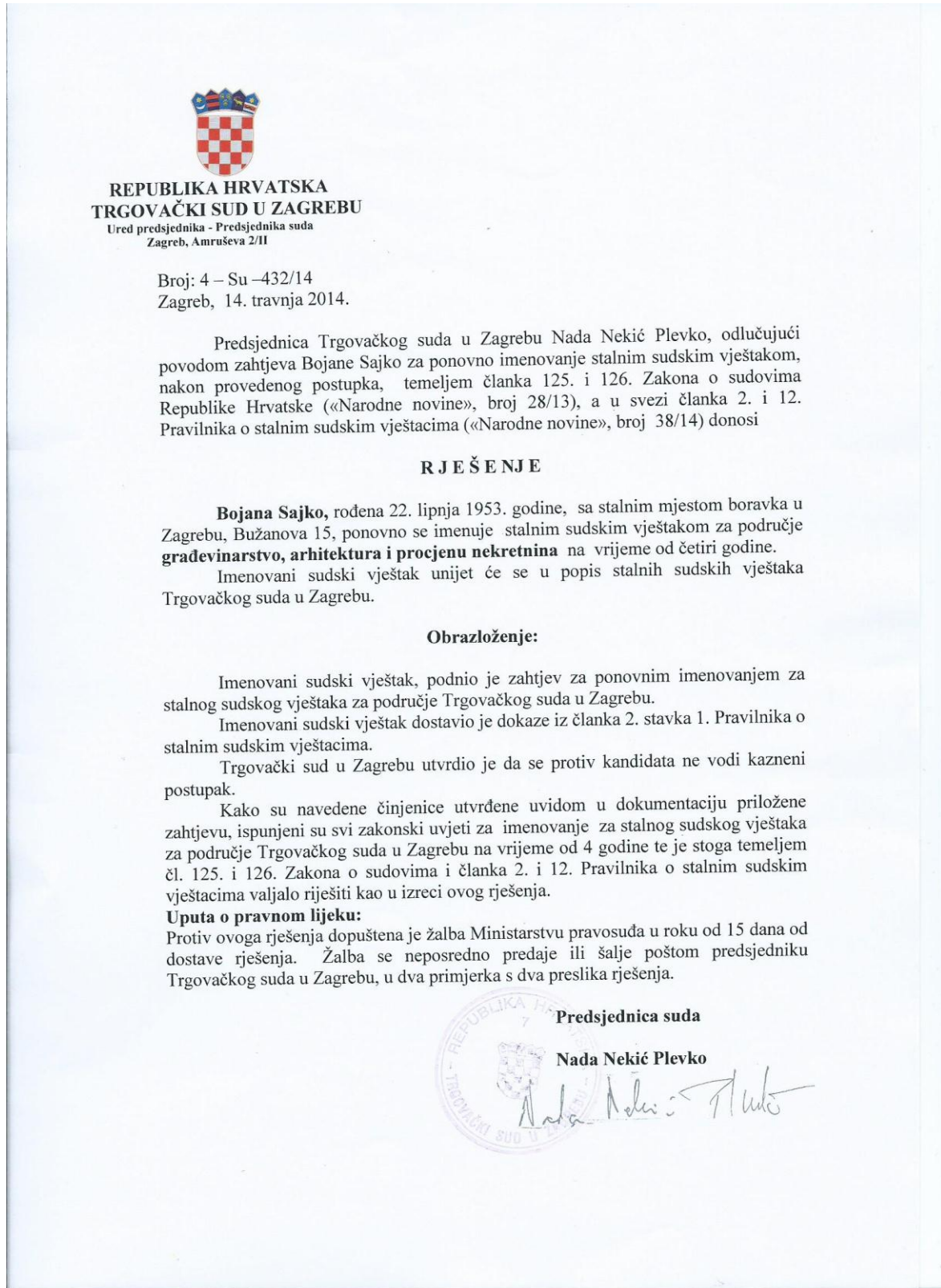
Elaborat je sačinjen u 3 (tri) istovjetna primjerka od kojih 2 (dva) dobiva naručitelj, a 1 (jedan) ostaje u arhivi stalnog sudskog vještaka.

PROCJENU IZRADILA:

Bojana Sajko d.i.a.
Sudski vještak za građevinarstvo,
arhitekturu i procjenu nekretnina

6. PRILOZI

- Rješenje sudskog vještaka broj: 4-Su-432/2014



- Izvadak iz sudskog registra

