

PROCJEMBENI ELABORAT

ZEMLJIŠTE

Zk. uložak 9798,

Općinski sud u Slavonskom Brodu, Zemljišnoknjižni odjel Slavonski Brod, katastarska općina Slavonski Brod, k.č.br. 5891/1



Lokacija: k.č.br. 5891/1, k.o. Slavonski Brod, ulica Josipa Bašića
Naručitelj: B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41
Svrha: određivanje tržišne vrijednosti za potrebe naručitelja

Osijek, 07. prosinca 2022.

Dražen Krajlah, mag.ing.aedif.
stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenitelj vrijednosti nekretnina



SAŽETAK

Nekretnina:	zemljište
Adresa:	k.č.br. 5891/1, k.o. Slavonski Brod, ulica Josipa Bašića
Općinski sud:	u Slavonskom Brodu
Zemljišnoknjižni odjel:	Slavonski Brod
Katastarska općina:	Slavonski Brod
Zemljišnoknjižni uložak:	9798
Zemljišnoknjižna čestica:	5891/1
Katastarska čestica:	5891/1
Površina zemljišta:	779,00 m ²
Namjena:	zemljište
Vrijednost po m ² :	7,97 €/m ²
Legalitet:	- na južnom dijelu zemljišta zatečene su pomoćne zgrade koje nisu upisane u zemljišne knjige i nisu ucrtane u katastru, - za pomoćne zgrade nije dokazan legalitet - nekretnina nema pristup na javno prometnu površinu
Svrha procjenjivanja:	određivanje tržišne vrijednosti za potrebe naručitelja
Dan kakvoće:	05.12.2022.
Dan vrednovanja:	05.12.2022.
Metoda procjene:	poredbena
Tržišna vrijednost:	47.000,00 kn 6.200,00 €

Sadržaj

Imenovanje procjenitelja	4
Popis primjenjenih propisa i stručne literature	6
1. ZADATAK	6
2. POLOŽAJ I LOKACIJA	7
Makro lokacija	7
Mikro lokacija	7
3. PODACI O NEKRETNINI	8
Zemljišne knjige	8
Katastar	8
Opis zatečenog stanja	9
Legalni status	9
Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini	9
Prostorno uređenje i građevinski propisi	10
Fotodokumentacija	11
4. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	12
5. PROCJENA	14
Metode procjenjivanja	14
Prikaz i analiza pribavljenih podataka	15
Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje	18
6. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	19
Izračun vrijednosti zemljišta poredbenom metodom	19
Tržišna vrijednost	19
7. ZAKLJUČAK	20
Posebne napomene	21
Izjava o nepristranosti i neovisnosti	21
Dokumentacija	22

Imenovanje procjenitelja

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSEDNIKA

Broj: 4-Su-615/2020-3.
Osijek, 22. siječnja 2021.

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrban, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19. i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/14, 123/15, 29/16. i 61/19), a povodom zahtjeva Dražena Krajlah iz Osijeka, Učka 1, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

DRAŽEN KRAJLAH, magistar inženjer građevinarstva, iz Osijeka, Učka 1, OIB: 22762063375, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši 1. veljače 2021.

Obrazloženje

Dražen Krajlah iz Osijeka, Učka 1, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 31. siječnja 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan rješenjem ovog suda broj 4-Su-724/2016-4. od 24. siječnja 2017. Uz zahtjev za ponovno imenovanje dostavio je uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje, te policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom imenovani je podnio dokumentaciju propisanu u članku 12. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima te je utvrđeno da ne postoje zapreke iz članka 2. stavak 3. citiranog Pravilnika za ponovno imenovanje.

S obzirom na naprijed navedeno, predsjednik Županijskog suda u Osijeku donio je rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

2

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tarifnom broju 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi ("Narodne novine" broj 53/19) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dana dostave rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA

Zvonko Vrbanić, v.r.



*Za točnost otpis
Joso Jovanović*

DOSTAVITI:

- 1. Dražen Krajlah
Osijek, Učka 1*
- 2. Ministarstvo pravosuđa i uprave*
- 3. Općinski sud u Osijeku*
- 4. Općinski sud u Đakovu*
- 5. Arhiva*

Popis primjenjenih propisa i stručne literature

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 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)
- Zakon postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Uredba o visini vodnog doprinosa i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)
- Indeks cijena nekretnina preuzet sa www.dzs.hr
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Podaci iz baze Ministarstva pravosuđa RH, dostupni na portalu <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- Baza podataka eNekretnine, dostupna na portalu <https://nekretnine.mgipu.hr>

Analiza tržišnih cijena :

Podaci o cijenama građevinskog zemljišta / stanova / poslovnih prostora za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

- iz zbirke kupoprodajnih cijena eNekretnina

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."

1. ZADATAK

Naručitelj: B2 KAPITAL d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 41

Datum: 02. prosinca 2022.

Svrha: određivanje tržišne vrijednosti za potrebe naručitelja

Ovim elaboratom se ne utvrđuje posjedovno stanje, niti vlasništvo nad nekretninom.

Datum procjene

Dan kakvoće: 05.12.2022.

Dan vrednovanja: 05.12.2022.

Vrsta nekretnine:

zemljište

na adresi:

k.č.br. 5891/1, k.o. Slavonski Brod, ulica Josipa Bašića

Opseg pregleda:

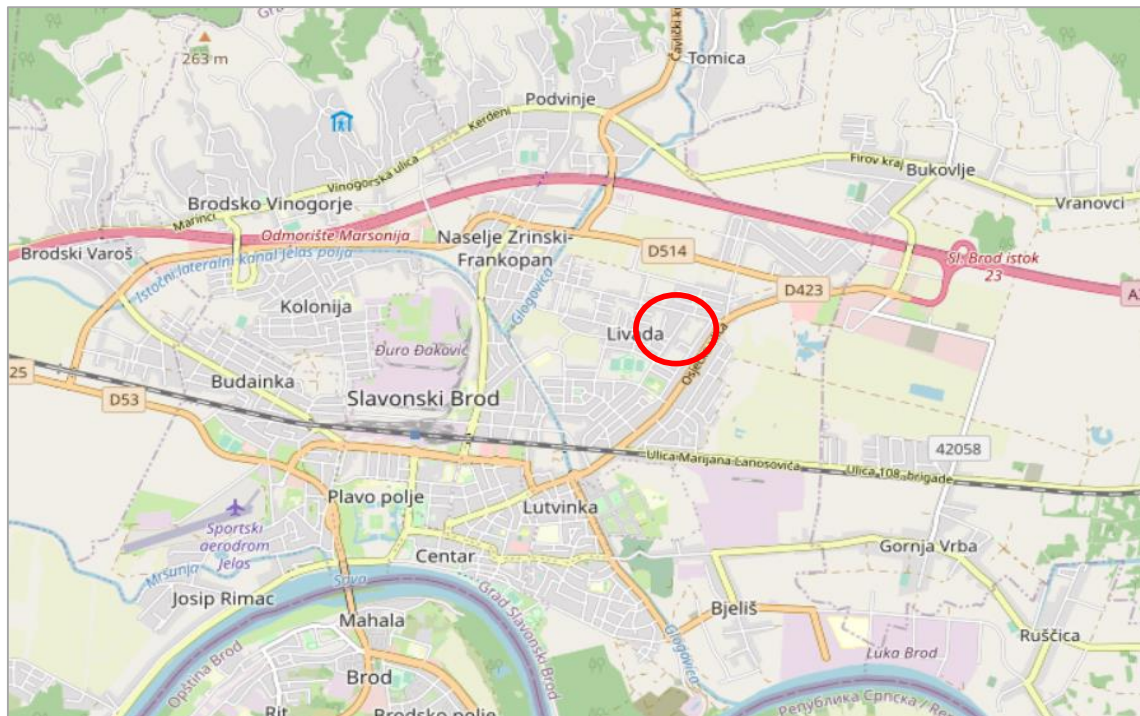
Nekretnina je pregledana sa vanjske – ulične strane, ulazak na zemljište i detaljni pregled nije omogućen.

2. POLOŽAJ I LOKACIJA

Makro lokacija

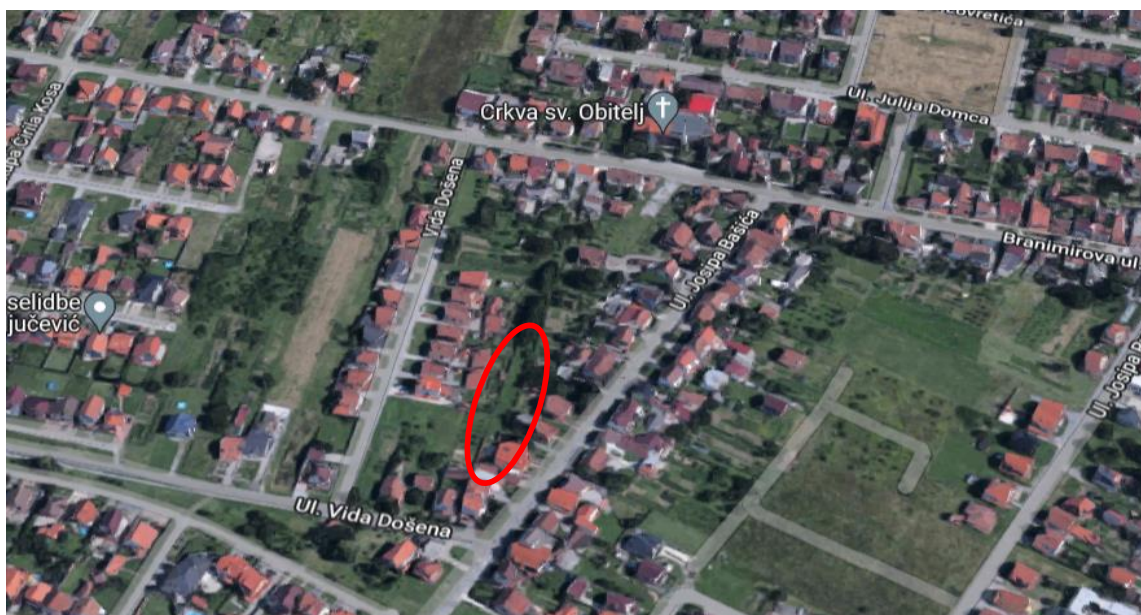
Slavonski Brod je grad u Hrvatskoj, središte Brodsko-posavske županije, po veličini i značaju drugi grad u Slavoniji, nalazi se na sjevernoj obali rijeke Save, na granici s Bosnom i Hercegovinom, središte je Brodsko-posavske županije.

Slavonski Brod se sastoji od 3 naselja: Slavonski Brod, Brodski Varoš i Podvinje.



Mikro lokacija

Predmetno zemljište se nalazi u sjeveroistočnom dijelu grada, između ulica J. Bašića i Ulice V. Došena, bez pristupa na javnu površinu, u okruženju obiteljskih kuća.



www.google.hr/maps

3. PODACI O NEKRETNINI

Zemljišne knjige

Prema izvratku zemljišne knjige Općinskog suda u Slavonskom Brodu, Zk. Odjel Slavonski

Katastarska općina: Slavonski Brod

Zemljišnoknjižni uložak: 9798

Zemljišnoknjižna čestica: 5891/1

Površina zemljišta: 779,00 m²

Katastar

Posjedovni list br.: 10032

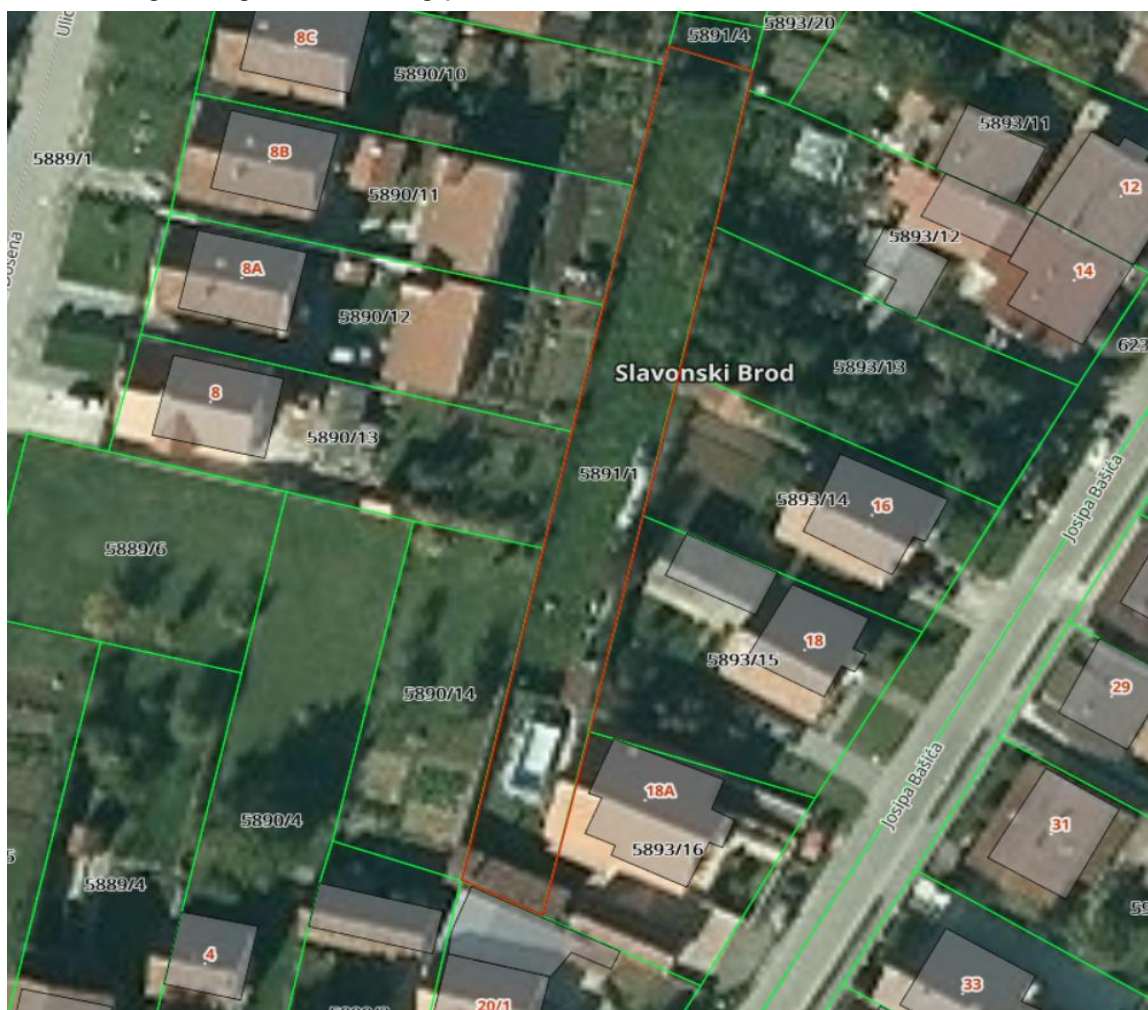
Katastarska općina: Slavonski Brod

Katastarska čestica: 5891/1

Površina zemljišta: 779,00 m²

Izvadak iz katastra

Izvadak iz digitalnog katastarskog plana



www.geoportal.dgu.hr

Opis zatečenog stanja

Predmetno zemljište se nalazi između izgrađenih zemljišta obiteljskih kuća, između ulica J. Bašića i Ulice V. Došena, bez pristupa na javnu površinu.

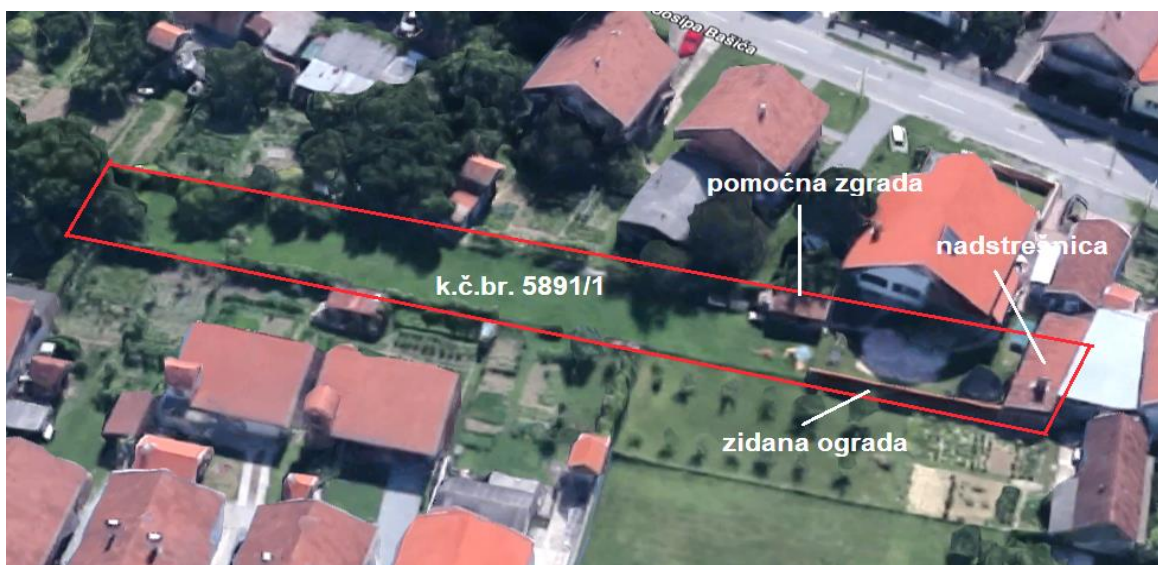
Zemljište je širine oko 8,50m sa sjeverne strane do 8,60m sa južne strane, dužine 90,0m do 91,2m.

Južni dio zemljišta površinom oko 200m² pripojen je zemljištu k.č.br. 5893/16 tako da je ograđen sa zapadne strane zidanom ogradom duljine oko 20m, visine ograde 1,80m, a sa sjeverne strane limenim panelom. Na tom dijelu zemljišta u južnom dijelu i preko k.č.br. 5893/16 izgrađena je nadstrešnica koja je na predmetnom zemljištu vel. oko 35m², visine 2,10m do 3,00m. Na predmetnom zemljištu, izvan ograđenog dijela, uz k.č.br. 5893/15 nalazi se pomoćna prizemna zgrada vel. oko 11m², visine oko 2,20m do 2,50m.

Preostali dio zemljišta je odvojen od susjednih zemljišta žičanim ogradama na susjednim zemljištima.

Zatečene građevine na zemljištu:

- nadstrešnica u površini oko 35m² (na predmetnom zemljištu, ukupne površine oko 44m²,
- pomoćna zgrada u površini oko 11m²,
- zidana ograda dužine oko 20m.



Legalni status

Zatečena nadstrešnica i pomoćna zgrada, kao i zidana ograda nemaju dokaz legaliteta.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Zemljište nema pristup na javnu površinu, nalazi se između dvorišta obiteljskih kuća, između dvije ulice. Eventualno pravo služnosti prolaza prekojednog od susjednih zemljišta do javne površine ne postoji.

Prostorno uređenje i građevinski propisi

Za predmetno područje na snazi je Generalni urbanistički plan Grada Slavonski Brod (Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije br. (02/05, 10/08, 01/16).

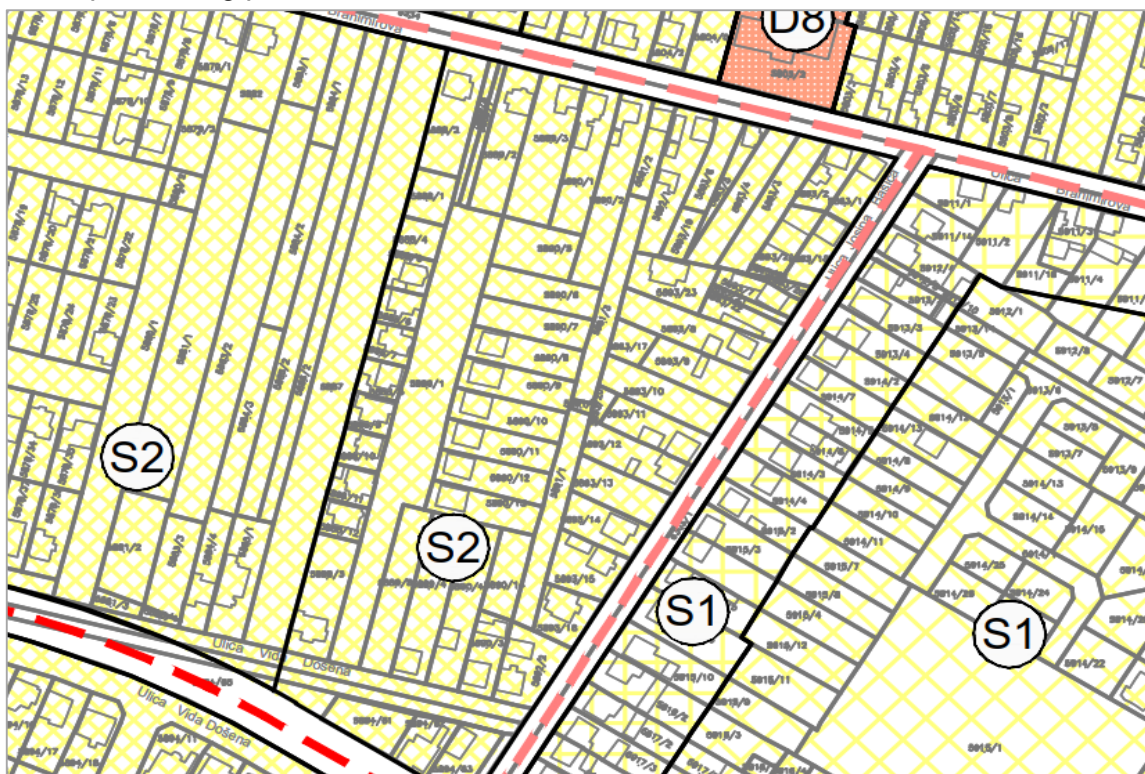
Prema važećem prostornom planu građevna čestica je čestica zemljišta s pristupom na prometnu površinu koja je izgrađena ili koju je u skladu s uvjetima prostornog plana planirano utvrditi oblikom i površinom od jedne ili više katastarskih čestica zemljišta ili njihovih dijelova te izgraditi, odnosno urediti.

Pristup na građevnu česticu mora biti omogućen neposredno preko prometne površine tj. površine javne namjene, površine u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice.

U zoni 1.2. određena je najmanja širina građevne čestice od 8m, dubine 30m, za ugrađene građevine, odnosno najmanja površina 250m^2 . Iznimno minimalna površina čestice može iznositi 200m^2 .

Najveća dozvoljena iskoristivost čestice (kis) iznosi $200\text{m}^2 + P$ građevne čestice $\times 0,25$.

Izvod iz prostornog plana:



izvor podataka: <https://www.slavonski-brod.hr/vazeci-prostorni-planovi/4903-gup-grada-slavonski-brod>

Na temelju odredbi Generalnog urbanističkog plana Grada Slavonski Brod, predmetno zemljište se nalazi u građevinskoj zoni naselja, ali zbog svog položaja i nepostojanja pristupa na javnu površinu, na istom nije moguća gradnja.

Zemljište se eventualno može pripojiti susjednim građevnim zemljištima, uz prethodnu Predmetno zemljište je sukladno Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina 2. kategorije.

Fotodokumentacija



zemljište, k.č.br. 5891/1, k.o. Slavonski Brod



ograđeni južni dio zemljišta i nadstrešnica



nadstrešnica u južnom dijelu zemljišta i ograda



zidana ograda uz zapadnu među



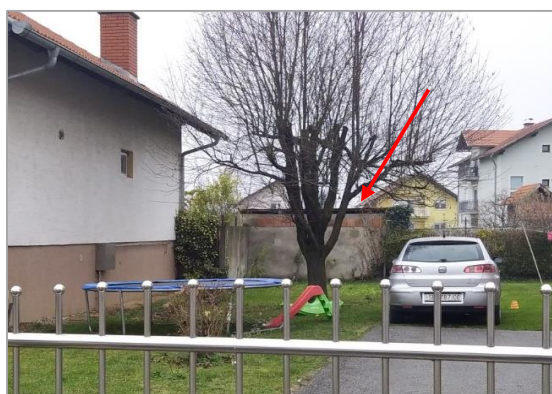
pomoćna zgrada na k.č.br. 5891/1



pripojeni dio zemljišta kući u J. Bašića 18A



nadstrešnica, pogled iz ulice J. Bašića 18A



pomoćna zgrada, pogled iz ulice J. Bašića 18

4. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2022. u odnosu na prvo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 3,7%. U odnosu na drugo tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 13,6%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 0,9%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2021. za 15,9%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 4,2%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2021. za 13,3%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2022. u odnosu na prvo tromjesečje 2022. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 3,8%, za Jadran za 2,9%, a za Ostalo za 6,4%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,8%, za Jadran za 12,8% i za Ostalo za 15,2%.

13.1.4.		INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾					
 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
2018.	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

Izvor: Državni zavod za statistiku sa Internet stranice <https://www.dzs.hr/>

Tržište nekretnina – Burza nekretnina

21.01.2022.

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj. Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijenama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijenama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički središnjem okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada. U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvratiti od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

Izvor: www.burza-nekretnina.com

5. PROCJENA

Metode procjenjivanja

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata. Metode procjene su: troškovna, poredbena i prihodovna.

Troškovna metoda – zamjenska vrijednost

Koristeći ovaj pristup, potrebno je utvrditi umanjenu zamjensku vrijednost, a zatim dodati vrijednost zemljišta na kojem je izgrađen predmetni objekt kako bi utvrdili ukupnu vrijednost nekretnine. Ova metoda je pogodna u situaciji u kojoj nema dostupnih informacija o postignutim transakcijama nekretnina sličnih svojstava ili kada je teško pretpostaviti potencijalne prihode od predmetne nekretnine.

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.

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjene vrijednosti zbog starosti građevina.

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

Poredbena metoda

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena 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. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Prihodovna metoda

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

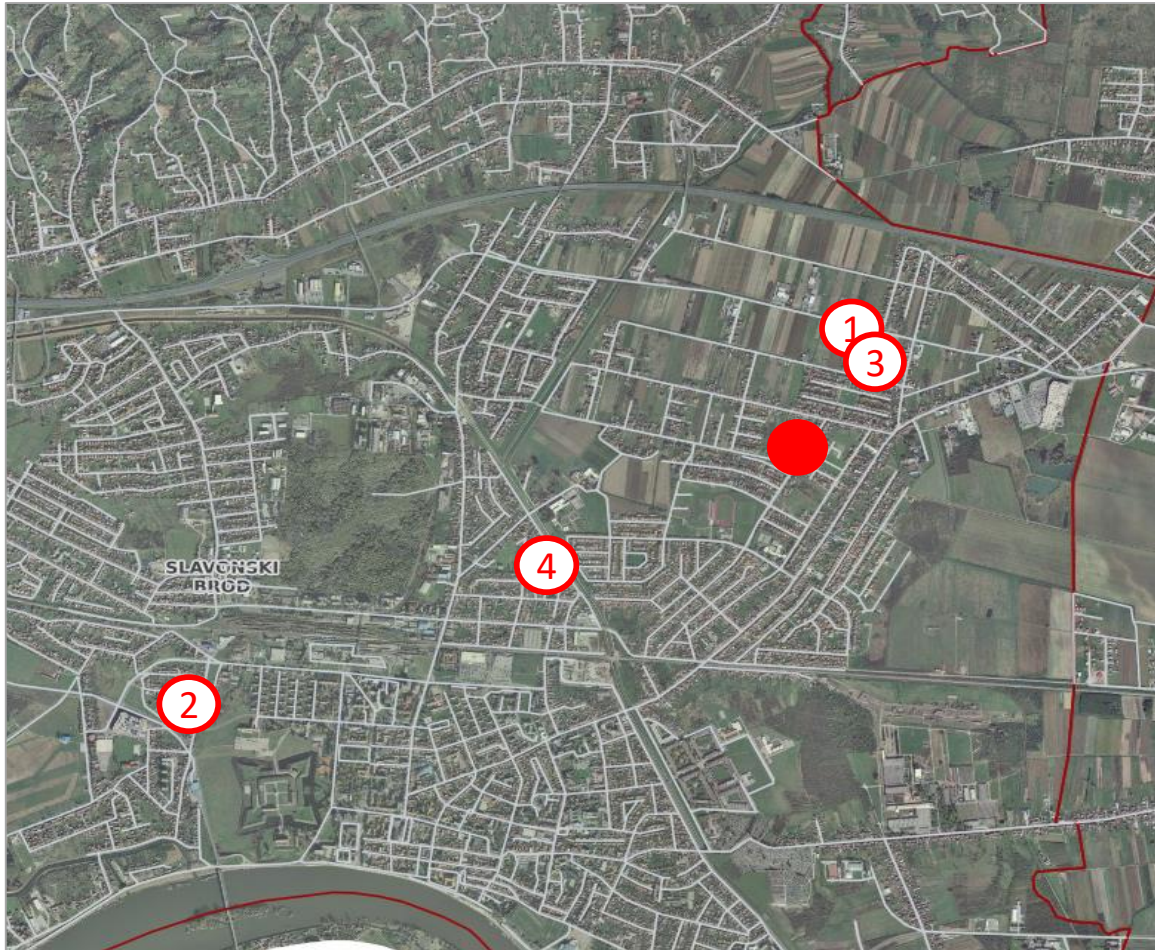
U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogleđno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Odabir metode procjenjivanja

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, te tržišno dostupne podatke odučio sam ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom.

Prikaz i analiza pribavljenih podataka

Poredbene transakcije zemljišta:



predmetna nekretnina



poredbena nekretnina

Poredba 1:

ID ZKC: 1717214

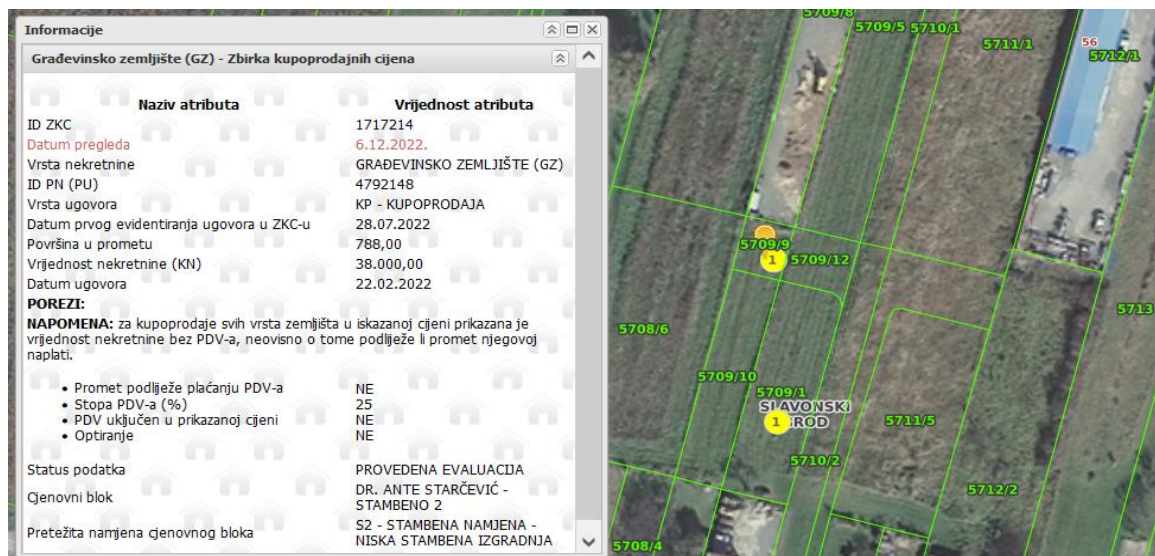
Zemljište u građevinskoj zoni

Slavonski Brod

Katastarska čestica: 5709/9

Katastarska općina: Slavonski Brod

Obilježja: površina u prometu: 788,00 m²
 cijena: 38.000,00 kn
 datum transakcije: 22.02.2022.
 kategorija zemljišta: 2
 namjena zemljišta: S2, (1.2.)

**Poredba 2:**

ID ZKC: 1539212

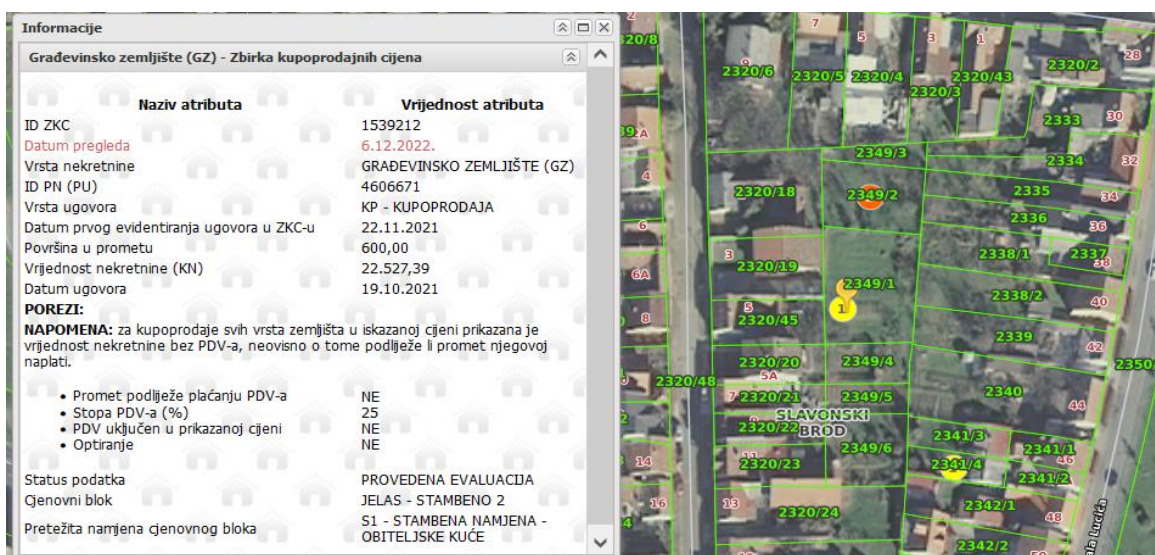
Zemljište u građevinskoj zoni

Slavonski Brod

Katastarska čestica: 2349/1

Katastarska općina: Slavonski Brod

Obilježja: površina u prometu: 600,00 m²
 cijena: 22.527,39 kn
 datum transakcije: 19.10.2021.
 kategorija zemljišta: 2
 namjena zemljišta: S1, (1.2.)



Poredba 3:

ID ZKC: 1681359

Zemljište u građevinskoj zoni

Slavonski Brod

Katastarska čestica: 5709/1

Katastarska općina: Slavonski Brod

Obilježja: površina u prometu: 1.096,00 m²
 cijena: 75.000,00 kn
 datum transakcije: 08.10.2021.
 kategorija zemljišta: 2
 namjena zemljišta: S2, (1.2.)

**Poredba 4:**

ID ZKC: 1408322

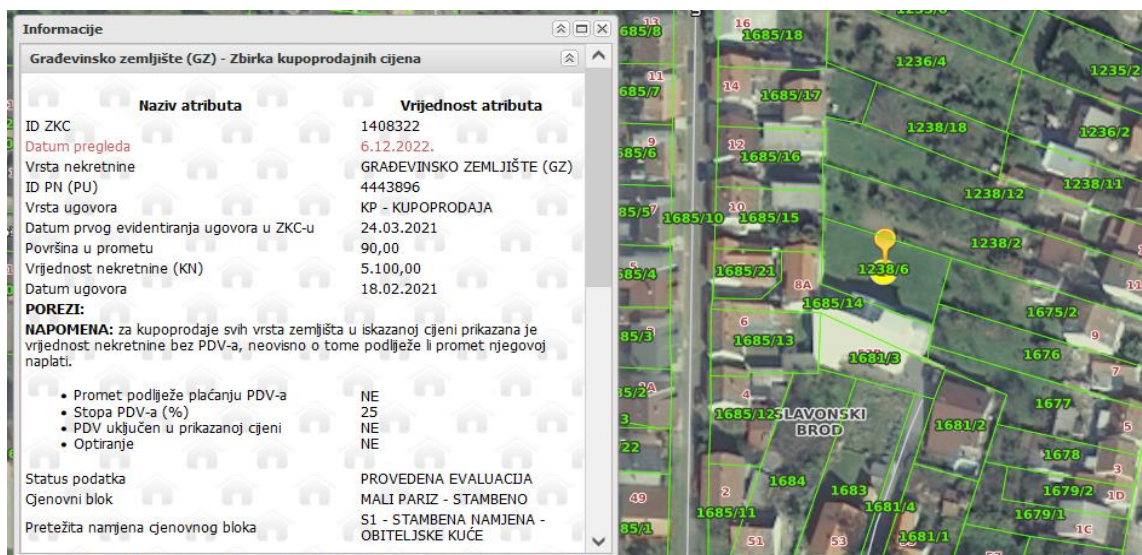
Zemljište u građevinskoj zoni

Slavonski Brod

Katastarska čestica: 1238/6

Katastarska općina: Slavonski Brod

Obilježja: površina u prometu: 90,00 m²
 cijena: 5.100,00 kn
 datum transakcije: 18.02.2021.
 kategorija zemljišta: 2
 namjena zemljišta: S1, (1.2.)



Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

Odabrane poredbene nekretnine su međuvremenski izjednačene prema danu prodaje na dan procjene prema Indeksu cijena stambenih nekretnina, Državnog zavoda za statistiku.

Kategorija zemljišta:

Prema članku 10. i prilogu 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina kategorije zemljišta su:

1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje. Udio vrijednosti spremnosti za gradnju u postocima je 100%.
2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje. Udio vrijednosti spremnosti za gradnju u postocima je 50-80%.
3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi. Udio vrijednosti spremnosti za gradnju u postocima je 25-60%.
4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

6. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Izračun vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Površina m ²	Kategorija zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju i udio vrijednosti		Namjena zemljišta	k _{is}
k.č.br. 5891/1, k.o. Slavonski Brod, ulica Josipa Bašića	05.12.2022.	779,00	2	50%	S2, (1.2.)	-

Redni broj	1	2	3	4
Datum transakcije	22.02.2022.	19.10.2021.	08.10.2021.	18.02.2021.
Adresa nekretnine	Slavonski Brod	Slavonski Brod	Slavonski Brod	Slavonski Brod
Izvor podataka	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
ID ZKC	1717214	1539212	1681359	1408322
Korisna površina m ²	788,00	600,00	1.096,00	90,00
Bruto prodajna cijena - kn	38.000,00	22.527,39	75.000,00	5.100,00
Kategorija zemljišta	2	2	2	2
	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
Namjena zemljišta	S2, (1.2.)	S1, (1.2.)	S2, (1.2.)	S1, (1.2.)
Bruto prodajna cijena - €	5.043,73	2.990,06	9.954,74	676,92
Cijena kn/m²	48,22	37,55	68,43	56,67
Cijena €/m ²	6,40	4,98	9,08	7,52

Međuvremensko izjednačenje (prema indeksu cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku)

Indeks / dan vrednovanja:	140,80	140,80	140,80	140,80
Indeks / dan transakcije:	132,32	124,37	124,37	115,71
Korekcijski faktor:	6,41%	13,21%	13,21%	21,68%
Međuvrem.izjed.cijena - kn/m ²	51,31	42,51	77,47	68,95
Korekcija ovisno o spremnosti za gradnju	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Korigirana vrijednost (kn/m²)	51,31	42,51	77,47	68,95
Ukupna prosječna cijena (kn/m²)				60,06

Kontrola - statistička obrada

Konačno izjednačena cijena	51,31	42,51	77,47	68,95
Apsolutno odstup. od prosj. cijene	-8,75	-17,56	17,41	8,89
Relativno odstup. od prosj. cijene	-14,56%	-29,23%	28,99%	14,81%
Apsolutna vrijed. aps. odstupanja	8,75	17,56	17,41	8,89
Kvadrat odstupanja	76,51	308,19	303,10	79,08
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstup. od prosj. cij.	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena 60,06

Standardna devijacija 13,85

Dvostruka standardna devijacija 27,69

Prosječno apsolutno odstupanje 13,15

Tržišna vrijednost 779,00 m² x 60,06 kn/m² = **46.787,56 kn**

Jedinična tržišna vrijednost = 60,06 kn/m²
7,97 €/m²

7. ZAKLJUČAK

Vrednovanje je obavljeno na temelju postojećih dokumenata uspoređivanjem cijena i svojstva adekvatnih nekretnina, uzevši u obzir posebne okolnosti. Posebno su uzeti u obzir lokacija, razvoj, prostorno uređenje, mogućnosti namjene i postojeći sadržaji.

Tržišna vrijednost (zaokruženo):
na dan 05.12.2022.

47.000,00 kn ili 6.200,00 €

NAPOMENA: Nekretnina je pregledana sa vanjske – ulične strane, ulazak i detaljni pregled nije omogućen.

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun Poreza na promet nekretnina sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18).

Tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HRVATSKE NARODNE BANKE na dan 05.12.2022. godine i iznosi 7,534 kn/€ (srednji tečaj).

Osijek, 07. prosinca 2022.

Elaborat izradio:
Dražan Krajlah, mag.ing.aedif.
stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenitelj vrijednosti nekretnina



Posebne napomene

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama te temeljem odredbi važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Mišljenja o legalnosti nekretnine su pretpostavke iskazane temeljem dostupne dokumentacije i vizualnog pregleda građevina i ne mijenjaju odluke nadležnih tijela iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina.

Vrednovanje vještaka uključuje samo objekt, dijelove objekta kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene.

Nekretnina je pregledana sa vanjske – ulične strane, ulazak i detaljni pregled nije omogućen.

Umanjenje vrijednosti zbog naslijeđenih tereta zagađenja, npr. onečišćenja tla ili zemljišta i drugih okolnosti koje obezvrjeđuju nekretninu, nisu poznate u trenutku procjenjivanja.

Izgradnja i stanje objekta su navedeni i klasificirani od strane Procjenitelja. Troškovi izgradnje / nedostaci, obnavljanje i sanacija nedostataka uključeni su u postotak umanjenja. Nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Zbog nepouzdanosti faktora koji su zastupljeni u procjeni, naročito potrebe za usklađivanjem sa iskustvenim podacima, rezultati procjene ne mogu biti fiksne vrijednosti matematičke točnosti te mogu biti podložne promjenama vrijednosti.

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju elaborata), te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaćam nikakvu odgovornost. Ovaj elaborat vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat, te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost, njegovi pojedini dijelovi ili reference ne smiju biti objavljeni kao dio bilo kojeg dokumenta, kao niti u komunikaciji sa trećim stranama bez prethodne pisane suglasnosti Procjenitelja.

Svjestan sam svoje dužnosti da informacije o klijentu tretiram kao povjerljive obzirom da su te informacije dobivene kao rezultat poslovnog odnosa i nisu javno dostupne. Takve informacije mogu se koristiti u onoj mjeri u kojoj je to razumno potrebno za pružanje usluga, te biti otkrivene ukoliko se klijent slaže ili zahtijeva da se to učini zbog zakona, propisa ili zahtjeva drugih nadležnih tijela.

Nisam odgovoran za proizvode ili usluge za koje je opravdano potrebno da budu dobivene od drugih u svrhu pružanja usluga. Mogu delegirati trećim stranama pružanje bilo kojeg dijela usluge. Ukoliko to učinim bez suglasnosti Klijenta, odgovoran sam za sadržaj koji su isporučile treće strane, odnosno, ukoliko sam to učinio uz suglasnost klijenta ili na njegov zahtjev, nisam odgovoran za sadržaj usluge koje su isporučile treće strane.

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Izjavljujem da nemam nikakve imovinskoopravne ili druge veze sa predmetom procjene, da nemam osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine, te da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju moju nepristranost i neovisnost.

Dražan Krajlah, mag.ing.aedif.
stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenitelj vrijednosti nekretnina



Dokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 30.11.2022. 11:41

Katastarska općina: 328758, SLAVONSKI BROD

Broj zadnjeg dnevnika: Z-418/2016
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 9798

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5891/1	ORANICA U ULICI J. BAŠIĆA			779	
		UKUPNO:			779	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 KERAMIKA TAMBURINI DOO, SLAV. BROD, A. BARCA BR. 2	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 11. srpnja 2001. br. Z-3573/01 Na osnovi ovjerovljenog sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 10. srpnja 2001. br. OU-666/01 uknjižuje se pravo zalog na nekretnine upisane u A I (jedan) za glavni dug od 102.000,00 EUR (stodvjetisućeeura) sa pripadajućom kamatom godišnje te eventualnih troškova - za korist: ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK DD, ZAGREB, VARŠAVSKA BR. 3-5	102.000,00 EUR	SPOREDNA HIPOTEKA U UL. 848 K.O. VRANOVCI
3.			
3.1	Primljeno: 09. siječnja 2006. br. Z-182/06. Na temelju ovosudnog nepravomoćnog rješenja o ovrši br. Ovr-322/05. od 29. prosinca 2005. zabilježuje se dosuda na čk.br. 5893/16 ovrhovoditelja Erste & Steiermärkische Bank dd Rijeka, Jadranski trg br. 3 protiv ovršenika Keramika - Tamburini doo J. Bašića br. 18.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.11.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
SLAVONSKI BROD

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SLAVONSKI BROD
k.č.br.: 5891/1

Stanje na dan: 06.12.2022.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI
BROD

Stanje na dan: 06.12.2022. 08:10

NESLUŽBENA KOPIJA

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SLAVONSKI BROD (Mbr. 328758)

Posjedovni list: 10032

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KERAMIKA TAMBURINI D.O.O., A.BARCA 2, SLAVONSKI BROD	

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
		5891/1	J.BAŠIĆA	779	69		
			ORANICA	779			
Ukupna površina katastarskih čestica				779			

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