

Naručitelj:

**EES DRAVACEL ENERGETIKA D.O.O. U
STEČAJU
OIB: 28099990977
ULICA RAČKOGA 10
10000 ZAGREB**

Predmet:

**Procjena tržišne vrijednosti
nekretnine I/2024**

Tip nekretnine:

poljoprivredno zemljište

Adresa:

kč.br. 819/1 k.o. PODRAVSKA SLATINA



Tržišna vrijednost nekretnine:

23.200,00 EUR

OVLAŠTENI SUDSKI VJEŠTAK:

**Nikola Anić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina**

Datum izrade procjene:

30.01.2025.

Datum kakvoće nekretnine:

30.01.2025.

Datum vrednovanja nekretnine:

30.01.2025.

Sadržaj

| | | |
|---------|---|----|
| 1 | UVODNI PODACI | 3 |
| 1.1 | OPĆE INFORMACIJE | 3 |
| 1.2 | PODACI O NARUČITELJU I VLASNIKU | 3 |
| 1.3 | PODACI O OČEVIDU | 3 |
| 1.4 | IDENTIFIKACIJA | 5 |
| 1.4.1 | IZVOD IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA | 5 |
| 1.4.2 | POSJEDOVNI LIST | 6 |
| 1.4.3 | IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA..... | 7 |
| 1.5 | POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE | 8 |
| 1.6 | OPĆI UVJETI..... | 8 |
| 1.7 | LOKACIJA..... | 9 |
| 1.8 | PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA..... | 10 |
| 1.9 | OPREMLJENOST..... | 11 |
| 1.10 | GOSPODARSKO STANJE RH | 12 |
| 2 | PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE | 13 |
| 2.1 | IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM | 13 |
| 2.2 | PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM | 13 |
| 2.2.1 | IZVOD IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA | 14 |
| 2.2.2 | MEĐUVREMENSKO I INTERAKTIVNO IZJEDNAČENJE..... | 16 |
| 2.2.2.1 | INDEX CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA | 16 |
| 2.2.2.2 | Međuvremensko izjednačavanje cijena | 16 |
| 2.3 | Interkvalitativno izjednačavanje | 16 |
| 2.4 | Isključivanje neuobičajenih okolnosti..... | 18 |
| 2.5 | Usvojene jedinične cijene zemljišta građevinskog | 18 |
| 2.6 | Tržišna vrijednost zemljišta..... | 19 |
| 3 | MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK | 20 |
| 3.1 | PREDMET PROCJENE..... | 20 |
| 3.2 | VLASNIK..... | 20 |
| 3.3 | TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA | 20 |



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1521/2020
Zagreb, 3. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Nikole Anića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Mr.oec. Nikola Anić (OIB 52065340758), ing.građ. iz Zagreba, Dugavska 30, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Nikola Anić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Nikola Anić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

1 UVODNI PODACI

1.1 OPĆE INFORMACIJE

| | |
|------------------------------------|--|
| Vrsta predmeta procjene: | Poljoprivredno zemljište |
| Podaci iz zemljišne knjige: | k.o. PODRAVSKA SLATINA z.k.uložak: 6584 zk.čest. 819/1 ORANICA KOD JABLANOVA Općinski sud u Virovitici ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLATINA |

| | |
|----------------------------|--|
| Katastarski podaci: | k.o. PODRAVSKA SLATINA k.č. 819/1 PODRUČNI URED ZA KATASTAR VIROVITICA ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SLATINA |
|----------------------------|--|

1.2 PODACI O NARUČITELJU I VLASNIKU

| | |
|-----------------|---|
| Vlasnik: | EES DRAVACEL ENERGETIKA D.O.O. U STEČAJU OIB: 28099990977 ULICA RAČKOGA 10 10000 ZAGREB udio 1/1. |
|-----------------|---|

| | |
|--------------------|---|
| Naručitelj: | EES DRAVACEL ENERGETIKA D.O.O. U STEČAJU OIB: 28099990977 ULICA RAČKOGA 10 10000 ZAGREB |
|--------------------|---|


1.3 PODACI O OČEVIDU

| | |
|-----------------------|-------------|
| Datum kakvoće: | 30.01.2025. |
|-----------------------|-------------|

| | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Datum vrednovanja procjene: | 30.01.2025. |
| Datum obilaska terena | 30.01.2025. |
| Opseg obilaska: | - |
| Na očevidu su prisutni: | - |
| Na očevidu korištena dokumentacija: | Izvadak iz zemljišne knjige |

1.4 IDENTIFIKACIJA

1.4.1 IZVOD IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLATINA

Stanje na dan: 30.01.2025. 21:11

Katastarska općina: 323446, PODRAVSKA SLATINA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9427/2024

Aktivne plombe:

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6584

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|-----------------------|----------|-----|-------|-----------------------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 819/1 | ORANICA KOD JABLANOVA | | | 57926 | Pripis iz uložka 4801 |
| | | ORANICA KOD JABLANOVA | | | 57926 | |
| | | UKUPNO: | | | 57926 | |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|--|------------|
| 3. Vlasnički dio: 1/1 | | |
| EES DRAVACEL ENERGETIKA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 28099990977, ULICA RAČKOGA 10, 10000 ZAGREB | | |
| 3.4 | Zaprimljeno 20.11.2024.g. pod brojem Z-9427/2024 | na 3 (3.1) |
| ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE ST-1945/2024-23 TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNE SLUŽBE U KARLOVCU 20.11.2024 | | |

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---|-------|-----------|
| 1. | | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 25.04.2024.g. pod brojem Z-4026/2024 | | |
| | ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, ČL. 90 ZZK (NN 63/19, 128/22) | | |
| 1.2 | Zaprimljeno 30.04.2024.g. pod brojem Z-4127/2024 | | na 1.1 |
| | ZABILJEŽBA, RJEŠENJE BR. OVR-518/2024 30.04.2024, zabiljezuje se zabrana otuđenja i opterećenja nekretnine radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja. | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.01.2025.

(Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public-services/search-cad-parcel>)

1.4.2 POSJEDOVNI LIST



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VIROVITICA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA
SLATINA

Stanje na dan: 30.01.2025. 21:25

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: **PODRAVSKA SLATINA** (Mbr. 323446)
Posjedovni list: 7080

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|--|-------------|
| 1/1 | EES DRAVACEL ENERGETIKA D.O.O. U STEČAJU, ULICA RAČKOGA 10, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK) | 28099990977 |

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 |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 819/1 | KOD JABLANOVA | 57926 | 51 | | |
| | | | ORANICA | 57926 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 57926 | | | |

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

1.4.3 IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA



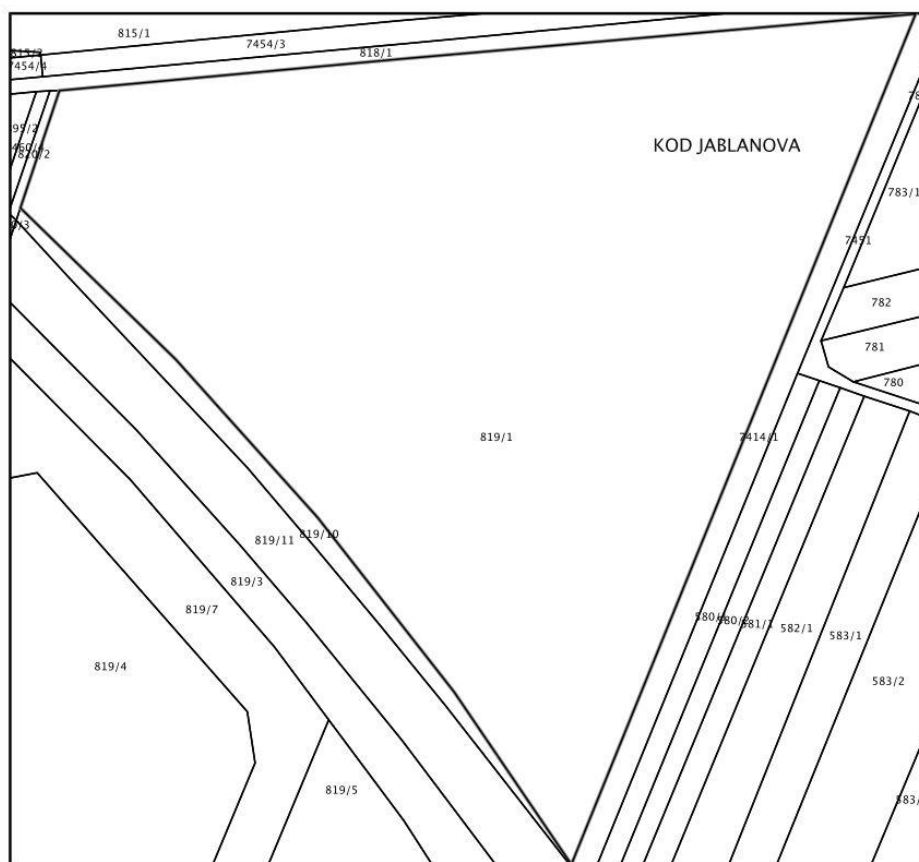
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VIROVITICA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SLATINA

Stanje na dan: 30.01.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PODRAVSKA SLATINA
k.č.br.: 819/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:2000



(Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public-services/search-cad-parcel>)

INDETIFIKACIJA

k.o. PODRAVSKA SLATINA

k.o. PODRAVSKA SLATINA

| Zemljišnoknjižno stanje | | | Katastarsko stanje | | |
|-------------------------|------------------|-----------|--------------------|------------------|-----------|
| zkč. | površina | | k.č. | površina | |
| 819/1 | 57.926,00 | m2 | 819/1 | 57.926,00 | m2 |
| Ukupno: | 57.926,00 | m2 | Ukupno: | 57.926,00 | m2 |

1.5 POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Popis:

- Zakon o vlasništvu i drugim pravnim stvarima (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)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
- Zakon o gradnji ("Narodne novine" 153/13, 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 135/13, 67/17)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o gradnji ("Narodne novine" 153/13, 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 135/13, 67/17)
- -Vladimir Krtalić : Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke.

1.6 OPĆI UVJETI

Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.

Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.

Vještak se služi javno dostupnim podacima i podacima dobivenim od naručitelja i E-nekretnina.

Porez na promet nekretnina nije predmet procjene.

1.7 LOKACIJA

Makrolokacija

Predmet procjene je zemljište u mjestu Podravska Slatina.

Mikrolokacija

Predmet procjene je poljoprivredno zemljište u sjeveroistočnom dijelu izvan grada Slatine. Zemljišta su nepravilnog trapeznog oblika. Nekretnina je dobro prometno povezana sa ostalim dijelovima naselja. Lokaciju karakterizira mala izloženost utjecaja zagađenosti i buke.



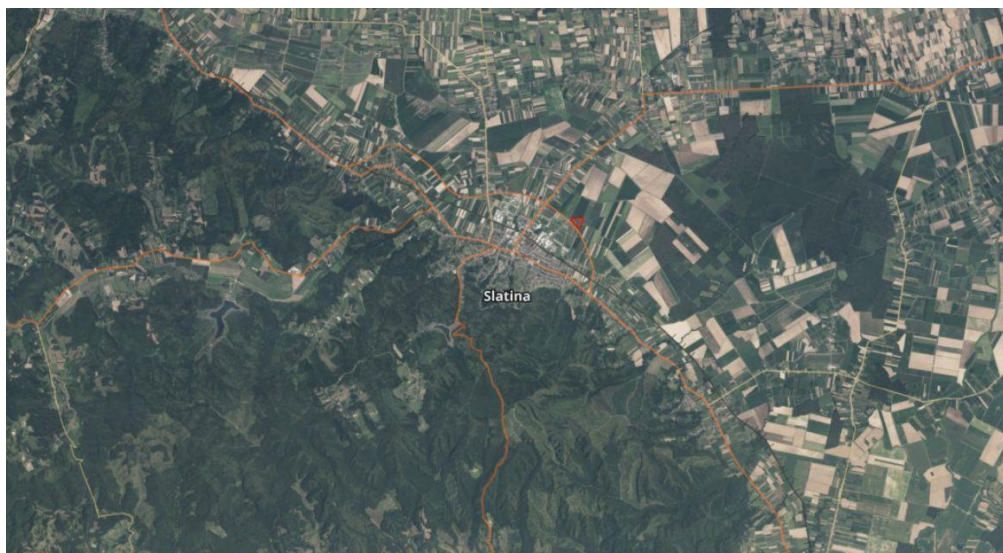
(Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>)

Prilaz s javno prometne površine:

Preko k.č. 819/10

Potencijal mikrolokacije:

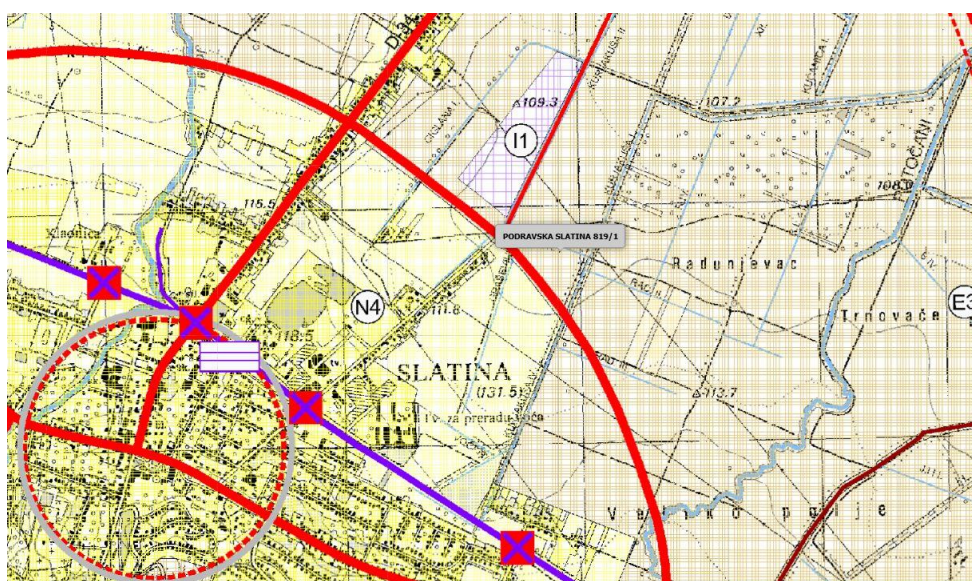
-



(Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>)

1.8 PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Prema PPUG Slatine nekretnina je namjene vrijedna obradiva tla.





TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

postojeće/planirano

TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE

 GRADSKA GRANICA
 GRANICA NASELJA

PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

 IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
 NEIZGRADNI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

POVRŠINE IZVAN NASELJA

 ZATEČENA IZGRADNJA
 ZONA POVREMENOG STANOVANJA
 GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
farme - F1
 GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
obnovljivi izvori energije - II
 POVRŠINA ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA
nemetalne - N1, energetske - E1
 UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA
lovački dom - L
 ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
 ODRŽIVO GOSPODARENJE OTPADOM
OK - ODLAGALIŠTE OTPADA U SANACIJU, RD - RECIKLAŽNO DVORIŠTE,
P - PRETOVARNA STANICA, B - GRAĐEVINA ZA BIOLošKU OBRADU OTPADA,
GO - RECIKLAŽNO DVORIŠTE GRAĐEVINSKOG OTPADA, K - KOMPOSTARNA,
T-TRANSFER STANICA
 OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO
 VRIJEDNO OBRADIVO TLO
 OSTALA OBRADIVA TLA
 ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE
 ŠUMA POSEBNE NAMJENE
 VODNE POVRŠINE
 RETENCIJA
 GROBLJE
 LUGARNICA

1.9 OPREMLJENOST

| | |
|------------------------|--|
| Prometna povezanost: | k.č. nema direktnan pristup na javnu prometnicu. |
| Prometnice: | Malog inteziteta |
| Udaljenost od naselja: | Izvan naselja |

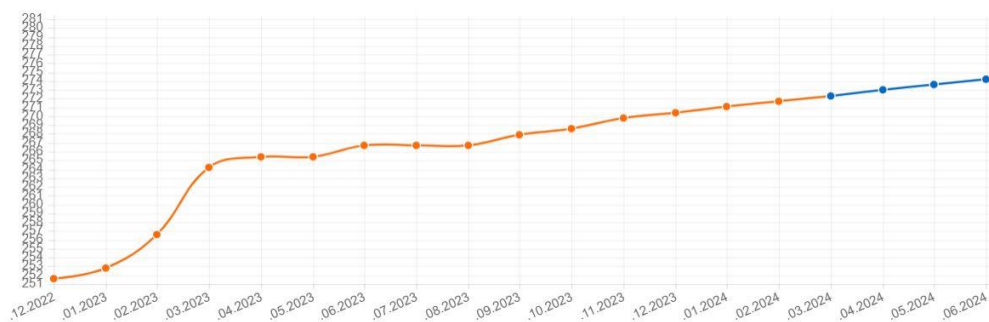
1.10 GOSPODARSKO STANJE RH

Početak 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022. Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 03/2024

272,3

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,23%

Promjena u odnosu na godinu dana

3,10%

U odnosu na početak godine

0,70%

(Izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>)

2 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

2.1 IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Obzirom na raspoložive podatke o predmetnoj nekretnini te prometu nekretnina odabrana je poredbena metoda za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

2.2 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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.

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

TROŠKOVNA METODA - primjerena 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, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine raspoložive u registru eNekretnina (dostupno na web stranici <https://nekretnine.mgipu.hr/>), potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta.

2.2.1 IZVOD IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Pribavljeni su na osnovu dostupnih podataka i metodom grubog čišćenja uzevši u obzir nemogućnost pristupa svim potrebnim podatcima, a koje prema iskustvu i procjeni vještaka najbliže odgovaraju predmetnoj nekretnini. Izdvojili smo siljedeće poredbene nekretnine čija je kupoprodaja realizirana u zadnjih četiri godine.

| Redni broj | Vrsta Ugovora | ID PN (PU) | površina | Vrijednost nekretnine iz Ugovora (EUR) | Prodajna cijena (€/m2) | Datum sklapanja ugovora o prodaji |
|------------|---------------|------------|----------|--|------------------------|-----------------------------------|
| 1 | kp | 5363868 | 3.660,00 | 1.500,00 | 0,41 | 27.06.24. |
| 2 | kp | 5449775 | 8788,00 | 3.000,00 | 0,34 | 13. 12.24. |
| 3 | kp | 5348650 | 4195,00 | 1.500,00 | 0,36 | 06.06.24. |

.1.

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|---|
| ID ZKC | 2174672 |
| Datum pregleda | 30.1.2025. |
| Vrsta nekretnine | POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ) |
| ID PN (PU) | 5363868 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 18.09.2024 |
| Površina u prometu | 3.660,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | |
| Vrijednost nekretnine (EUR) | 1.500,00 |
| Datum ugovora | 27.06.2024 |
| POREZI: | |
| NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati. | |
| • Promet podliježe plaćanju PDV-a | NE |
| • Stopa PDV-a (%) | 25 |
| • PDV uključen u prikazanoj cijeni | NE |
| • Optiranje | NE |
| Status podatka | PREUZETO OD PU |
| Cjenovni blok | SLATINA - VRIJEDNO OBRADIVO 1 |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | SP2 - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA |

2.

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|---|
| ID ZKC | 2232805 |
| Datum pregleda | 30.1.2025. |
| Vrsta nekretnine | POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ) |
| ID PN (PU) | 5449775 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 17.12.2024 |
| Površina u prometu | 8.788,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | |
| Vrijednost nekretnine (EUR) | 3.000,00 |
| Datum ugovora | 13.12.2024 |
| POREZI: | |
| NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati. | |
| • Promet podliježe plaćanju PDV-a | NE |
| • Stopa PDV-a (%) | 25 |
| • PDV uključen u prikazanoj cijeni | NE |
| • Optiranje | NE |
| Status podatka | PREUZETO OD PU |
| Cjenovni blok | SLATINA - VRIJEDNO OBRADIVO 1 |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | SP2 - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA |

3.

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|-------------------------------|
| ID ZKC | 2162998 |
| Datum pregleda | 30.1.2025 |
| Vrsta nekretnine | POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ) |
| ID PN (PU) | 5348650 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 28.08.2024 |
| Površina u prometu | 4.195,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 1.500,00 |
| Vrijednost nekretnine (EUR) | |
| Datum ugovora | 06.06.2024 |
| POREZI: | |
| NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati. | |
| • Promet podliježe plaćanju PDV-a | NE |
| • Stopa PDV-a (%) | 25 |
| • PDV uključen u prikazanoj cijeni | NE |
| • Optiranje | NE |
| Status podatka | PREUZETO OD PU |
| Cjenovni blok | SLATINA - GRADEVINSKO |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | ISDP2 - VODNE POVRŠINE |



lokacija nekretnine koja je predmet procjene



lokacija poredbenih nekretnina

2.2.2 MEĐUVREMENSKO I INTERAKTIVNO IZJEDNAČENJE

2.2.2.1 INDEX CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI

Povjerljivo - Internal use

Državni zavod za statistiku
Croatian Bureau of Statistics

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

OBIJAVLJENO : 10.01.2025.

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

|  150 GODINA HRVATSKE STATISTIKE REPUBLIC OF CROATIA | | Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾ | | | | | |
|--|-----------------------|---|---|---|----------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| Godina Year | Trimesežje Quarter | ukupno Total | novi stambeni objekti Newly built dwellings | postojeći stambeni objekti Existing dwellings | Grad Zagreb City of Zagreb | Jadran Adriatic coast | Ostalo Other |
| 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 |
| | Q4 | 170,11 | 145,65 | 174,95 | 193,94 | 160,87 | 146,19 |
| 2023. | Q1 | 173,56 | 146,93 | 178,82 | 193,34 | 166,65 | 154,22 |
| | Q2 | 179,63 | 154,70 | 184,58 | 199,62 | 170,86 | 165,78 |
| | Q3 | 180,09 | 158,63 | 184,39 | 204,40 | 168,50 | 162,69 |
| | Q4 | 186,24 | 151,09 | 193,11 | 206,63 | 179,04 | 167,17 |
| 2024. | Q1 | 189,41 | 156,03 | 195,82 | 210,30 | 181,47 | 170,84 |
| | Q2 | 197,53 | 163,11 | 204,12 | 218,40 | 188,98 | 180,96 |
| | Q3 | 202,19 | 165,56 | 209,28 | 220,10 | 195,35 | 189,95 |

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produljena tromjesečja

2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa pr

1) In order to meet users' needs, in cooperation with the Croatian National Bank (CNB), an extended quarterly s

2) Indices (since the first quarter of 2017, the reference period for indices has been 2015 = 100).

3) According to the Eurostat practice, changes in the reference year caused revisions of previously published ch

Informacije/ Information
Telefon/ Phone: (+385 1) 48 06 138, 48 06 154, 48 06 115
Elektronička pošta/ E-mail: stat.info@dzs.hr

Objavljeno/ Published: 20.4.2015.
Ažurirano/ Updated: 10.1.2025.

1

2.2.2.2 Međuvremensko izjednačavanje cijena

| Redni broj | Vrsta Ugovora | ID PN (PU) | površina | Vrijednost nekretnine iz Ugovora (EUR) | Prodajna cijena (€/m ²) | Datum sklapanja ugovora o prodaji | Bazni indeks* na dan prodaje | Bazni indeks* na dan vrednovanja | Korekcijski faktor | Međuvremenski izjednačena cijena |
|------------|---------------|------------|----------|--|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|----------------------------------|--------------------|----------------------------------|
| 1 | kp | 5363868 | 3.660,00 | 1.500,00 | 0,41 | 27.06.24. | 180,96 | 189,95 | 1,05 | 0,43 |
| 2 | kp | 5449775 | 8788,00 | 3.000,00 | 0,34 | 13.12.24. | 189,95 | | 1,00 | 0,34 |
| 3 | kp | 5348650 | 4195,00 | 1.500,00 | 0,36 | 06.06.24. | 180,96 | | 1,05 | 0,38 |

2.3 Interkvalitativno izjednačavanje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina.

| KOEFIČIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA | | | | | | | | |
|--|----|---------|------------|---|-------------|-------------|-------------|--|
| OZNAKA NEKRETNINE | | | 189,95 | | 180,96 | 189,95 | 180,96 | |
| JEDINIČNA CIJENA c1 | | | | | 0,43 | 0,34 | 0,38 | |
| VRSTA TRANSAKCIJE | | | | | realizacija | realizacija | realizacija | |
| | | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: Čl. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE | | | | | | | | |
| LOKACIJA | | | | | | | | |
| 0,25 | do | 4,00 | 1,00 | | 0,95 | 1,05 | 1,00 | |
| | | | | | 1,05 | 0,95 | 1,00 | |
| MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA | | | | | | | | |
| 0,90 | do | 1,10 | 1,00 | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| | | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| CESTOVNI PRISTUP | | | | | | | | |
| 0,90 | do | 1,10 | 1,00 | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| | | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| JAVNI PRIJEVOZ | | | | | | | | |
| 0,90 | do | 1,10 | 1,00 | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| | | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| KOMUNALNA INFRASTRUKTURA | | | | | | | | |
| 0,90 | do | 1,10 | 1,00 | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| | | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| OBLIK PARCELE | | | | | | | | |
| 0,90 | do | 1,10 | 1,00 | | 0,90 | 0,90 | 0,90 | |
| | | | | | 1,11 | 1,11 | 1,11 | |
| VELIČINA PARCELE | | | | | | | | |
| 0,80 | do | 1,20 | 1,00 | | 1,10 | 1,10 | 1,10 | |
| | | | | | 0,91 | 0,91 | 0,91 | |
| KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA | | | | | | | | |
| 0,90 | do | 1,10 | 1,00 | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| | | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Pravilnik: Čl. 15, Prilozi 6 i 7) | | | | | | | | |
| 0,50 | do | 2,00 | 1,00 | - | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| | | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| OBJEKTI ZA RUŠENJE | | | | | | | | |
| 0,90 | do | 1,00 | 1,00 | | - | - | - | |
| | | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | | | | | | | | |
| VRSTA I MJERE GRADEVINSKOG KORIŠTENJA | | | | | | | | |
| * namjena: stvaranje prihoda (Pravilnik: Čl. 21) | | | | | | | | |
| | | namjena | | P | P | P | P | |
| | | ki | 1,00 | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| | | KP | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: Čl. 9 i 10, Prilog 4) | | | | | | | | |
| 0,25 | do | 4,00 | IV 1,00 | | IV 1,00 | IV 1,00 | IV 1,00 | |
| | | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| AKTI ZA GRAĐENJE | | | | | | | | |
| 0,95 | do | 1,05 | 1,00 | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| | | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| VLASNIČKA PRAVA | | | | | | | | |
| 0,90 | do | 1,10 | 1,00 | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| | | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| DRUGA OGRANIČENJA ILI OBEVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr.) | | | | | | | | |
| 0,25 | do | 4,00 | - 1,00 | | - 1,00 | - 1,00 | - 1,00 | |
| | | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| Korekcionni koeficijent: | | | | | 1,0610 | 0,9600 | 1,0100 | |
| Usklađena jedinična cijena c2: | | | | | 0,46 | 0,33 | 0,38 | |

2.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijedosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

| R.br. | k.o. | k.č. | C2 (EUR/m2) | +/- avg. (%) |
|--------------------------|-------------------|--------|----------------|-----------------|
| 1 | Podravska Slatina | 761 | 0,46 | -17,9% |
| 2 | Podravska Slatina | 1732/1 | 0,33 | 15,4% |
| 3 | Podravska Slatina | 1846/3 | 0,38 | 2,6% |
| Prosječna vrijednost: | | | 0,39 | |

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena.

c = 0,39 EUR/m2 zemljišta

2.5 Usvojene jedinične cijene zemljišta građevinskog

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinična cijena zemljišta iznosi kao što slijedi:

c2 = 0,40 EUR/m2

2.6 Tržišna vrijednost zemljišta

T_{vr} tržišna vrijednost zemljišta

C₂ jedinična cijena m² zemljišta (zaokružena)

P površina zemljišta

| | | | | | | |
|---------|-------------------|---------------------|---|--------------------------------------|---|------------------|
| k.o. | Podravska Slatina | | | | | |
| k.č. | 819/1 | P (m ²) | | c ₂ (EUR/m ²) | | |
| | | 57.926 | * | 0,40 | = | 23.170,40 |
| | | | | | | |
| Ukupno: | | 57.926 | | | | 23.170,40 |

Zaokružena tržišna vrijednost nekretnine:

T_{vr UK.} = 23.200,00 EUR

3 MIŠLJENJE I ZAKLUČAK

3.1 PREDMET PROCJENE

Poljoprivredno zemljište u izvan mjesta Slatina upisane u izvadak iz zemljišne knjige općinskog suda u Virovitici, katastarska općina: PODRAVSKA SLATINA, zk.uložak: 6584, k.č 819/1.

3.2 VLASNIK

EES DRAVACEL ENERGETIKA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 28099990977, ULICA RAČKOGA 10, 10000 ZAGREB

3.3 TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

Zaokružena tržišna vrijednost nekretnine

T_{vr} = 23.200,00 EUR

U Zagrebu, 30.01.2025 godine

Izradio:

Nikola Anić
dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu
nekretnina

