

Broj elaborata: 147/2023
U Sl. Brodu, listopad 2023.

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: Poljoprivredno zemljište
Lokacija: 35 211 Trnjani
z.k.ul. 31, k.č. 61/3, k.o. Trnjani
Naručitelj: COBRA SECURITY d.o.o. u stečaju, Pula-Pola, Ulica Marsovog polja 8, OIB
09216193905
Svrha: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Procijenitelj:
Dubravko Čelebija, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnosti



Datum procjene : 06.10.2023.

SADRŽAJ :

- A. RJEŠENJE
- A. UVOD
- A. 1. Zadatak
- A. 2. Izjava o nepristranosti i neovisnosti
- A. 3. Popis primijenjenih propisa i korištene literature
- 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. Fotozapis
- G. 2. Dokumentacija

URED PREDsjedNIKA

Poslovni broj: 4-Su-317/2021

Slavonski Brod, 9. studenog 2021.

RJEŠENJE

Sudkinja ovlaštena obavljati poslove sudske uprave, Dubravka Šimić, povodom zahtjeva pravne osobe "SB CONSULTING" d.o.o. za projektiranje i nadzor iz Slavonskog Broda, Kašavara Šandora Đalskog 10, zastupano po direktoru Dubravku Čelebiću, dipl. ing. iz Slavonskog Broda, temeljem članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima ("NN" br. 28/13, 33/15, 82/15, i 82/16) u vezi članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14, i 123/15, dalje u tekstu: Pravilnik),

riješio je

I. Pravnoj osobi "SB Consulting" d.o.o. za projektiranje i nadzor (OIB 12443068329) MBS 030177279 iz Slav. Broda, Kašavara Šandora Đalskog 10

s danom 14. studenog 2021. odobrava se obavljanje poslova sudske vještacije iz područja građevinstva i procjene nekretnosti na vrijeme od 4 (četiri) godine

II. Imenovana pravna osoba dužna je sukladno odredbi članka 9. stavka 3. Pravilnika u svakoj kalendarskoj godini dostaviti dokaz o zaključenom Ugovoru o osiguranju za tekuću godinu, jer će u protivnom, sukladno odredbi članka 13. stavka 1. točke 7. Pravilnika, biti razriješen

Obrazloženje

1. Pravna osoba "SB Consulting" d.o.o. za projektiranje i nadzor iz Slavonskog Broda, Kašavara Šandora Đalskog 10, podnio je sukladno odredbi članka 12. stavka 2. Pravilnika, zahtjev za ponovnim imenovanjem obavljanje poslova sudske vještacije za područje građevinstva i procjene nekretnosti
2. Iz priloženih dokaza uz zahtjev proizlazi da podnositelj molbe kao pravna osoba ispunjava potrebne uvjete za ponovnim imenovanjem

3. Uvidom u rješenje predsjednika Županijskog suda u Slavonskom Brodu od 14. studenog 2017., poslovi broj: 4-Su-344/2017, utvrđeno je da podnositelj zahtjeva s danom 14. studenog 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan za obavljanje poslova sudske vještacije iz područja građevinstva i procjene nekretnosti

4. Kako je utvrđeno da ne postoje zapreke za ponovnim imenovanjem podnositelja zahtjeva prema odredbi članka 12. stavka 5. Pravilnika, riješeno je kao u izradi rješenja

5. Ponovno imenovani stalni sudski vještak ne daje prisegu sukladno odredbi članka 12. stavka 7. Pravilnika.

Sudkinja ovlaštena obavljati
poslove sudske uprave

Dubravka Šimić

Dostaviti:

1. "SB Consulting" d.o.o. iz Slavonskog Broda, K.Š. Đalskog 10
2. Općinski sudovi - Slav. Brod i Požege
3. Ministarstvo pravosuđa, Zagreb
4. Split

URED PREDsjedNIKA

Poslovni broj: 4-Su-214/2021
Slav. Brod, 28. svibnja 2021.

RJEŠENJE

Sudkinja ovlaštena obavljati poslove sudske uprave u Županijskom sudu u Slav. Brodu, Dubravka Šimić, na temelju članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima ("NN" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, i 123/16) u vezi članka 12. i članka 12. a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14, 123/15, i 81/16, - dalje Pravilnik), povodom zahtjeva Dubravko Čelebiću iz Slav. Broda, K.Š. Đalskog 14, za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje građevinstva i procjene nekretnosti

riješila je

I. Dubravko Čelebić, dipl. ing. građ., OIB 78317002408, sin Antuna i Nade R. Mitić, rođ. 26. srpnja 1961. u Zagrebu, s prebivalištem u Slav. Brodu, K.Š. Đalskog 14, državljanin Republike Hrvatske

s danom 9. lipnja 2021. ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje građevinstva i procjene nekretnosti, na vrijeme od 4 (četiri) godine

II. Imenovani stalni sudski vještak dužan je sukladno odredbi članka 9. stavka 1. u svakoj kalendarskoj godinu dostaviti dokaz o zaključenom Ugovoru o osiguranju za narednu tekuću godinu, jer će u protivnom sukladno odredbi članka 13. stavka 1. točka 7. Pravilnika, biti razriješen

Obrazloženje

1. Dubravko Čelebić, dipl. ing. građ., podnio je sukladno odredbi članka 12. i članka 12. a. Pravilnika, zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudske vještaka za područje građevinstva i procjene nekretnosti
2. Iz priloženih dokaza uz zahtjev proizlazi da podnositelj molbe kao fizička osoba ispunjava potrebne uvjete za ponovnim imenovanjem
3. Uvidom u rješenje predsjednika Županijskog suda u Slav. Brodu od 9. lipnja 2017., broj 4-Su-229/2016 utvrđeno je da podnositelj zahtjeva s danom 9. lipnja 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan za sudske vještaka, te da ne postoje zapreke iz članka 49. Zakona o državnim službenicima

4. Kako je utvrđeno da ne postoje zapreke za ponovnim imenovanjem podnositelja zahtjeva prema odredbi članka 12. stavka 5. Pravilnika, riješeno je kao u izradi rješenja

5. Ponovno imenovani stalni sudski vještak ne daje prisegu sukladno odredbi članka 12. stavka 7. Pravilnika.

Sudkinja ovlaštena obavljati
poslove sudske uprave

Dubravka Šimić

Dostaviti:

1. Dubravko Čelebić, Slav. Brod, K.Š. Đalskog 14
2. Općinski sud u Slav. Brodu
3. Općinski sud u Požezi
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave, Zagreb
5. Split

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : COBRA SECURITY d.o.o. u stečaju, Pula-Pola, Ulica Marsovog polja 8, OIB 09216193905
Nekretnina: Poljoprivredno zemljište
Lokacija: 35 211 Trnjani
z.k.ul. 31, k.č. 61/3, k.o. Trnjani

Upućeni smo izraditi Procjenu sadašnje vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Kako smo razumjeli procjenu trebamo temeljiti na pretpostavci izostanka investicijskih ulaganja u nekretnine u dogledno vrijeme. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno Općim uvjetima procjene.

2. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

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

Procjenitelj:

Dubravko Čelebija, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnosti



3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina

• Zakoni:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
Zakon 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, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

• Podzakonski akti:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)
Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave
HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

• Stručna literatura:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
Bilten 263, Hrvatska narodna banka, 13.11.2020.
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, lipanj 2020.
Indeksi cijena stambenih objekata za četvrto tromjesečje 2022. godine, Državni zavod za statistiku

• Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Slavonskom Brodu od 07.10.2023.
2. Posjedovni list od 07.10.2023. godine
3. Izvod iz katastarskog plana od 07.10.2023. godine

Napomene i ograde:

Pri izradi procjenekorištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: Poljoprivredno zemljište
Lokacija : 35 211 Trnjani
Naručitelj: COBRA SECURITY d.o.o. u stečaju. Pula-Pola, Ulica Marsovog polja 8, OIB 09216193905
Korisnik procjene: -
Dan kakvoće 21.09.2023.
Dan vrednovanja 06.10.2023.
Osnova procjene : Tržišna vrijednost
Namjena procjene : -
Regija Regija 3 - Slavonija
Županija - tržišna zona 1230 Brodsko-posavska županija – zona 3
Tržišni položaj 4. Općinska središta u unutrašnjosti + okolica od 3
Kategorija lokacije / tip lokacije I / D
Z.K. izvadak: od 07.10.2023.
Općinski sud: Slavonski Brod

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
Trnjani	31	61/3	-	Trnjani	61/3	783	5.755

Opis nekretnine: Oranica Malo polje
Površina čest: 5.755 m2
Vlasnik: zkul 31 1/1 Cobra Security d.o.o. u stečaju, Ulica Marsovog polja 8, Pula
Teret: IMA, sukladno upisu u ZK
Legalitet: Nekretnina upisana u ZK i Katastar.
Podaci u ZK i Katastru nisu usklađeni površinom
Nekretnina ima direktni pristup na JPP
Onečišćenja Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje
Buka Nisu uočeni vanjski izvori buke
Klasifikacija nekretnine 16 Nekretnina koju koristi/zausima vlasnik
Razvoj (dozvole) -
Napomene : -

Tržišna vrijednost:

k.č. 61/3 3.762,00 € ili 28.344,79 Kn

OVLAŠTENI PROCJENITELJ:

Dubravko Čelebija



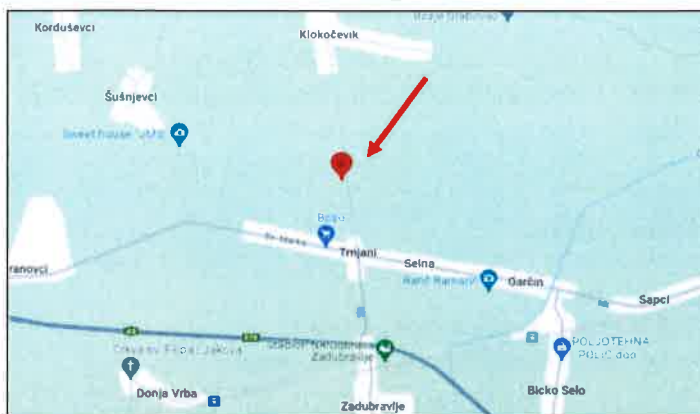
DIREKTOR :

Ines Čelebija



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 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² 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



Trnjan su naselje u općini Garčin, Brodsko-posavska županija. Trnjan su smješteni na obroncima Dilj gore, tj. Kukavice i rječice Brezne.

Nekretnina je poljoprivredno zemljište koje se nalaze u naselju Trnjan sjeverno od naselja, a uz asfaltiranu prometnicu. U okolici su također poljoprivredna i građevinska zemljišta u zoni II - industrijska namjena.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

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.

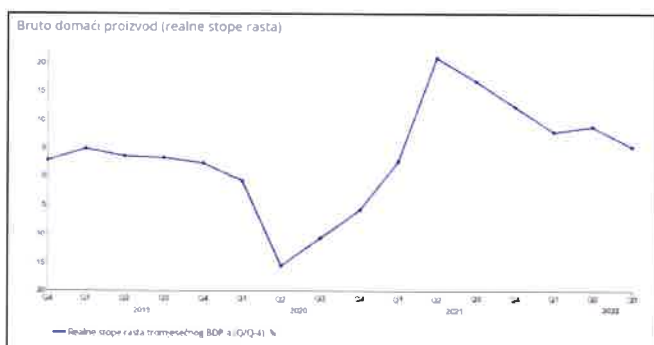
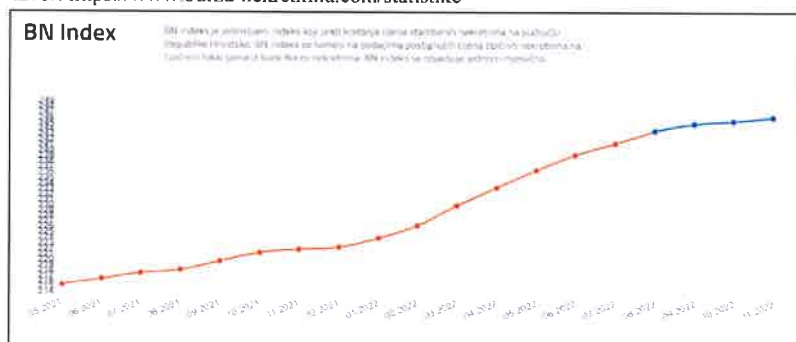
Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

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.

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



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

Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Q 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Q 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
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	146,43	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
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,67	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22

* izvor: www.dsz.hr

E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 21.09.2023. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu I 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 sjevernom dijelu naselja Trnjani
Oblik	više od 1:5
Topografija terena	ravno
Infrastruktura	nema
Pristup na JPP	ima
Neфинancijski tereti	nema
Namjena zemljišta	poljoprivredno zemljište
Prostorno-planska dok	PPUO Garčin
Dozvole	-
Ostalo	-
Stanje:	Nekretnina je obrađeno poljoprivredno zemljište.



3. PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA



4. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom 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. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl 199, šta još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike 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 m² daje tržišnu vrijednost. Preračunavanje iz jedne u drugu mjeru korištenja (Ki) definirana je Pravilnikom o metodama procjene-Prilog 11 preko koeficijenta za preračunavanje (KP)

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Usporedne nekretnine - poljoprivredni dio zemljišta

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

Nekretnina 1

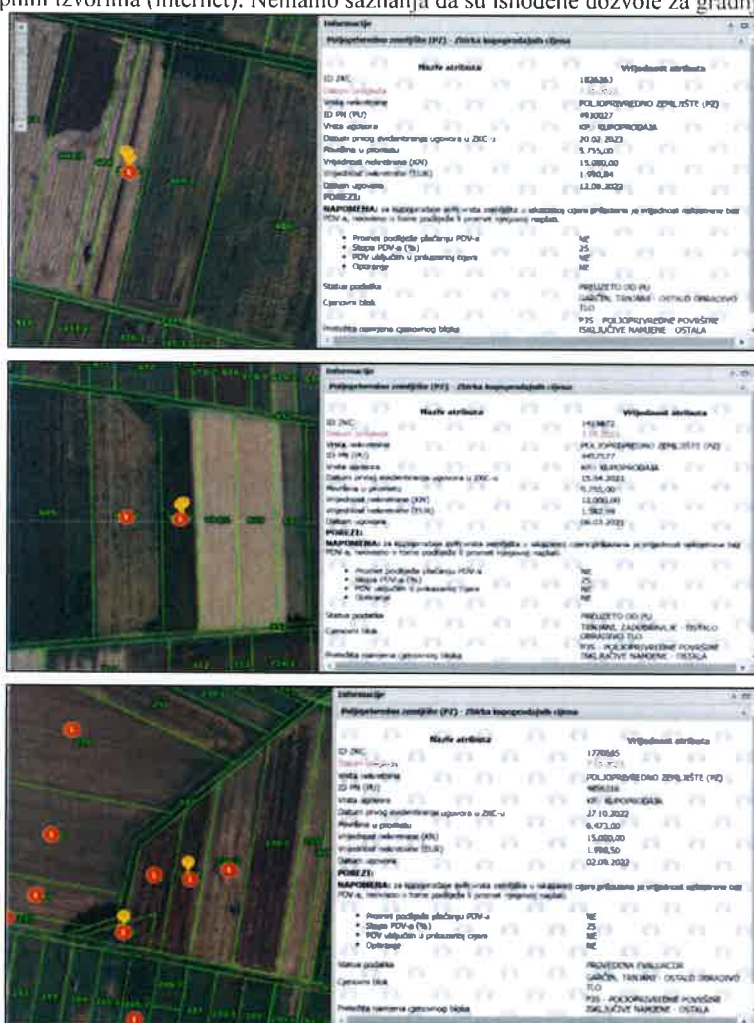
Poljoprivredno zemljište u naselju Trnjani. Zemljište je površine 5.755 m², namjena je P3 - poljoprivredno zemljište. Kupoprodaja je obavljena 12.09.2022. za iznos od 1.990,84 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju.

Nekretnina 2

Poljoprivredno zemljište u naselju Trnjani. Zemljište je površine 5.755 m², namjena je P3 - poljoprivredno zemljište. Kupoprodaja je obavljena 06.03.2021. za iznos od 1.582,99 €. 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

Poljoprivredno zemljište u naselju Trnjani. Zemljište je površine 6.473 m², namjena je P3 - poljoprivredno zemljište. Kupoprodaja je obavljena 02.09.2022. za iznos od 1.998,50 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju.



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

5.2. Izračun vrijednosti zemljišta

PODACI O NEKRETNOSTIMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Trnjani	Trnjani	Trnjani	Trnjani
	Lokacija	u naselju	u naselju	u naselju	u naselju
	Nekretnina	poljop zemljište	poljop zemljište	poljop zemljište	poljop zemljište
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum transakcije/objave	4Q2023	3Q2022	1Q2021	3Q2022
	Površina (m2)	5.755	5.755	5.755	6.473
	Cijena (€)	-	1.991	1.583	1.999
	Cijena po m2	-	0,3	0,3	0,3
KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Protok vremena	4Q2023	3Q2022	1Q2021	3Q2022
	DZS indeksi cijena nekretn.	154,22	139,65	115,71	139,65
	Vremensko usklađenje	-	10,4%	33,3%	10,4%
	Korigirana vrijednost po m2	-	0,38	0,37	0,34
	Lokacija-kategorija	dobra	lošija	lošija	lošija
	korekcija	-	10%	10%	10%
	Utjecaj buke	neznatan	neznatan	neznatan	neznatan
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Veličina	5.755	5.755	5.755	6.473
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Oblik	više od 1:5	više od 1:5	više od 1:5	više od 1:5
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Namjena	poljop zemljište	poljop zemljište	poljop zemljište	poljop zemljište
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Infrastruktura	nema	nema	nema	nema
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Ukupno korekcija	-	10%	10%	10%
	Korigirana vrijednost po m2	0,40	0,4	0,4	0,4
STATISTIČKA OBRADA	Ukupno korigirana cijena	0,4	0,4	0,4	0,4
	Odstupanje od prosjeka		0,0	0,0	0,0
	Kvadrat odstupanja	0,0	0,0	0,0	0,0
	Standardna devijacija - σ		0,0		
	Dvosturuka devijacija - 2σ		0,0		
	Odstupanje od prosjeka (-30% do +30%)		5% prihvatljivo	1% prihvatljivo	-6% prihvatljivo
	Odstupanje od 2σ (\pm)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta	5.755,00 m2
Vrijednost po m2	0,40 €/m2
Tržišna vrijednost	3.762,00 €

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni. a nakon obrade i izračuna za

za nekretninu: Poljoprivredno zemljište

na adresi: 35 211 Trnjani

z.k.ul. 31, k.č. 61/3, k.o. Trnjani

naručitelj: COBRA SECURITY d.o.o. u stečaju, Pula-Pola, Ulica Marsovog polja 8, OIB 09216193905

Mišljenja smo da je na dan **06.10.2023.**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

						Srednji tečaj HNB
k.č. 61/3	3.762,00	€	ili	28.344,79	Kn	7,53450

ZAOKRUŽENO

	3.760,00	€	ili	28.300,00	Kn
--	----------	---	-----	-----------	----

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

DUBRAVKO ČELEBIJA, d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjene nekretnina



DIREKTOR

INES ČELEBIJA, univ.bacc.oec.



U Sl. Brodu listopad 2023 . godine

G. PRILOZI

PRILOG 1

FOTOGRAFIJE



PRILOG 2



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 07.10.2023. 09:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 328901, TRNJANI

Broj ZK uložka: 31

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11443/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	61/3	ORANICA MALO POLJE	1		5755	
		UKUPNO:	1		5755	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
COBRA SECURITY D.O.O. U STEČAJU, OIB: 09216193905, ULICA MARSOVOG POLJA - VIA CAMPO MARZIO 8, PULA 52100 PULA (POLA)		
1.4	Zaprimljeno 10.08.2023.g. pod brojem Z-11443/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE ST-220/2023-13 10.08.2023, nad dužnikom COBRA SECURITY d.o.o, OIB: 09216193905, Ulica Marsovog polja - Via campo Marzio 8, Pula, Pula (Pola).	na 1 (1.2)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 24.03.2023.g. pod brojem Z-4785/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE 15.03.2023, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U SLAVONSKOM BRODU POSL. BR. OVR-241/2023-2 20.03.2023, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od ukupno 40.147,81 eur/302.493,65 kn s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama, kao i troškova ovog postupka u iznosu od 995,42 eur/7.500,00 kn sa zakonskom zateznom kamatom, a kako je određeno Rješenjem o osiguranju posl. br. Ovr-241/2023-2 za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	40.147,81 EUR	
2.2	Zaprimljeno 24.03.2023.g. pod brojem Z-4785/2023 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 2.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.10.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI
BROD

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 07.10.2023. 09:43

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TRNJANI (Mbr. 328901)

Posjedovni list: 783

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	COBRA SECURITY D.O.O. U STEČAJU, ULICA MARSOVOG POLJA - VIA CAMPO MARZIO 8, PULA 52100 PULA (POLA), HRVATSKA (VLASNIK)	09216193905

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/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		61/3	MALO POLJE	5754	2		
			ORANICA	2877			
			ORANICA	2877			
Ukupna površina katastarskih čestica				5754			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SLAVONSKI BROT

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. TRNJANI
k.č.br.: 61/3

Stanje na dan: 07.10.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:2880

