

DOPUNA NALAZA I MIŠLJENJA VJEŠTAČENJA PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

PREDMET: OVR-1400/2025

Predmet procjene: ZEMLJIŠTE

Lokacija nekretnine: k.o. Vrbanja na k.č.br. 413, Kneza Ljudevita posavskog 81, Vrbanja

Naručitelj procjene: OPĆINSKI SUD U VINKOVCIIMA, STALNA SLUŽBA U OTOKU, Otok, J. J. Strossmayera 5, OIB: 77561654785

Zadatak prema zaključku: Provođenje vještačenja na nekretnini u vlasništvu ovršenika

Ovlaštenje sudskog vještaka: Ministarstvo pravosuđa i uprave,
KLASA: UP/I-710-03/24-01/19
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-07

Dan pregleda nekretnine: 23.11.24. god.

Dan kakvoće: 01.04.26. god.

Dan vrednovanja: 01.04.26. god.



SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE IZNOSI:

4.965,28 €

izradio:
Krešimir Kršul, stalni sudski vještak i procjenitelj

U Vinkovcima, 08. travanj 2026. godine

SADRŽAJ:

1. OVLAŠTENJE RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA	3
2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	5
3. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI	6
4. ZADATAK	7
5. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINA	7
6. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	9
7. ZAKLJUČAK	17
8. FOTO DOKUMENTACIJA	18
9. ORTOFOTO KARTA	19
10. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA	20

1.OVLAŠTENJE RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/19
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-07

Zagreb, 27. veljače 2024.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23.), povodom zahtjeva Krešimira Kršula, inženjera građevinarstva iz Vinkovaca, Duga 24, OIB: 03644423328, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

- I. Krešimir Kršul, inženjer građevinarstva iz Vinkovaca, Duga 24, OIB: 03644423328, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Krešimir Kršul, inženjer građevinarstva iz Vinkovaca, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Veleučilišta u Požegi kojom je stekao višu stručnu spremu i zvanje inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova graditeljstva Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, ovjerenu presliku rješenja Županijskog suda u Vukovaru, broj: 4 Su-407/2019 od 12. veljače 2020. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za građevinu i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni



LKJEXnMC1EWxrpepKBPhg

studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Vukovaru.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s točkom I. izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Osijeku u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR
dr. sc. Ivan Malenica



2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Građevinski propisi

1. Zakon o prostornom uređenju (NN, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
2. Zakon o gradnji (NN, br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
3. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN br. 86/12, 143/13, 65/17)

Propisi o vrednovanju

4. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, br. 78/15)
5. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, br. 105/15)
6. Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN, br. 114/15, 122/15)

Propisi o načinu obračuna površine i obujma

7. Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
8. Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19, 73/20)
9. Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/14)
10. Pravilnik o načinu obračuna površina i obujma u projektima zgrada (NN br. 90/10, 111/10 i 55/12)
11. HRN U.C2.100 i ISO 9836.2002 za izračun površina i volumena zgrada

Propisi o vlasništvu

12. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN, br. 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)
13. Zakon o zemljišnim knjigama (NN, br. 63/19, 128/22)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

14. Registar prostornih planova Vukovarsko-srijemske županije
15. Podaci od nadležnih službi o vrijednosti priključaka na komunalnu infrastrukturu

3. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI

Procjenu sam izradio kao neovisni stalni sudski vještak i procjenitelj za građevinu i nekretnine.

Kao stalni sudski vještak i procjenitelj koristio sam iskustvo i sva stečena znanja, vještine i sposobnosti kako bih procjenu napravio što kvalitetnije i profesionalno.

Procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su mi dostavljeni od strane naručitelja, a sve sukladno zakonima i propisima navedenim u prilogu
POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Potvrđujem da kao stalni sudski vještak i procjenitelj osobno kao potpisnik ovog elaborata nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke, osobne ili slične interese na predmetnoj nekretnini te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe ovog elaborata proveo sam pregled nekretnine te izvršio istraživanje tržišta lokalnog i šireg okruženja te koristio znanja, zakonsku regulativu te standarde propisane u RH.

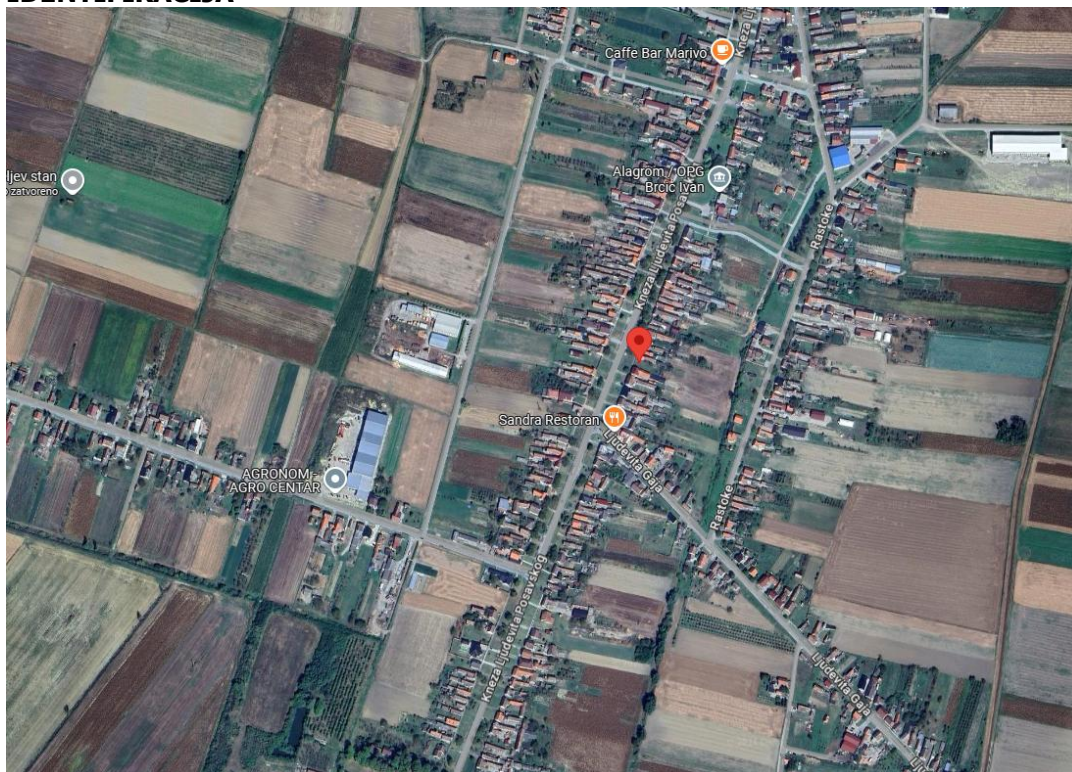
4. ZADATAK

Prema zahtjevu Naručitelja zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine u ulici kneza Ljudevita posavskog 81, Vrbanja.

Na dan 31.08.2024. godine od 12:00 sati izvršio sam očevid na lokaciji predmetnih nekretnina za vrijeme kojega sam prikupio podatke i izvršio mjerenja potrebna za izradu ovog elaborata.

5. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINA

IDENTIFIKACIJA



adresa: kneza Ljudevita posavskog 81, Vrbanja

katastarska općina: Vrbanja

broj z.k. uložka: 1714

k.č.br. 413

površina katastarske čestice: 2076 m²

OPIS ZATEČENOG STANJA

Nekretnina, građevinsko zemljište se nalazi u kneza Ljudevita posavskog 81. Naselje u kojem se nalazi predmetna nekretnina je mirno naselje sa obiteljskim kućama.

Predmetna nekretnina je u naravi zemljište bez objekata iako u z.k. izvatku piše kako se radi o kući, dvorištu i oranici.

STANJE UPISA U ZEMLJIŠNE KNJIGE I KATASTAR, TE LEGALNOSTI GRAĐEVINE

Stanje na terenu ne odgovara katastarskom planu i upisu u zemljišno-knjižnom izvatku jer se u naravi radi o zemljištu.

**UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG
NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČE NA VRIJEDNOST**

Namjena: građevinsko zemljište

Pristup: osiguran

Ocjena položaja lokacije osrednja lokacija – nalazi se blizu centra naselja

Kategorija zemljišta: I.- Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Buka: Nema značajnog utjecaja

Zagađenje: Nema značajnog utjecaja

Infrastuktura: Nepotpuna

POREZNI ASPEKT:

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.

6. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Kod procjene ove nekretnine ćemo se služiti s dostupnim podacima o prodaji sličnih nekretnina iz aplikacije eNekretnine.

Sukladno prostorno planskoj dokumentaciji procjenjivana nekretnina i izabrane poredbene nekretnine su iste iskoristivosti glede moguće gradnje u odnosu na jedinicu površine čestice, pa će se poznate kupoprodajne cijene staviti u direktnu korelaciju s procjenjivanim nekretninama.

Prodajne cijene sličnih nekretnina poznate su procjenitelju iz aplikacije eNekretnine u kojoj se nalaze ostvareni kupoprodajni ugovori.

S obzirom na sve naprijed navedeno, a sukladno Zakonu i Pravilniku izabire se poredbena metoda procjene za utvrđivanje vrijednosti građevinskog zemljišta.

PROCJENA SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (Tv)

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine odrediti će se kao zbroj procijenjenih vrijednosti:

- 1. Vrijednost zemljišta (Cz)**
- 2. Vrijednost komunalnog doprinosa (Kd)**
- 3. Vrijednost vodnog doprinosa (Vd)**
- 4. Vrijednost priključaka (P)**
- 5. Sadašnja vrijednost građevina (Svg)**

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (Cz)

Vrijednost zemljišta utvrđuje se poredbenom metodom.

vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Prilagodbe u uspoređivanju se vrše na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd. Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine zemljišta.

KOMUNALNI DOPRINOS (Kd)

Komunalnim doprinosom se financira izgradnja i korištenje javnih površina, nerazvrstanih cesta, groblja, krematorija i javne rasvjete.

Komunalni doprinos plaća vlasnik građevne čestice na kojoj se gradi građevina, odnosno investitor.

Predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave donosi odluku o komunalnom doprinosu kojom se obvezno utvrđuje područja zone u gradu, odnosno općini, ovisno o pogodnosti položaja određenog područja i stupnju opremljenosti objektima i uređajima komunalne infrastrukture.

Komunalni doprinos se obračunava u skladu s obujmom, odnosno po m³ građevine koja se gradi na građevnoj čestici. Iznimno, za otvorene bazene, otvorena igrališta i druge otvorene građevine, komunalni doprinos se obračunava po m² tlocrtno površine, pri čemu je vrijednost po m² površine jednaka jediničnoj vrijednosti po m³ građevine u predmetnoj zoni.

VODNI DOPRINOS (Vd)

Izračun vodnog doprinosa vrši se prema Pravilniku o obračunu i naplati vodnoga doprinosa i Uredbi o visini vodnog doprinosa. U svrhu određivanja visine vodnoga doprinosa, područje Republike Hrvatske dijeli se u 3 zone:

Zonu A čini Grad Zagreb i zaštićeno obalno područje mora.

Zonu B čini ostalo područje Republike Hrvatske, osim Zone A i Zone C.

Zonu C čine područja posebne državne skrbi.

Visina vodnoga doprinosa određuje se u kunama po jedinici prikazanoj u tablici kako slijedi:

Tarifni broj	Osnovica	Jedinica	Zona A	Zona B	Zona C
1.	Poslovne građevine	m ³	8,37 kn	5,03 kn	2,52 kn
2.	Stambene građevine za stalno stanovanje:				
2a.	Obiteljske kuće do 400 m ²	m ³	4,22 kn	2,82 kn	1,05 kn
2b.	Ostale stambene građevine za stalno stanovanje	m ³	5,91 kn	3,94 kn	1,48 kn
3.	Stambene građevine za povremeno stanovanje	m ³	7,88 kn	4,93 kn	2,48 kn
4.	Objekti društvenog standarda i religijski objekti	m ³	2,46 kn	1,48 kn	0,49 kn
5.	Proizvodne građevine	m ³	1,50 kn	0,90 kn	0,30 kn
6.	Prometne građevine	m ²	0,70 kn	0,21 kn	0,12 kn
7.	Produktovodi	m	1,48 kn	1,00 kn	0,49 kn
8.	Kabelska kanalizacija	m	2,97 kn	1,97 kn	1,00 kn
9.	Otvorene poslovne građevine	m ²	2,46 kn	1,48 kn	0,49 kn

PRIKLJUČCI (P)

Odlukama o priključivanju na objekata i uređaje za opskrbu pitkom vodom i priključivanje na objekte i uređaje za odvodnju otpadnih i oborinskih voda gradovi / općine odredili su visinu naknade za priključke.

Priključak na mreže fiksne telefonije, elektroenergetsku mrežu, plinovod, toplovod i dr. plaća se prema cjeniku trgovačkih društava koja isporučuju usluge.

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (Sgv) - TROŠKOVNA METODA

U odnosu na građevinsko stanje predmetne nekretnine te u odnosu na njezine sadržaje, opremljenost, lokaciju i ostale utjecaje, a u svrhu utvrđivanja realne cijene koštanja 1 m² netto korisnu površine utvrđuje se:

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (Ngv)

Nova građevinska vrijednost se izračunava kao produkt netto korisne površine (NKP) i jedinične cijene (JC) građenja za 1m² ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena objekta dobivena je prema podacima većih građevinskih poduzeća u RH, prema podacima iz Biltena standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji, Podatku o etalonskoj vrijednosti i prema tržišnim cijenama ekvivalentnih objekata na predmetnoj lokaciji.

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (Tv) se računa se prema prema izrazu:

$$Tv = (Cz + Kd + Vd + P + Svg) * Tf \text{ (koeficijent prilagodbe tržištu)}$$

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA

Osnove za utvrđivanje poredbene vrijednosti

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Utvrđivanje poredbene vrijednosti zemljišta

Poredbena vrijednost zemljišta se u poredbenoj metodi utvrđuje bez uzimanja u obzir građevina. Iznimno, postojeće građevine na katastarskoj čestici izvan građevinskog područja uzimaju se u obzir kod utvrđivanja vrijednosti zemljišta ako su pravno i gospodarski iskoristive. Očekuje li se uskoro uklanjanje građevina, vrijednost zemljišta umanjit će se za uobičajene troškove rušenja, odvoza i čišćenja.

Do skorog uklanjanja građevina dolazi:

1. ako građevine nisu više iskoristive
2. ako se ne radi o postojećoj građevini
3. ako ne diskontirana vrijednost zemljišta bez uzimanja u obzir troškova rušenja, odvoza i čišćenja dostiže ili prestiže prihodovnu vrijednost koja je utvrđena u prihodovnom postupku.

U slučaju značajnog odstupanja činjeničnog od dopuštenog korištenja, za utvrđivanje tržišne vrijednosti mjerodavno je ono korištenje koje se stvarno može postići na katastarskoj čestici, posebice glede značajne okrnjenosti iskoristivosti putem postojećih građevina na katastarskoj čestici, ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu.

Poredbena vrijednost kod izgrađenih katastarskih čestica

Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu. Tržišna vrijednost izgrađenih zemljišta može se utvrditi poredbenim putem iz kupoprodajnih cijena i uz pomoć poredbenih pokazatelja (pokazatelj prihoda i pokazatelj zgrade). U slučaju primjene poredbenih pokazatelja poredbena vrijednost dobiva se putem umnoška godišnjeg prihoda ili drugih odnosnih jedinica procjenjivane nekretnine s poredbenim pokazateljem. Poredbeni pokazatelji su prikladni ako se obilježja nekretnine korištenih nekretnina dovoljno podudaraju s obilježjima procjenjivane nekretnine pri čemu se mogu koristiti lokalno izvedeni poredbeni pokazatelji.

Poredbena metoda kod prodaje zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela

U slučaju kada se radi o prodaji zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela sukladno Priopćenju Komisije o elementima državne potpore kod prodaje zemljišta i zgrada od strane javnopravnih tijela (97/C 209/03) i da ne postoje poredbene kupoprodajne cijene za nekretninu koja je predmet procjene, dopušteno je u okviru poredbenog postupka koristiti najbolje ponude iz postupka ponude:

1. ako je proveden „kvalificirani ponudbeni postupak“
2. ako se mogu isključiti neuobičajene ili osobne okolnosti s najvećim odstupanjem od -20% u odnosu na najbolju ponudu i
3. ako se kupoprodaja može realizirati prema najboljoj obvezujućoj ponudi.

Kategorije zemljišta – općenito

Vrijednosni odnosi između različitih kategorija zemljišta općenito se utvrđuju za lokalno tržište nekretnina primarno na temelju najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina iz svake pojedine kategorije zemljišta. U slučaju da vrijednosni odnosi nisu utvrđeni na gore navedeni način, i da nedostaje dovoljan broj ili uopće nema kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina iz kategorije zemljišta kojoj pripada procjenjivana nekretnina, privremena vrijednost nekretnine se diskontira na način da se uzima u obzir vrijeme čekanja. Ako u tom slučaju nije moguće s dovoljnom sigurnošću utvrditi niti vrijeme čekanja, tada se smiju koristiti orijentacijski vrijednosni odnosi iz tablice u Prilogu 4. koja je sastavni dio Pravilnika.

Kategorije zemljišta

Kategorije zemljišta prema Pravilniku su:

KATEGORIJA	OPIS
I	Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
II	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.
III	Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
IV	Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.
	U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se:
1	Poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodozaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine.
2	Pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj Može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja.
3	Površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja.

Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su:

- blizina područja koja su već urbanistički uređena,
- područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,
- naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama,
- kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,
- način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.

ISKLUČIVANJE NEUOBIČAJNIH OKOLNOSTI

Kriterij za odabir podataka

- Dovoljan broj poredbenih nekretnina – najmanje 3, optimalno 5 – 8,
- P.cl. 35. st. 1.+ .čl.19-dovoljno podudarna obilježja -Razlika u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi $\pm 40\%$ izlazne vrijednost

- P-cl.4.st 1-odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijan) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja
- P-cl.4.st 2- za pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijan) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma)
- P-cl.4.st 3- Eliminacija netipičnih iznosa, značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima, isključuju se prije provođenja izjednačenja
- Pcl.7. st.1, VREMENSKO RAZDOBLJE -pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

Za poredbenu metodu koristit će se podatci iz tri kupoprodajna ugovora za prodaju građevinskih zemljišta sa područja katastarskih općina Vrbanja.

Izvor: eNekretnine

USPOREDBA 1

izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>

Informacije

Gradjevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2144584
Datum pregleda	23.11.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5323100
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.07.2024
Površina u prometu	1.086,00
Vrijednost nekretnine (KN)	15.069,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	2.000,00
Datum ugovora	28.06.2024
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.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VRBANJA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

USPOREDBA 2

izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>

Informacije

Gradjevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1886352
Datum pregleda	23.11.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4989613
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	11.05.2023
Površina u prometu	3.447,00
Vrijednost nekretnine (KN)	45.207,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	6.000,00
Datum ugovora	31.03.2023
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.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VRBANJA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

USPOREDBA 3

izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>

Informacije

Gradjevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1742680
Datum pregleda	23.11.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4821523
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.09.2022
Površina u prometu	1.752,00
Vrijednost nekretnine (KN)	30.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	3.997,31
Datum ugovora	19.08.2022
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.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VRBANJA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Indeksni nizovi kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2025. godine za područje Vukovarsko – srijemske županije nalaze se u sljedećoj tablici:

INDEKSNI NIZOVI – VUKOVARSKO - SRIJEMSKA ŽUPANIJA											
Vrsta nekretnine	GODINA										
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Građevinsko zemljište	-	-	102,18	111,79	108,95	100	108,52	112,88	110,26	115,94	131,88
Poljoprivredno zemljište	-	-	85,07	86,57	94,03	100	110,45	135,82	146,27	159,70	147,76
Stanovi/apartmani	-	-	83,38	94,62	94,8	100	113,31	124,22	145,90	146,41	179,20
Poslovni prostori zakup	-	-	-	-	144,17	100	105,65	143,46	173,49	179,15	169,96

Indeksne nizove za šumsko i prirodno neplodno zemljište, poslovne prostore te najam stanova/apartmana nije bilo moguće izraditi zato što u sustavu eNekretnina ne postoji dovoljan broj ugovora.

Iskazani indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama zemljišta (građevinskog i poljoprivrednog), stanova/apartmana te zakupa poslovnih prostora na području Vukovarsko-srijemske županije, koje je putem sustava eNekretnine dostavila Porezna uprava.

Izračun vrijednosti građevinskog zemljišta preko indeksnih nizova (Međuvremensko izjednačenje)

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

R. Br.	ŽUPANIJA	KATASTAR		Površina u prometu m ²	Cijena €/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 01.04.2026. (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski interkvalitativno izjednačena cijena (€)
		k.č.br.	k.o.							
1	VUKOVARSKO SRIJEMSKA	329	VRBANJA	1.086,00	1,84	28.06.2024.	115,94	131,88	1,137484906	2,09
2	VUKOVARSKO SRIJEMSKA	2049	VRBANJA	3.447,00	1,74	31.03.2023.	110,26	131,88	1,196081988	2,08
3	VUKOVARSKO SRIJEMSKA	144	VRBANJA	1.752,00	2,28	19.08.2022.	112,88	131,88	1,16832034	2,67

R. Br.	Međuvremenski interkvalitativno izjednačena cijena (€)	Ki	koeficijent	Vrbanja Ki	koeficijent	koeficijent prilagodbe	Cijena
1	2,095	0,8	0,897	0,8	0,897	1,000	2,095
2	2,082	0,8	0,897	0,8	0,897	1,000	2,082
3	2,666	0,8	0,897	0,8	0,897	1,000	2,666

STATISTIKA			
Prosjek:	2,28		
Odstupanja od prosjeka:	-0,19	-0,20	0,38
Kvadrat odstupanja:	0,03	0,04	0,15
suma	0,22		
Standardno odstupanje:	0,27	0,12	
Pravilo dva-sigma (±)	0,54		
Odstupanja od prosjeka:	-8,15%	-8,72%	16,87%
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne

	€/m ²	Površina predmetne čestice (m ²)	Korigirana vrijednost čestice (€)
Srednja vrijednost jediničnih cijena odabranih kupoprodajnih ugovora koji odstupaju manje od 30 % od prosjeka	2,281	2.177,00	4.965,28

PRIVREMENA REKAPITULACIJA VRIJEDNOST

BR.	VRIJEDNOST	IZNOS
1.	Zemljište na k.č.br. 413	4.965,28 €
UKUPNO:		4.965,28 €

7. MIŠLJENJE

Mišljenja sam da sadašnja tržišna vrijednost predmetne nekretnine na k.č.br. 413, z.k.br. 1714 k.o. Vrbanja iznosi:

4.965,28 €

sadašnji tečaj EUR-a obračunat prema tečajnoj listi Hrvatske narodne banke
iznosi **7,53450 kn** = 1,00€

POREZNI ASPEKT:

Tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine utvrđena je bez poreza na dodanu vrijednost (PDV-a). Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova iskazana vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

DEFINICIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - Članak 4., točka 41. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015): 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.

U Vinkovcima, 01. travnja 2026. godine

Stalni sudski vještak:
Krešimir Kršul, ing.građ.

8. FOTO DOKUMENTACIJA



9. KATASTARSKI PLAN



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VUKOVAR
ISPOSTAVA OTOK

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. VRBANJA
k.č.br.: 413

Stanje na dan: 08.04.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1440



10. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vinkovcima
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL OTOK
Stanje na dan: 08.04.2026. 09:14

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 336386, VRBANJA

Broj ZK uložka: 7504

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	413	45	VRBANJA KUĆA I DVORIŠTE ORANICA	2076 685 1391	
		UKUPNO:		2076	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MELCHIORE MARIJA, ROĐ. ČOSIĆ, VRBANJA ,KNEZA LJUDEVITA POSAVSKOG 81	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.	2.1 Zaprimljeno 26.01.2024.g. pod brojem Z-860/2024 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U VINKOVcima, STALNA SLUŽBA U OTOKU POSLOVNI BROJ: 28 OVR-2133/23-2 OD 26.01.2024, Zabilježuje se ovrha ovrhovoditelja Miletta Branke, OIB: 23883717718, OIB: 23883717718, Tina Ujevića 6, 51000 Rijeka, vlasnica obrta za promet nekretnina „LIBURNIA“, Dobriše Cesarića 28, 51000 Rijeka.		
3.	3.1 Zaprimljeno 14.03.2024.g. pod brojem Z-2341/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, POTVRDA PRAVOMOĆNOSTI ZA RJEŠENJE POSLOVNI BROJ: J 16 OVR-63/2021 OD 14.03.2024, RJEŠENJE POSLOVNI BROJ: J 16 OVR-63/2021-16 OD 24.11.2023, uknjižuje se založno pravo na nekretninama u A, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja Branke Miletta iz Rijeke, Dobriše Cesarića 28, OIB: 23883717718, vlasnice obrta za promet nekretnina "Liburnia", u iznosu od 44.115,78 eura1 / 332.390,35 kn, sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 16. listopada 2023. pa do isplate, po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena, za korist:		

KREŠIMIR KRŠUL, ing. građ.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE
A.B.ŠIMIĆA 9, Vinkovci
e-mail: kresokrsul@gmail.com

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	MILETTA BRANKA, OIB: 23883717718, DOBRIŠE CESARIĆA 28, 51000 RIJEKA		
3.2	Zaprimljeno 14.03.2024.g. pod brojem Z-2341/2024		na 3.1
	ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, zabilježuje se ovršivost ove tražbine.		