

**HRV-ING, vl. Hrvoje Šleder**

**Hrvoje Šleder, Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina**

Našice, Ivana Mažuranića 8

OIB: 09175604638

Telefon: 098 98 161 09, Mail: [hrvoje.sleder@gmail.com](mailto:hrvoje.sleder@gmail.com)

---

## **E L A B O R A T br. 0604-2022** **O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**



Nekretnina: **Građevinska zemljišta upisana u z.k.ul.br. 48, 1487, 1576 i 1151  
K.O. Velika Kapanica, k.č.br. 723/1, 724/1, 725/1, 725/2, 725/3, 727,  
725/4 i 726/1**

Lokacija: **K.O. VELIKA KOPANICA**

Vlasnik: **ALTEA D.O.O., OIB: 18564217038, ULICA IVANA FILIPOVIĆA 56, 35221  
VELIKA KOPANICA**

Naručitelj: **ALTEA D.O.O., OIB: 18564217038, ULICA IVANA FILIPOVIĆA 56, 35221  
VELIKA KOPANICA**

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (Tv):**

**1.810.000,00 kn**

odnosno

**240.053,05 Eur**

Izradio:  
Hrvoje Šleder, ing.građ.

U Našicama, 06. travnja 2022.

## SADRŽAJ

1. OVLAŠTENJE RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA
2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
3. ZADATAK/PREDMET
4. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE
5. GEOMETRIJSKE VELIČINE
6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
7. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
8. MIŠLJENJE
9. FOTODOKUMENTACIJA
10. ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ULOŽAK
11. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

1. OVLAŠTENJE RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU  
URED PREDsjedNIKA

Broj: 4-Su-560/2021-3.  
Osijek, 10. studenoga 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 Hrvoja Šledera iz Našica, I. Mažuranića 8, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

**RJEŠENJE**

**I. HRVOJE ŠLEDER, inženjer građevinarstva iz Našica, I. Mažuranića 8, OIB: 09175604638, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.**

**II. Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši 20. studenoga 2021.**

**Obrazloženje**

1. Hrvoje Šleder iz Našica, I. Mažuranića 8, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 19. studenoga 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan rješenjem ovog suda broj 4-Su-248/2016-7. od 20. studenoga 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.

2. 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.

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

4. 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.



**DOSTAVITI:**

1. Hrvoje Šteder  
Našice, I. Mažuranića 8
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Općinski sud u Osijeku
4. Općinski sud u Đakovu
5. Arhiva

## **2. POPIS PRIMIENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE**

### Građevinski propisi

1. Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13)
2. Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17)
3. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN br. 86/12,143/13)

### Propisi o vrednovanju

4. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina Narodne novine broj 78/2015
5. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina Narodne novine broj 105/2015
6. Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina Narodne novine broj 114/2015, 122/2015

### Propisi o načinu obračuna površine i obujma

7. Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06,135/10,55/12)
8. Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10,76/2011,19/12,83/15)
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. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/093, 153/09, 143/12, 152/14)
13. Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
14. Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 48/14)

### Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

15. Registar prostornih planova Osječko-baranjske županije
16. Podaci od nadležnih službi o vrijednosti priključaka na komunalnu infrastrukturu

### 3. ZADATAK/PREDMET


**Predmet:** Prema zahtjevu Naručitelja zadatak ovog vještačenja je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnina i utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti nekretnina – građevinskih zemljišta upisanih u z.k.ul.br. 48, 1487, 1576 i 1151, K.O. Velika Kapanica i to k.č.br. 723/1, 724/1, 725/1, 725/2, 725/3, 727, 725/4 i 726/1, ukupne površine 3320 m2, 3007 m2, 4487 m2 i 4355 m2.

Dana 01. travnja 2022. godine izvršio sam očevid na lokaciji predmetnih nekretnina za vrijeme kojega sam prikupio dostatne podatke za izradu ovog elaborata, te sam utvrdio slijedeće stanje, te dajem svoje mišljenje i nalaz.

Svrha izrade elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine, radi realizacije kreditnog transfera.

### 4. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE



Makrolokacija -  - predmetne parcele



Mikrolokacija -  - predmetne parcele

## IDENTIFIKACIJA

Adresa: Općina Velika Kopanica

Katastarska općina: K.O. Velika Kopanica

Broj z.k. uložka: 48, 1487, 1576 i 1151

K.č.br.: 723/1, 724/1, 725/1, 725/2, 725/3, 727, 725/4 i 726/1

Ukupna površina katastarskih čestica prema z.k. uložku: 3320 m<sup>2</sup>, 3007 m<sup>2</sup>, 4487 m<sup>2</sup> i 4355 m<sup>2</sup>

Dan vrednovanja: **06.04.2022.**

Dan očevida: **01.04.2022.**

Dan kakvoće: **06.04.2022.**

Potpisom ove procjene koju sam izradio potvrđujem da sam očevidom na licu mjesta utvrdio da su predmet ove procjene upravo nekretnine navedena u ovoj identifikaciji. U procijenjenom iznosu JE sadržan PDV. Davanja kod eventualne prodaje nekretnine nisu sadržana u ovoj procjeni.

### Broj z.k. uložka: 48

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
ALTEA D.O.O., OIB: 18564217038, ULICA IVANA FILIPOVIĆA 56, 35221 VELIKA KOPANICA		

### Broj z.k. uložka: 1487

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
ALTEA D.O.O., OIB: 18564217038, ULICA IVANA FILIPOVIĆA 56, 35221 VELIKA KOPANICA		

### Broj z.k. uložka: 1576

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
ALTEA D.O.O., OIB: 18564217038, ULICA IVANA FILIPOVIĆA 56, 35221 VELIKA KOPANICA		

### Broj z.k. uložka: 1151

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
ALTEA D.O.O., OIB: 18564217038, ULICA IVANA FILIPOVIĆA 56, 35221 VELIKA KOPANICA		

**OPIS ZATEČENOG STANJA:** Nekretnine upisanu u zk.ul.br. 48, 1487, 1576 i 1151, k.o. Velika Kopanica i to k.č.br. 723/1, 724/1, 725/1, 725/2, 725/3, 727, 725/4 i 726/1 ukupne površine 15 169,00 m<sup>2</sup>, nalaze se u samom mjestu Velika Kopanica. Parcele se nalaze u

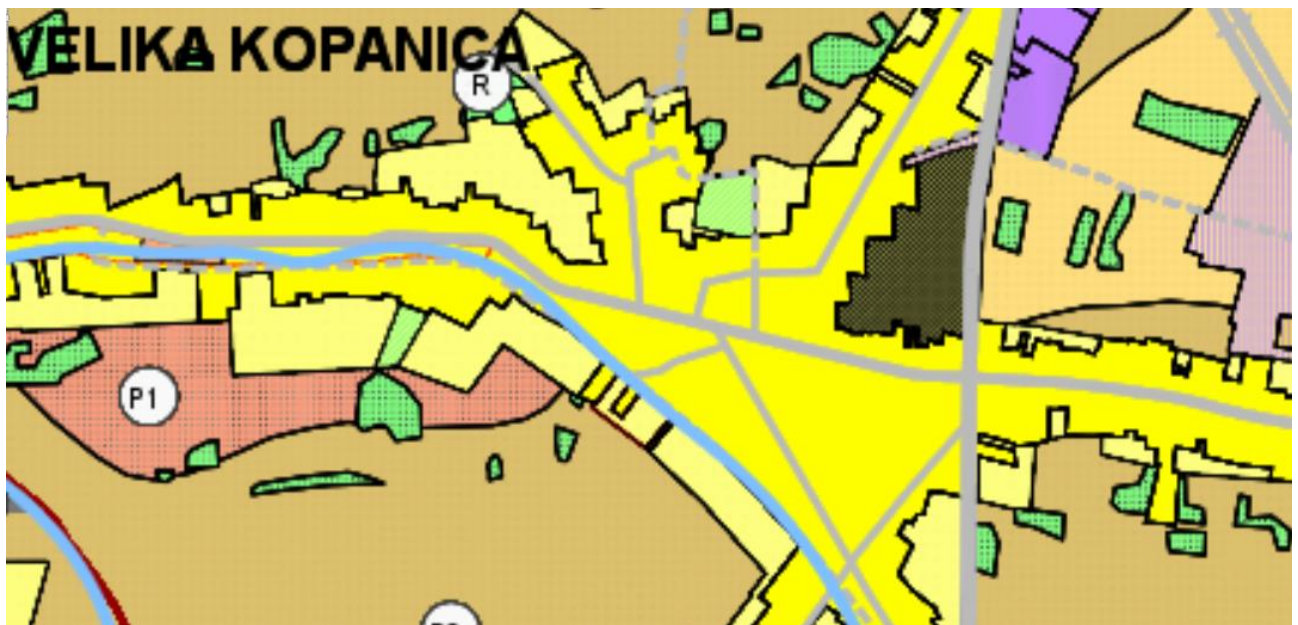
izgrađenom dijelu građevinskog područja mjesta Velika Kopanica. Parcele su ne izgrađene. Na dijelu parcele k.č.br. 723/1 je izrađena armirano betonska ploča ukupne površine cca 575 m<sup>2</sup>, a na ostatku parcele, kao i na parcelama 724/1, 725/1, 725/2, 725/3 i 726/1 uvaljan i zbijen je tamponski sloj kamena tucanika u sloju debljine cca 30 cm. Ukupna površina već uvaljanog kamena tucanika je cca 6 124,00 m<sup>2</sup>. Na parceli 725/4 je nekada bila sagrađena građevina, ali ista je uklonjena. Oko svih predmetnih parcela u fazi je izrada ograde, no ista još nije završena. Pristup parcelama je sa mjesne asfaltirane ulice. Prema kazivanju naručitelja u narednom periodu izvršit će se parcelacija predmetnih parcela, te će nakon parcelacije sve parcele biti jedna parcela.

### **SPECIFIČNA OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA**

Nekretnine, odnosno parcele nalaze se u Općini Velika Kopanica u Brodsko-posavskoj županiji. Okolne nekretnine su obiteljske kuće, obiteljska gospodarstva, te proizvodna građevina - pilana. Predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao dobru. Parcele u budućnosti imaju dobru perspektivu za proizvodne građevine jer se nalaze blizu auto-ceste Zagreb-Lipovac. Onečišćenje zraka i zvučno onečišćenje su u okvirima očekivanog za predmetno okruženje.





**STANJE UPISA U ZEMLJIŠNE KNJIGE I KATASTAR, TE LEGALNOSTI GRAĐEVINE:**  
Stanje ucrtano u katastarski plan odgovara u potpunosti stanju na terenu.

### **IZVADAK IZ PROSTORNOG PLANA OPĆINE VELIKA KOPANICA**



Općina: <b>OPĆINA VELIKA KOPANICA</b>	
Županija: <b>BRODSKO - POSAVSKA ŽUPANIJA</b>	
Naziv prostornog plana: <b>IV. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE VELIKA KOPANICA</b>	
Naziv kartografskog prikaza: <b>KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA PROSTORI ZA RAZVOJ I UREĐENJE</b>	
Broj kartografskog prikaza: <b>1.</b>	Mjerilo kartografskog prikaza: <b>1:25000</b>
Općinska predstavnička tijela o izradi plana (službeno glasilo): "Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije" br. 14/2016, od 18. srpnja 2016.	Općinska predstavnička tijela o donošenju plana (službeno glasilo): "Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije" br. 19/2017, od 18. kolovoza 2017.
Javna rasprava (datum objave): Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije br. 02/2017, 22. veljače 2017.	Javni usud održan: <b>03. ožujak - 13. ožujak 2017.</b>
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: 	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: <b>MARIJA LOLIĆ</b>  potpis
Pravna osoba/tijelo koje je izradio plan: <b>3E PROJEKTI d.o.o., Maksimirska 81, Zagreb</b>	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradio plan: <b>3 E PROJEKTI d.o.o.</b>	Odgovorna osoba: Direktorica: <b>INES MATULIĆ, MBA</b>  potpis
Odgovorni voditelj: <b>JELENA ŠIMAT, mag.ing.arch.</b>  potpis	Pečat odgovornog voditelja: 
Stručni tim u izradi plana: MIRJANA MILOŠEVSKI NTONOS, mag.ing.arch. JELENA ŠIMAT, mag.ing.arch. SOFIJA WALDGONI - TONKOVIĆ, mag.ing.arch. NIKOLINA KREŠO, mag.ing.prosp.arch. TANJA UDOVIĆ, mag.ing.prosp.arch.	
MATEJ ŽIVKOVIĆ, mag.oec. MATE RUPIĆ, mag.ing.prosp.arch. SILVA NESEK, dipl.ing.bioteh. VLADIMIR MODRIĆ, dipl.jur. MILORAD BOŽIĆ, dipl.ing.prom.	
Pečat predstavničkog tijela: 	Predsjednik Općinskog Vijeća: <b>IVAN STOJŠIĆ, uni.bacc.ing.el.</b>  potpis
Ispravnost ovog prostornog plana u izvornikom ovjerava: 	Pečat nadležnog tijela: 

**GRANICE**

-  DRŽAVNA GRANICA
-  ŽUPANIJSKA GRANICA
-  OPĆINSKA GRANICA
-  GRANICA NASELJA

**PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE**

**GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA**

-  IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
-  NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
-  NEIZGRAĐENI NEUREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

**POVRŠINE IZVAN NASELJA**

- post.  I1 plan.  I1  
GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA proizvodno poslovna - I1 (RD- reciklažno dvorište), I
-  E3  
POVRŠINA ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH S ostalo - E3
-  R  
SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
-  P1 OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO
-  P2 VRIJEDNO OBRADIVO TLO
-  P3 OSTALA OBRADIVA TLA

Prema Prostornom planu uređenja Općine Velika Kapanica, predmetna zemljišta, odnosno parcele nalaze se u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja.

## 5. GEOMETRIJSKE VELIČINE

Z.k.ul.br	K.č.br.	Opis	Površina (m2)
48	723/1	SELO LIVADA	3.320,00
1487	724/1	SELO LIVADA	3.007,00
1576	725/1	SELO ORANICA	1.197,00
	725/2	SELO ORANICA	1.229,00
	725/3	SELO ORANICA	1.227,00
	727	SELO LIVADA	834,00
1151	725/4	SELO ZGRADA	1.042,00
	726/1	SELO ORANICA	3.313,00
<b>UKUPNO:</b>			<b>15.169,00</b>

## 6. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

### GOSPODARSKO STANJE U RH

Izvod iz publikacije HNB-a Makroekonomska kretanja i prognoze, br 11:

Povoljna epidemiološka situacija tijekom trećeg tromjesečja ove godine i znatno manje restriktivne mjere za suzbijanje pandemije u odnosu na konkurentne zemlje pridonijele su iznimno dobrim gospodarskim ostvarenjima. Tekuća su kretanja pozitivno iznenadila, posebice kada je riječ o izvozu usluga i osobnoj potrošnji. Tako se realni gospodarski rast intenzivirao na tromjesečnoj razini te se realni BDP u odnosu na treće tromjesečje 2020. povećao za 15,8%. Dostupni podaci za listopad upućuju da bi se u četvrtom tromjesečju realan rast mogao nastaviti, iako nešto slabijim intenzitetom nego u trećem tromjesečju. Stoga se očekuje da će realni BDP, nakon snažne kontrakcije u 2020., u 2021. porasti za čak 10,8% i time nadmašiti pretkriznu razinu. Takva bi kretanja trebala rezultirati i zatvaranjem negativnog jaza domaćeg proizvoda. Kada je riječ o pojedinim sastavnicama, glavni bi pokretač gospodarskog rasta u 2021. godini trebala biti inozemna potražnja, no i ostale bi komponente potražnje trebale snažno pridonijeti rastu.

Budući da bi rast ukupnog izvoza mogao znatno nadmašiti rast uvoza, ocjenjuje se da je neto inozemna potražnja dala izražen pozitivan doprinos ukupnom gospodarskom rastu. U 2022. očekuje se razmjerno visok gospodarski rast (4,1%), pri čemu usporavanje rasta djelomice odražava bazni učinak. Negativni rizici vezani uz daljnji tijek pandemije bit će prisutni i u nastavku projekcijskog razdoblja, pa se ocjenjuje da su rizici uz gospodarski rast uglavnom negativno usmjereni. U 2021. inflacija potrošačkih cijena (IPC) mogla bi se ubrzati na 2,4%, a očekuje se zadržavanje na toj prosječnoj razini i u 2022. godini. Porast inflacije u 2021. uglavnom je rezultat ubrzanja rasta cijena energije, a manjim dijelom i IPC-a bez hrane i energije, u uvjetima oporavka potražnje i poremećaja na strani ponude. Prognozira se da će povećanje doprinosa cijena hrane i IPC-a bez hrane i energije u 2022. godini poništiti manji doprinos cijena energije ukupnoj inflaciji. Višak na tekućem i kapitalnom računu platne bilance u 2021. Mogao bi se primjetno povećati u odnosu na prethodnu godinu, ponajprije zahvaljujući snažnom oporavku prihoda od turizma, a takvi bi se trendovi mogli nastaviti i u 2022. godini. U skladu s tim očekuje se neto odljev kapitala na financijskom računu platne bilance i nastavak poboljšavanja relativnih pokazatelja inozemne zaduženosti tijekom projekcijskog horizonta. HNB je tijekom druge polovine 2021. nastavio provoditi ekspanzivnu monetarnu politiku, uglavnom otkupljujući devizne priljeve od Ministarstva financija, koji su u prvom redu vezani uz sredstva povučena iz fondova EU-a. Znatni otkupi deviza od države tijekom 2021. najviše su pridonijeli zamjetnom rastu slobodnih novčanih sredstava banaka, što je pogodilo smanjenje troškova financiranja, pri čemu su pojedine kamatne stope pale na dosad najnižu razinu. Kreditiranje stanovništva nastavilo je jačati, čemu je uglavnom pridonio nastavak višegodišnjeg ubrzanja rasta stambenih kredita, a rast se plasmana poduzećima na godišnjoj razini usporio. Prema posljednjim izmjenama i dopunama proračuna u 2021. bi mogao biti ostvaren manjak proračuna opće države u iznosu od 4,5% BDP-a, a prijedlogom proračuna za 2022. predviđen je manjak od 2,6% BDP-a. Nakon jednokratnog povećanja u 2020. očekuje se da će udio duga opće države biti ponovno na silaznoj putanji.

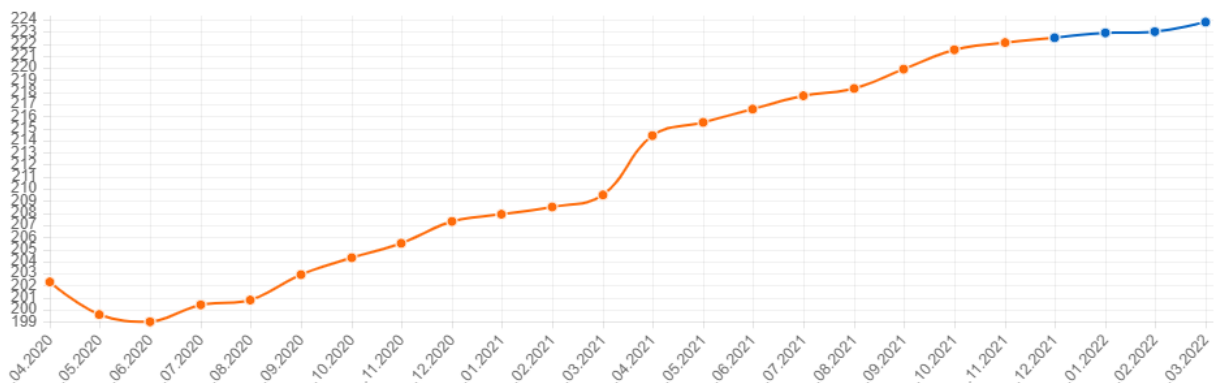
### TRŽIŠTE NEKRETNINA NA PODRUČJU RH

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/m<sup>2</sup>, u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m<sup>2</sup>. 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 sređenom 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.

## 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.



## 7. 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 zemljištem.

**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 nekretnina upisanih u zk.ul.br. 48, 1487, 1576 i 1151, k.o. Velika Kopanica i to k.č.br. 723/1, 724/1, 725/1, 725/2, 725/3, 727, 725/4 i 726/1, ukupne površine svih parcela 15 169,00 m<sup>2</sup>.**

### PROCJENA SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (Tv)

#### VRIJEDNOST NEKRETNINE

Vrijednost nekretnine 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 koliku 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 1m<sup>2</sup> površine zemljišta.

#### **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 (pokazatelji prihoda i pokazatelji 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.

## PROCJENA SADAŠNJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (Tv)

### 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.
	<b>U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se:</b>
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 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.

Prema svemu gore navedenom zemljište koje je predmet ove Procjene je I kategorije.

Za poredbenu metodu koristit će se podatci iz tri kupoprodajna ugovora sa područja Općine Velika Kopanica i Općine Sikirevci, Izvor: **eNekretnine**

## Usporedba 1 – Velika Kapanica

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1516249
Datum pregleda	4.4.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4578934
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.10.2021
Površina u prometu	1.608,00
Vrijednost nekretnine (KN)	97.454,30
Datum ugovora	12.06.2021
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> 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"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>NE</li> <li>25</li> <li>NE</li> <li>NE</li> </ul>
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VELIKA KOPANICA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - NASELJE STALNOG STANOVANJA

## Usporedba 2 - Sikirevci

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1197705
Datum pregleda	4.4.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4163371
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	611,00
Vrijednost nekretnine (KN)	35.000,00
Datum ugovora	10.10.2019
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> 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"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>25</li> </ul>
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SIKIREVCI - GRAĐEVINSKO CENTAR
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

## Usporedba 3 - Sikirevci

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1361282
Datum pregleda	4.4.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4371566
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.12.2020
Površina u prometu	571,00
Vrijednost nekretnine (KN)	30.050,00
Datum ugovora	06.11.2020
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> 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"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>NE</li> <li>25</li> <li>NE</li> <li>NE</li> </ul>
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SIKIREVCI - GRAĐEVINSKO CENTAR
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

**Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina - HNB**

		Bazni indeksi, 2015. = 100 <sup>1)</sup>					
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2016.	1. tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2. tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3. tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4. tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1. tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2. tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3. tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4. tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2. tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3. tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1. tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2. tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	3. tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	4. tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	3. tr.	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62

Izvor: Državni zavod za statistiku

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)

Izračun vrijednosti objekta preko indeksa cijena nekretnina

R.br. Nekretnine koje se uspoređuju	Općina/lokacija	Naselje	Površina čestice (m2)	Kupoprodajna cijena kn/m2 sa PDV-om	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 06.04.2022. (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn)
1.	Velika Kopanica	Velika Kopanica	1.608,00	75,76	12.06.2021.	122,17	122,62	1,00368339	76,04
2.	Sikirevci	Sikirevci	611,00	71,60	10.10.2019.	109,64	122,62	1,11838745	80,08
3.	Sikirevci	Sikirevci	571,00	65,78	06.11.2020.	119,45	122,62	1,0265383	67,53

**Procjena vrijednosti nekretnine (z.k.ul.br. 48, k.o. Velika Kopanica)**

	PROCJENJIVANA NEKRETNINA	USPOREDBA 1	USPOREDBA 2	USPOREDBA 3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODATCI</b>				
Prodajna cijena		97.454,30	35.000,00	30.050,00
Površina/neto korisna površina	3.320,00	1608	611	571
Cijena po m2 (sa PDV-om)		75,76	71,60	65,78
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>				
Vrsta transakcije		kupovina	kupovina	kupovina
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena		97.454,30	35.000,00	30.050,00
Prilagođena prodajna cijena po m2		75,76	71,60	65,78
Datum transakcije		12.06.2021.	10.10.2019.	06.11.2020.
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,003683392	1,118387450	1,026538301
Prilagođena prodajna cijena po m2		76,04	80,08	67,53
Vlasnička prava	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		76,04	80,08	67,53
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
Oblik	nepravilan	nepravilan	nepravilan	nepravilan
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		76,04	80,08	67,53
Pristup uređen/neuređen	uređen	uređen	uređen	uređen
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		76,04	80,08	67,53
Izgradivost (kig)		0,60	0,60	0,60
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		76,04	80,08	67,53
Veličina (m2)	3320	1608,00	611,00	571,00
Prilagodba		1,20	1,20	1,20
Prilagođena prodajna cijena po m2		91,24	96,10	81,04
Mikrolokacija	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		91,24	96,10	81,04
Buka	tolerantna	tolerantna	tolerantna	tolerantna
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		91,24	96,10	81,04
Komunalna infrastruktura				
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		91,24	96,10	81,04
Konfiguracija terena	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		91,24	96,10	81,04
Orijentacija/osvjetljenost	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		91,24	96,10	81,04
Zagađenje okoliša	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		91,24	96,10	81,04
Indikator vrijednosti po m2	89,46	91,24	96,10	81,04
KONTROLA čl.19 Pravilnika +/-40%		20,00%	20,00%	20,00%
<b>VRIJEDNOST:</b>	<b>297.003,04 kn</b>			

**Procjena vrijednosti nekretnine (z.k.ul.br. 1487, k.o. Velika Kopanica)**

	PROCJENJIVANA NEKRETNINA	USPOREDBA 1	USPOREDBA 2	USPOREDBA 3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODATCI</b>				
Prodajna cijena		97.454,30	35.000,00	30.050,00
Površina/neto korisna površina	3.007,00	1608	611	571
Cijena po m2 (sa PDV-om)		75,76	71,60	65,78
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>				
Vrsta transakcije		kupovina	kupovina	kupovina
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena		97.454,30	35.000,00	30.050,00
Prilagođena prodajna cijena po m2		75,76	71,60	65,78
Datum transakcije		12.06.2021.	10.10.2019.	06.11.2020.
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,003683392	1,118387450	1,026538301
Prilagođena prodajna cijena po m2		76,04	80,08	67,53
Vlasnička prava	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		76,04	80,08	67,53
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
Oblik	nepravilan	nepravilan	nepravilan	nepravilan
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		76,04	80,08	67,53
Pristup uređen/neuređen	uređen	uređen	uređen	uređen
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		76,04	80,08	67,53
Izgradivost (kig)		–	–	–
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		76,04	80,08	67,53
Veličina (m2)	3007	1608,00	611,00	571,00
Prilagodba		1,2	1,2	1,2
Prilagođena prodajna cijena po m2		91,24	96,10	81,04
Mikrolokacija	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		91,24	96,10	81,04
Buka	tolerantna	tolerantna	tolerantna	tolerantna
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		91,24	96,10	81,04
Komunalna infrastruktura				
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		91,24	96,10	81,04
Konfiguracija terena	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		91,24	96,10	81,04
Orijentacija/osvjetljenost	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		91,24	96,10	81,04
Zagađenje okoliša	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		91,24	96,10	81,04
Indikator vrijednosti po m2	89,46	91,24	96,10	81,04
KONTROLA čl.19 Pravilnika +/-40%		0,00%	0,00%	0,00%
<b>VRIJEDNOST:</b>	<b>269.002,45 kn</b>			

**Procjena vrijednosti nekretnine (z.k.ul.br. 1576, k.o. Velika Kopanica)**

	PROCJENJIVANA NEKRETNINA	USPOREDBA 1	USPOREDBA 2	USPOREDBA 3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODATCI</b>				
Prodajna cijena		97.454,30	35.000,00	30.050,00
Površina/neto korisna površina	4.487,00	1608	611	571
Cijena po m2 (sa PDV-om)		75,76	71,60	65,78
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>				
Vrsta transakcije		kupovina	kupovina	kupovina
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena		97.454,30	35.000,00	30.050,00
Prilagođena prodajna cijena po m2		75,76	71,60	65,78
Datum transakcije		12.06.2021.	10.10.2019.	06.11.2020.
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,003683392	1,118387450	1,026538301
Prilagođena prodajna cijena po m2		76,04	80,08	67,53
Vlasnička prava	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		76,04	80,08	67,53
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
Oblik	nepravilan	nepravilan	nepravilan	nepravilan
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		76,04	80,08	67,53
Pristup uređen/neuređen	uređen	uređen	uređen	uređen
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		76,04	80,08	67,53
Izgradivost (kig)		–	–	–
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		76,04	80,08	67,53
Veličina (m2)	4487	1608,00	611,00	571,00
Prilagodba		1,2	1,2	1,2
Prilagođena prodajna cijena po m2		91,24	96,10	81,04
Mikrolokacija	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		91,24	96,10	81,04
Buka	tolerantna	tolerantna	tolerantna	tolerantna
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		91,24	96,10	81,04
Komunalna infrastruktura				
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		91,24	96,10	81,04
Konfiguracija terena	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		91,24	96,10	81,04
Orijentacija/osvjetljenost	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		91,24	96,10	81,04
Zagađenje okoliša	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		91,24	96,10	81,04
Indikator vrijednosti po m2	89,46	91,24	96,10	81,04
KONTROLA čl.19 Pravilnika +/-40%		0,00%	0,00%	0,00%
<b>VRIJEDNOST:</b>	<b>401.401,39 kn</b>			

**Procjena vrijednosti nekretnine (z.k.ul.br. 1151, k.o. Velika Kopanica )**

	PROCJENJIVANA NEKRETNINA	USPOREDBA 1	USPOREDBA 2	USPOREDBA 3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODATCI</b>				
Prodajna cijena		97.454,30	35.000,00	30.050,00
Površina/neto korisna površina	4.355,00	1608	611	571
Cijena po m2 (sa PDV-om)		75,76	71,60	65,78
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>				
Vrsta transakcije		kupovina	kupovina	kupovina
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena		97.454,30	35.000,00	30.050,00
Prilagođena prodajna cijena po m2		75,76	71,60	65,78
Datum transakcije		12.06.2021.	10.10.2019.	06.11.2020.
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,003683392	1,118387450	1,026538301
Prilagođena prodajna cijena po m2		76,04	80,08	67,53
Vlasnička prava	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		76,04	80,08	67,53
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
Oblik	nepravilan	nepravilan	nepravilan	nepravilan
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		76,04	80,08	67,53
Pristup uređen/neuređen	uređen	uređen	uređen	uređen
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		76,04	80,08	67,53
Izgradivost (kig)		-	-	-
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		76,04	80,08	67,53
Veličina (m2)	4355	1608,00	611,00	571,00
Prilagodba		1,2	1,2	1,2
Prilagođena prodajna cijena po m2		91,24	96,10	81,04
Mikrolokacija	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		91,24	96,10	81,04
Buka	tolerantna	tolerantna	tolerantna	tolerantna
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		91,24	96,10	81,04
Komunalna infrastruktura				
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		91,24	96,10	81,04
Konfiguracija terena	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		91,24	96,10	81,04
Orijentacija/osvjetljenost	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		91,24	96,10	81,04
Zagađenje okoliša	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba		1	1	1
Prilagođena prodajna cijena po m2		91,24	96,10	81,04
Indikator vrijednosti po m2	89,46	91,24	96,10	81,04
KONTROLA čl.19 Pravilnika +/-40%		0,00%	0,00%	0,00%
<b>VRIJEDNOST:</b>	<b>389.592,84 kn</b>			

## Troškovna vrijednost uređenja manipulativnih površina

Manipulativne površine	Jedinica mjere i količina	Jedinična cijena	Umanjenje	Vrijednost
Betonirane površine	575 m <sup>2</sup>	150 kn/m <sup>2</sup>	20,00%	86.250,00 kn
Nasute i uvaljanje površine kamenom tucanicom	6124 m <sup>2</sup>	75 kn/m <sup>2</sup>	20,00%	367.440,00 kn
Sadašnja vrijednost				453.690,00

## PRIVREMENA REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI

BR.	VRIJEDNOST	IZNOS Kn
1.	VRIJEDNOST NEKRETNINE - z.k.ul.br 48, k.o. Velika Kapanica	297.003,04
2.	VRIJEDNOST NEKRETNINE - z.k.ul.br 1487, k.o. Velika Kapanica	269.002,45
3.	VRIJEDNOST NEKRETNINE - z.k.ul.br 1576, k.o. Velika Kapanica	401.401,39
4.	VRIJEDNOST NEKRETNINE - z.k.ul.br 1151, k.o. Velika Kapanica	389.592,84
5.	VRIJEDNOST - MANIPULATIVNE POVRŠINE	453.690,00
<b>UKUPNO:</b>		<b>1.810.689,71</b>

Na temelju poznatih odnosa na tržištu nekretnina, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta na području Slavonsko-brodske županije, te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe ( $T_f$ ) tržištu u iznosu 1,00

### TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA ( $T_v$ ):

$$T_v = 1.810.689,71 \text{ kn} \times 1,00 = \boxed{1.810.689,71 \text{ kn}}$$

## 8. MIŠLJENJE

Mišljenja sam da sadašnja tržišna vrijednost nekretnina - građevinskih zemljišta upisanih u z.k.ul.br. 48, 1487, 1576 i 1151, K.O. Velika Kapanica i to k.č.br. 723/1, 724/1, 725/1, 725/2, 725/3, 727, 725/4 i 726/1, ukupne površine svih parcela 15 169,00 m<sup>2</sup> iznosi:

(Zaokruženo temeljem članka 68. st. 5. Pravilnika)

**1.810.000,00 kn** odnosno **240.053,05 €**

srednji tečaj EUR-a obračunat prema tečajnoj listi Hrvatske narodne banke na dan 06. travnja 2022. godine iznosi **7,54 kn = 1,00 €**

**Napomena:** U procijenjenom iznosu JE sadržan PDV. Obavezni porezi u prometu nekretninama nisu uključeni u procijenjenu vrijednost. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu, te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za porez na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Procjena je izrađena uvidom u dostupnu mi dokumentaciju. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema mojim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos tržišne vrijednosti procijenjen je u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama, te pravilima struke.

Potvrđujem da kao procjenitelj nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

U Našicama, 06. travnja 2022. godine

Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
i procjenu vrijednosti nekretnina  
Hrvoje Šleder, ing.građ.

## 9. FOTODOKUMENTACIJA



**10. ZEMLJIŠNO KNJIŽNI ULOŽAK****REPUBLIKA HRVATSKA**Općinski sud u Slavonskom Brodu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD  
Stanje na dan: 03.04.2022. 22:45**NESLUŽBENA KOPIJA**

Katastarska općina: 328910, VELIKA KOPANICA

Broj ZK uložka: 48

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13667/2020  
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/m <sup>2</sup>	PPR
1.	723/1	13	SELO LIVADA	3320 3320	
			<b>UKUPNO:</b>	<b>3320</b>	

**B****Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	ALTEA D.O.O., OIB: 18564217038, ULICA IVANA FILIPOVIĆA 56, 35221 VELIKA KOPANICA	

**C****Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 03.04.2022.



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD  
Stanje na dan: 03.04.2022. 22:45

Katastarska općina: 328910, VELIKA KOPANICA

Broj ZK uložka: 1487

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13667/2020  
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.	724/1	13	SELO LIVADA	3007 3007	
UKUPNO:				3007	

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ALTEA D.O.O., OIB: 18564217038, ULICA IVANA FILIPOVIČA 56, 35221 VELIKA KOPANICA	

### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 03.04.2022.



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD  
Stanje na dan: 03.04.2022. 22:45

Katastarska općina: 328910, VELIKA KOPANICA

Broj ZK uložka: 1576

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-12420/2020  
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/m <sup>2</sup>	PPR
1.	725/1	13	SELO ORANICA	1197 1197	
2.	725/2	13	SELO ORANICA	1229 1229	
3.	725/3	13	SELO ORANICA	1227 1227	
4.	727	13	SELO LIVADA	834 834	
UKUPNO:				4487	

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ALTEA D.O.O., OIB: 18564217038, ULICA IVANA FILIPOVIĆA 56, 35221 VELIKA KOPANICA	

### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 03.04.2022.



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD  
Stanje na dan: 03.04.2022. 22:45

Katastarska općina: 328910, VELIKA KOPANICA

Broj ZK uložka: 1151

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-712/2021  
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/m <sup>2</sup>	PPR
1.	725/4	13	SELO ZGRADA	1042 1042	
2.	726/1	13	SELO ORANICA	3313 3313	
			<b>UKUPNO:</b>	<b>4355</b>	

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 ALTEA D.O.O., OIB: 18564217038, ULICA IVANA FILIPOVIĆA 56, 35221 VELIKA KOPANICA	

### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 03.04.2022.

# 11. IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

irefox

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/gwt/OSSViewerPrint.html>



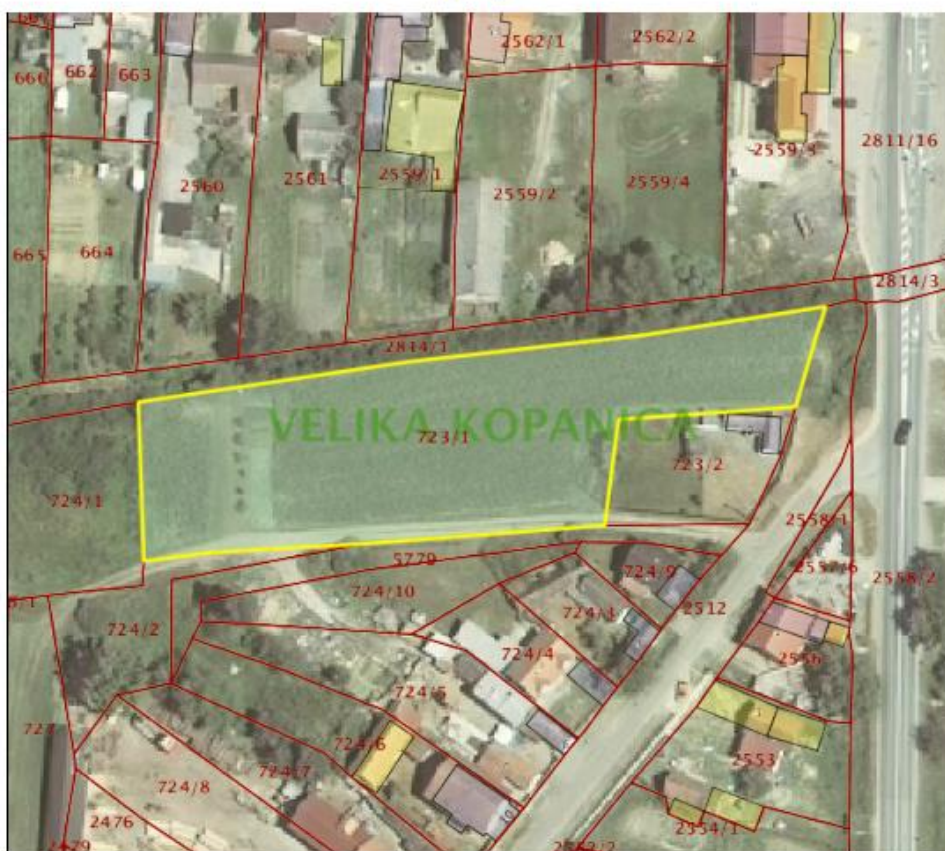
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VELIKA KOPANICA, 328910  
k.č. br.: 723/1

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izvorno mjerilo plana 1:1440



Datum ispisa: 04.04.2022



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VELIKA KOPANICA, 328910  
k.č. br.: 724/1

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izvorno mjerilo plana 1:1440



Datum ispisa: 04.04.2022



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VELIKA KOPANICA, 328910  
k.č. br.: 725/1

**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Približno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izvorno mjerilo plana 1:1440



Datum ispisa: 04.04.2022



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VELIKA KOPANICA, 328910  
k.č. br.: 725/2

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izvorno mjerilo plana 1:1440



Datum ispisa: 04.04.2022



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VELIKA KOPANICA, 328910  
k.č. br.: 725/3

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izvorno mjerilo plana 1:1440



Datum ispisa: 04.04.2022





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VELIKA KOPANICA, 328910  
k.č. br.: 727

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izvorno mjerilo plana 1:1440



Datum ispisa: 04.04.2022