PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



PREDMET PROCJENE: Nekretnine u Vladislavcima upisane u zk.ul 405 k.o. Vladislavci

MJESTO I ADRESA: Vladislavci

NARUČITELJI PROCJENE: OPEKA d.d. u stečaju, Osijek, Vukovarska 215, OIB:61547182596

PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

48.700,00 kn	
ILI 1EUR =	7,434067
6.550,92 EUR	

Elaborat izradio:

Stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj vrijednosti nekretnina

Marko Milas, dipl.ing.građ.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRAĐEVINARSTVO PROCJENITELJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA MARKO MILAS Duga ulica 53 IVANOVAC

U Osijeku, listopad 2019.

SADRŽAJ

I.	UVOD	3
II.	PODACI O OČEVIDU	4
III.	OPIS ZEMLJIŠTA	5
III.1.	OPĆE INFORMACIJE O LOKACIJI I NEKRETNINAMA	5
III.2.	OPIS LOKACIJE	6
IV.	IDENTIFIKACIJA	9
IV.1.	GRUNTOVNICA	9
VI.2.	KATASTAR	9
V.	TEHNIČKI OPIS OBJEKATA - k.č.br. 447	10
VI.	ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI	11
VI.	PROCJENA VRIJEDNOSTI	12
VI.1.a	ISKAZ VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	15
VI.1.b	ISKAZ VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	16
VI.2.	KOMUNALNI DOPRINOS	17
VI.3.	PRIKLJUČAK NA ELEKTROENERGETSKU MREŽU	17
VI.4.	TROŠKOVI UKLANJANJA OBJEKATA	17
	ISKAZ VRIJEDNOSTI K.Č.BR. 447 k.o. VLADISLAVCI	17
	REKAPITULACIJA	18
VII.	IZJAVA PROCJENITELJA	18
	PRILOZI	

I. UVOD

Na temelju zahtjeva stečajne upraviteljice, gđe. Blanke Gambiraže potrebno je odrediti tržišnu vrijednost nekretnina u vlasništvu društva Opeka d.d. u stečaju upisanog u zemljišnoknjižni uložak br. 405 k.o, Vladislavci, i to: k.č.br. 447, kuća, dvor, oranica, E. Kiša 36, površine 1859m^2 i k.č.br. 548/2, oranica kod ciglane, površine 5179m^2.

Svi potrebni podaci za procjenu vrijednosti nekretnina dobiveni su obilaskom lokacije i snimanja postojećeg stanja objekata i zemljišta.

Procjena vrijednosti nekretnina izvršena je na temelju ovih propisa:

- Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakona o gradnji (NN 153/13)
- Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
- Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (105/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m^3 etalonske građevine (NN 59/10)
- 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)
- Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Pravilnikom o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 79/14, 48/14)
- Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropriranih objekata (NN 52/84)
- važećih građevinskih propisa i normativa RH

Sve vrijednosti nekretnina izražene su u kunama (kn) i preračunate u eure (EUR) prema srednjem tečaju HNB-a na dan procjene.

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina, na temelju pregleda prikupljenih podataka od predlagatelja.

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

II. PODACI O OČEVIDU

Datum procjene vrijednosti:	23. listopada 2019.
Datum procjene kvalitete:	23. listopada 2019.
Datum očevida:	23. listopada 2019.

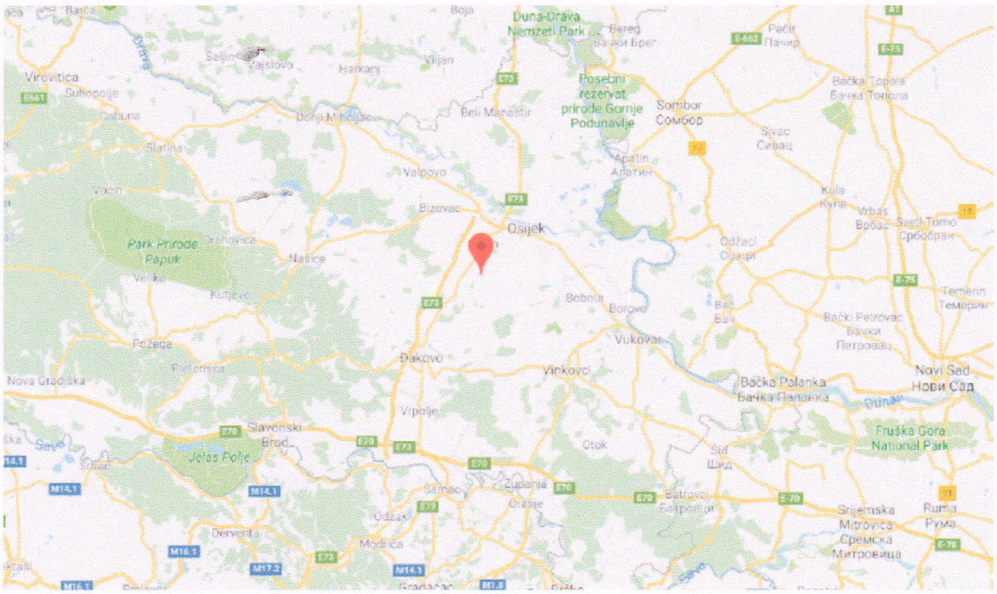
Očevid je obavljen u naselju Vladislavci gdje se nekretnine nalaze. Na lokaciji je obavljen vanjski pregled objekata i okoliša (dvorišta). U unutrašnjost objekta se nije ulazilo zbog jako lošeg stanja i narušene statike. Površine nekretnine su mjerene na licu mjesta. Za dijelove građevina koji nisu vizualno dostupni (instalacije, izolacije i sl.) stečeni dojam o građevini tijekom obilaska prenosi se i na te dijelove, te se pretpostavlja da ne postoje nedostaci i štete. Površina zemljišta se nije mjerila na licu mjesta, već su za izračun korišteni podaci javno dostupnih internetskih preglednika Državnog geodetskog ureda.

Na očevidu su bili prisutni procjenitelj Marko Milas.

Korištena slijedeća dokumentacija:
- izvod iz zemljišne knjige,
- preslika katastarskog plana.

III. OPIS ZEMLJIŠTA
III.1. OPĆE INFORMACIJE O LOKACIJI I NEKRETNINAMA

Procjenjivane katastarske čestice nalaze se u naselju Vladislavci u Osječko-baranjskoj županiji.



https://www.google.hr/maps/place/Vladislavci/@45.5209899,18.4334469,9.61z/data=!4m5!3m4!1s0x475ce4ba22315157:0x39b09a59042b9853!8m2!3d45.4604715!4d18.5723375

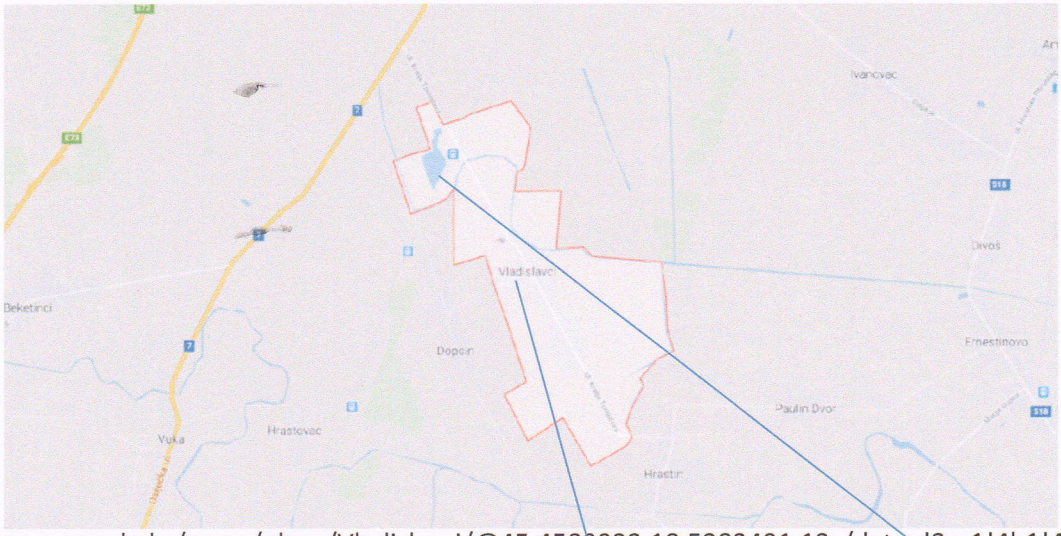
Općina Vladislavci je smještena u jugoistočnom dijelu Osječko-baranjske županije. U sastavu općine se nalaze 3 naselja: Vladislavci, Dopsin i Hrastin. Prema popisu stanovništva iz 2011. godine u Općini je ukupno živjelo 1882 stanovnika, od toga 1073 u općinskom središtu, Vladislavcima.

Naselje Vladislavci je udaljeno 19km od županijskog središta Osijeka, te 27km od grada Đakova. Kroz općinu prolazi državna cesta D7 (Osijek-Đakovo) i magistralna pomoćna željeznička pruga MP13 (državna granica - Beli Manastir - Osijek - Viškovci - Strizivojna - Vrpolje). Najbliža zračna luka se nalazi u Osijeku (Klisa) udaljena je 32km.

Gospodarstvo Općine čine braniteljska zadruga, proizvođač pogrebne opreme, manja privatna poduzeća, te obrtničke, ugostiteljske, prijevozničke i trgovačke radnje. U Općini se nalazi jedna osnovna škola, ne djeluje ni jedan vrtić. Također djeluje i 14 udruga (sportskih, kulturnih,...).

III. 2. OPIS LOKACIJE

Procjenjivanje čestice se nalaze na dvije lokacije u Vladislavcima.



https://www.google.hr/maps/place/Vladislavci/@45.4589933,18.5383491,13z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x475ce4ba22315157:0x39b09a59042b9853!8m2!3d45.4604715!4d18.5723375

k.č.br. 548/2

k.č.br. 447

k.č.br. 447 k.o. Vladislavci

Obiteljska kuća s okućnicom i dvorištem se nalazi u ulici Erene Kiša br. 26.

Vrsta izgradnje i korištenja zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine
U neposrednoj blizini k.č.br. 447 nalaze se izgrađene s obiteljskim kućama i neizgrađene katastarske čestice.

Komunalna infrastruktura
Objekt je bio priključen na javnu električnu mrežu. U blizni čestice se nalaze svi i drugi komunalni priključci (vodovod). Nema podataka da je objekt bio priključen na javnu vodovodu mrežu. Plin i kanalizacija nisu provedeni u naselju Vladislavci.

Prometna povezanost
Katastarska čestica ima izlaz na lokalnu prometnicu.

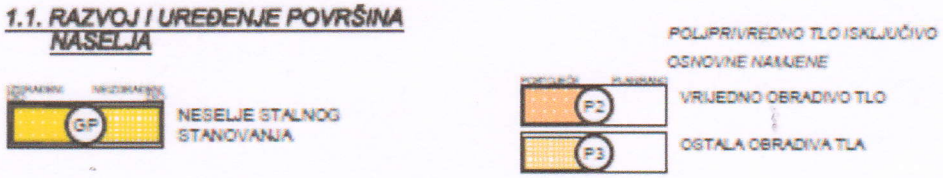
Kategorija zemljišta
Dio k.č.br. 447 je kategorizirana kao I. kategorija zemljišta (obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni svi uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu koji određuje pitanja gradnje), a ostatak je poljoprivredno zemljište (vidljivo iz preslike prostornog plana).

Štetne emisije u okruženju
Vizualno nisu uočene bilo kakve štetne emisije, tj. iste je nemoguće utvrditi.

Prema Prostornom planu uređenja općine Vladislavci (http://opcina-vladislavci.hr/prostorni-plan/) k.č.br. 447 se nalazi dijelom u građevinskom, a dijelom u poljoprivrednom području.



https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/



k.č.br. 548/2 k.o. Vladislavci

K.č.br. 548/2 je izduženog oblika u smjeru sjever-jug. (između 12 i 13m1 širine i oko 400m dužine). Sa zapadne strane cijelom dužinom granički s k.č.br. 541/8 (ribnjak u privatnom vlasništvu, do 2007. godine čestica bila u vlasništvu Opeke d.d. - prodana), a s istočne strane s k.č.br. 927 (željeznička pruga - javno dobro). S istočne i zapadne strane se nalaze kanal upisan kao društveno vlasništvo, te poljoprivredno zemljište u vlasništvu Republike Hrvatske dano u višegodišnji zakup.

Vrsta izgradnje i korištenja zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine
Procjenjivana čestica se nalazi uz željezničku prugu (cijelom dužinom granički s k.č.br. 927 - željeznička pruga, javno dobro) i ribnjak. U okolini su obradive površine, te industrijska zona.

Komunalna infrastruktura
Na samoj čestici ne postoje priključci za komunalnu infrastrukturu.

Prometna povezanost
Katastarska čestica nema izlaz na javnu površinu.

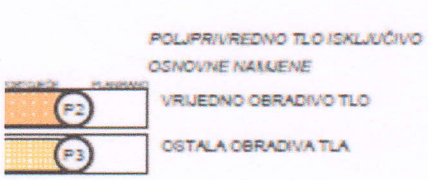
Kategorija zemljišta
Dio k.č.br. 548/2 je kategorizirana kao IV. kategorija - ostalo zemljište izvan građevinskog područja, odnosno IV.1. kategorija - "poljoprivredne i šumske površine koje će na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. 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" (čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015).

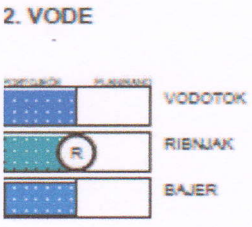
Štetne emisije u okruženju
Vizualno nisu uočene bilo kakve štetne emisije, tj. iste je nemoguće utvrditi.

Grafički izvadak iz prostornog plana Općine vladislavci (http://opcina-vladislavci.hr/prostorni-plan/):



https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/





IV. IDENTIFIKACIJA

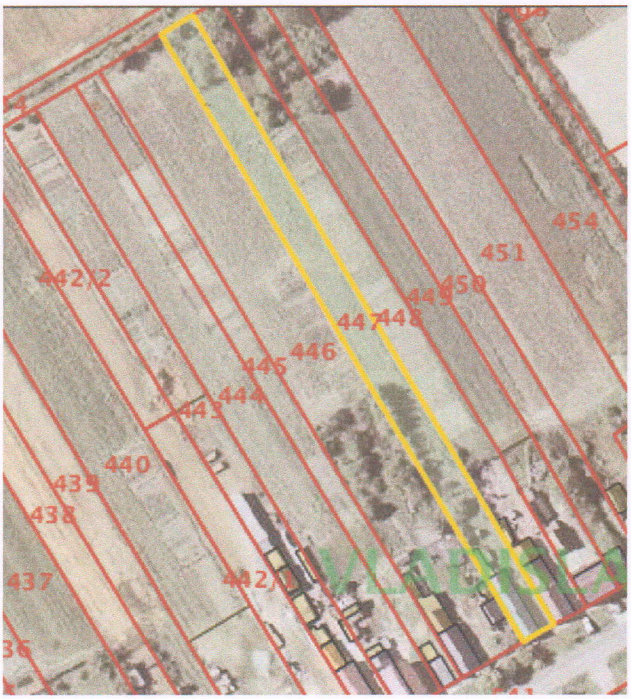
Obje čestice se nalaze na području naselja Vladislavaca. Izduženog su, pravilnog oblika. Na k.č.br. 447 je izgrađena stara obiteljska kuća sa zapuštenom i zaraslom okućnicom, a k.č.br. 548/2 je neizgrađena, zapuštena i obrasla šikarom.

IV.1. GRUNTOVNICA

Red. br.	Gruntovnica			Oznaka zemljišta	Vlastovnica	Površina (m^2)
	K.č.br.	Z.k.ul.	K.o.			
1.	447	405	Vladislavci	Kuća, dvor.oranica, E. Kiša 36	Opeka d.d, OIB: 61547182596, Osijek, Vukovarska 215	1.859
2.	548/2			Oranica kod ciglane		5.179
UKUPNO:						**7.038**

Teretovnica: Pod C upisano založno pravo Banco populare Croatia d.d. Zagreb i Eurokamen d.o.o. Osijek, te zabrana raspolaganja nekretninama (vidljivo u zk ulošku u privitku)

IV. 2. KATASTAR





https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastreParcel

Stanje u katastru je usklađeno sa stamenjm u Zemljišnim knjigama.

V. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA - k.č.br. 447

Procjenjivani objekt je samostojeća građevina - obiteljska kuća s jednom etažom prizemljem. Zgrada je zidana punom opekom na temeljima od zbijenog betona. Pregradni zidovi izvedeni su od pune opeke. Zidovi su žbukani krečom i prebojani. Stropna konstrukcija je od drvenih greda u podgledu izvedena kao "štukatura". Krovna konstrukcija je dvostrešna drvena konstrukcija, pokrivena crijepom. Vanjska stolarija je drvena.

Uz pješačku stazu dvorište je ograđeno metalnom ogradom (kapijom), bez izvedenog čvrstog kolnog prilaza.

Objekt je izgrađen prije 15. veljače 1968. godine. Tlocrtne dimenzije objekta 5,50m x 19,00m, korisne visine 2,90m i visine do sljemena 5,45m.

Objekt je u jako lošem stanju, trajno narušene statike i nije siguran za korištenje, te se u ovoj procjeni ne procjenjuje njegova građevinska vrijednost.

Za potrebe procjene će se izračunati vrijednost komunalnog doprinosa, priključka na električnu energiju i troškovi uklanjanja objekta.

V. ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Za odabir metode procjene mjerodavna je namjena i buduće korištenje nekretnine. Buduće korištenje nekretnine se odabire prema korištenju koje se uobičajeno ostvaruje ako je pravno dopustivo i gospodarski opravdano. Procjenjivane nekretnine su neizgrađeno zemljište (k.č.br. 548/2) i građevinsko zemljište s kućom za rušenje (k.č.br. 447). Za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih zemljišta, a prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, koristi se poredbena metoda.

Neizgrađena građevna čestica je pojedinačna nekretnina, oblikovana na temelju prostornog plana i/ili izvršnog akta kojim se određuje oblik i veličina građevne čestice, koja uključuje i sve ono što je s njom trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje pokazuju dovoljno podudarnih obilježja s procjenjivanom nekretninom.

Poredbenom metodom je posebno izračunata vrijednost građevinskog, a posebno poljoprivrednog zemljišta. Zbog različite namjene zemljišta potrebno je u procjeni koristiti različite poredbene nekretnine.

Vrijednost zemljišta dobivena poredbenom metodom za k.č.r. 447 će se uvećati za vrijednost komunalnog doprinosa za izgrađeni objekt i priključka na elekto mrežu. Da bi kasniji investitor mogao iskoristiti vrijednost komunalnog doprinosa potrebno je izraditi projekt rušenja nekretnine koji mora dobiti dozvolu odgovarajućeg Gradskog ili Županijskog ureda. Vrijednost zemljišta se, ukoliko se očekuje uskoro uklanjanje građevina, a prema Članku 36. Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/15), umanjuje za uobičajene troškove rušenja, odvoza i čišćenja.

Ako se u primjeni pojedine metode procjene vrijednosti nekretnina korišteni podaci ne mogu uzeti u obzir na zadovoljavajući način zbog odstupanja u obilježjima koja utječu na vrijednost nekretnine u odnosu na obilježja procjenjivane nekretnine, potrebno je u procjembenom elaboratu obrazložiti stanje ponude i potražnje i provesti korekcije privremene vrijednosti.

U Hrvatskoj ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

- približne vrijednosti zemljišta
- približne vrijednosti nekretnina
- poredbeni pokazatelji,
- koeficijent za prilagodbu,
- koeficijenti za preračunavanje i
- indeksni nizovi

Za procjenu vrijednosti poredbenom metodom koristit će se podaci iz aplikacije eNekretnine. Aplikacija nudi samo neto vrijednost kupoprodaje (bez poreza), prodajnu površinu, cjenovni blok i datum kupoprodaje, te označenu lokaciju na karti. Također ne nudi ni druga obilježja koja su potrebna za interkvalitativno izjednačavanje kupoprodajne cijene.

Za vremensko izjednačavanje kupoprodajnih cijena nekretnina koristi se Indeks stambenih cijena objekata kojeg objavljuje Državni zavod za statistiku.

VI. PROCJENA VRIJEDNOSTI

VI.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Za procjenu vrijednosti poredbenom metodom koristit će se podaci iz aplikacije eNekretnine. Aplikacija nudi neto vrijednost kupoprodaje (bez poreza), prodajnu površinu i datum kupoprodaje, te označenu lokaciju na karti s katastarskom česticom i mogućnost uvida u prostorne planove i cjenovni blok.

Poredbene čestice su intervremenski i interkvalitativno izjednačene primjenom odgovarajućih koeficijenata.

Položaj poredbenih čestica je prikazan na priloženoj karti koja je preuzeta iz aplikacije eNekretnine. Na karti je označen položaj katastarskih čestica koje su u procjeni uzete kao poredbene nekretnine. Procjenitelju su poznate i k.č.br. koje su prikazane kao poredbene kupoprodaje, ali one nisu dane u procjeni radi zaštite osobnih podataka.

Građevinsko zemljište

Uvidom u aplikaciju utvrđeno je da u naselju Vladislavci ima više kupoprodaja građevinskog zemljišta, međutim većina njih ne udovoljava vremenski kriterijima za poredbu (da nije starija od 4 godine od dana procjene). Uvidom u aplikaciju eNekretnine utvrđeno je da se procjenjivana čestica nalazi u cjenovnom bloku Vladislavci - građevinsko. Od čestica koje vremenski udovoljavaju kriterijima, tri su uzete kao poredbene čestice iako su površinom značajno manje od procjenjivane, ali su jedine kupoprodaje u istom cjenovnom bloku. Također je kao poredbena čestica uzeta i kupoprodaja iz naselja Hrastin koje se također nalazi na području Općine Vladislavci



IZVOR: eNekretnine

Poljoprivredno zemljište

Procjenjivano zemljište, k.č.br.548/2 k.o. Vladislavci se nalazi uz ribnjak i uz magistralnu pomoćnu željezničku prugu, u cjenovnom bloku Vladislavci - vrijedno obradivo 1. U blizini procjenjivanog zemljišta, u istom cjenovnom bloku postoji dovoljan broja kupoprodaja, odnosno poredbenih nekretnina za izračun procijene vrijednosti nekretnina.

Kao poredbene nekretnine su uzete sve nekretnine vidljive na grafičkom prikazu koje se nalaze u cjenovnom bloku Vladislavci - vrijedno obradivo 1, gruntovno su provedeni i vremenski zadovoljavaju kriterije procjene (nisu stariji od 4 godine).



Poredba 9 i 10

Poredba 8

Poredba 7

Poredba 6

Poredba 5

IZVOR: eNekretnine

Poredba 3

Poredba 4

Poredba 1

Poredba 2

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]

HOUSE PRICE INDICES [1)]

Godina / Year	Tromjesečje / Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)] / *Indices (Ø 2015 = 100)* [2)]					
		ukupno / *Total*	novi stambeni objekti / *New dwellings*	postojeći stambeni objekti / *Existing dwellings*	Grad Zagreb / *City of Zagreb*	Jadran / *Adriatic coast*	Ostalo / *Other*
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	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

Izvor: Državni zavod za statistiku

VI.1.a ISKAZ VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

MEĐUVREMENSKO I MEĐUKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE - poljoprivredno zemljište

REDNI BROJ TRANSAKCIJA	1	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
K.Č.BR.										
K.O.	Dopsin	Dopsin	Dopsin	Dopsin	Dopsin	Vladislavci	Dopsin	Vladislavci	Vladislavci	Vladislavci
VRSTA NEKRETNINE	Poljoprivredno zemljište	Poljoprivredno zemljište	Poljoprivredno zemljište	Poljoprivredno zemljište	Poljoprivredno zemljište	Poljoprivredno zemljište	Poljoprivredno zemljište	Poljoprivredno zemljište	Poljoprivredno zemljište	Poljoprivredno zemljište
POVRŠINA (m^2)	4.653,00	18.025,00	24.495,00	2.637,00	13.913,00	31.534,00	31.117,00	8.780,00	2.136,00	5.025,00
PORŠINA KOJA SE PRODAJE (m^2)	4.653,00	18.025,00	24.495,00	2.637,00	13.913,00	31.534,00	31.117,00	8.780,00	2.136,00	5.025,00
UKUPNA CIJENA	10.000,00 kn	100.000,00 kn	43.800,00 kn	10.000,00 kn	30.000,00 kn	105.000,00 kn	118.000,00 kn	15.000,00 kn	6.721,21 kn	20.000,00 kn
JEDINIČNA CIJENA	2,15 kn	5,55 kn	1,79 kn	3,79 kn	2,16 kn	3,33 kn	3,79 kn	1,71 kn	3,15 kn	3,98 kn
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	15.06.2018.	10.08.2017.	05.11.2018.	11.07.2018.	21.11.2016.	08.11.2016.	13.09.2018.	22.11.2018.	07.11.2018.	17.11.2018.
PROSTORNI PLAN	Vladislavci	Vladislavci	Vladislavci	Vladislavci	Vladislavci	Vladislavci	Vladislavci	Vladislavci	Vladislavci	Vladislavci
NAMJENA	P2 - vrijedno obradivo tlo	P2 - vrijedno obradivo tlo	P2 - vrijedno obradivo tlo	P2 - vrijedno obradivo tlo	P2 - vrijedno obradivo tlo	P2 - vrijedno obradivo tlo	P2 - vrijedno obradivo tlo	P2 - vrijedno obradivo tlo	P2 - vrijedno obradivo tlo	P2 - vrijedno obradivo tlo
URBANA PRAVILA	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (čl. 10. Pravilnika)										
CJENOVNI BLOK	Vladislavci - vrijedno obradivo 1	Vladislavci - vrijedno obradivo 1	Vladislavci - vrijedno obradivo 1	Vladislavci - vrijedno obradivo 1	Vladislavci - vrijedno obradivo 1	Vladislavci - vrijedno obradivo 1	Vladislavci - vrijedno obradivo 1	Vladislavci - vrijedno obradivo 1	Vladislavci - vrijedno obradivo 1	Vladislavci - vrijedno obradivo 1
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE										
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE										
INDEKS NA DAN TRANSAKCIJE	109,26	105,13	113,54	112,32	100,75	100,75	112,32	113,54	113,54	113,54
INDEKS NA DAN PROCJENE	117,55	117,55	117,55	117,55	117,55	117,55	117,55	117,55	117,55	117,55
KOREKTIVNI FAKTOR	1,075874062	1,118139446	1,03531795	1,04656339	1,16674938	1,16674938	1,04656339	1,03531795	1,03531795	1,03531795
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE										
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	IV.	IV.	IV.	IV.	IV.	IV.	IV.	IV.	IV.	IV.
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠA	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
KOREKCIJA ZA VELIČINU/POLOŽ	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE	1,076	1,118	1,035	1,047	1,167	1,167	1,047	1,035	1,035	1,035
JEDINIČNA CIJENA NAKON IZJEDNAČAVANJA	2,31	6,20	1,85	3,97	2,52	3,88	3,97	1,77	3,26	4,12
Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja manje od 40% (Pravilnik: Čl. 19)	-7,59	-11,81	-3,53	-4,66	-16,67	-16,67	-4,66	-3,53	-3,53	-3,53
PROSJEČNA IZJEDNAČENJA CIJENA	3,39 kn									
Neuobičajene okolnosti (odstupanje veće ±30% od prosječne kupoprodajne cijene nakon provođenja izjednačavanja	-57,51	38,98	-89,32	10,73	-57,00	-1,67	10,73	-98,15	-7,58	14,95
ULAZI U PRORAČUN	NE	NE	NE	DA	NE	DA	DA	NE	DA	DA
PROSJEČNA IZJEDNAČENJA CIJENA	**3,84 kn**									
ODSTUPANJE U APSOLUTNIM IZNOSIMA				-0,13		-0,04	-0,13		0,58	-0,28

STANDARDNO ODSUPANJE	0,336504687
PRAVILO DVA SIGMA	0,673009374 ZADOVOLJAVA

Procijenjena vrijednost zemljišta upisanog u k.č.br. 548/2 k.o. Vladislavci 5.179,00 m^2 iznosi 19.888,28 kn zaokruženo 19.900,00 kn

VI.1.b ISKAZ VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

MEĐUVREMENSKO I MEĐUKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE - građevinsko zemljište

REDNI BROJ TRANSAKCIJA	1	2.	3.	4.	5.	6.	7.
K.Č.BR.							
K.O.	Vladislavci	Vladislavci	Hrastin	Vladislavci	Vladislavci	Vladislavci	Vladislavci
VRSTA NEKRETNINE	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište	Građevinsko zemljište
POVRŠINA (m^2)	718,00	8.150,00	922,00	2.051,00	461,00	541,00	657,00
PORŠINA KOJA SE PRODAJE (m^2)	359,00	8.150,00	922,00	2.051,00	461,00	541,00	657,00
UKUPNA CIJENA	19.000,00 kn	38.000,00 kn	16.000,00 kn	30.000,00 kn	6.638,40 kn	7.790,40 kn	9.460,00 kn
JEDINIČNA CIJENA	52,92 kn	4,66 kn	17,35 kn	14,63 kn	14,40 kn	14,40 kn	14,40 kn
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	31.10.2016.	18.05.2016.	05.03.2019.	28.10.2016.	29.06.16.	30.08.16.	28.06.16.
PROSTORNI PLAN	Vladislavci	Vladislavci	Vladislavci	Vladislavci	Vladislavci	Vladislavci	Vladislavci
NAMJENA	GP - izgrađeni dio	GP - izgrađeni dio	GP - izgrađeni dio	GP - izgrađeni dio	GP - izgrađeni dio	GP - izgrađeni dio	GP - izgrađeni dio
URBANA PRAVILA	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (čl. 10. Pravilnika)							
CJENOVNI BLOK	Vladislavci - građevinsko	Vladislavci - građevinsko	Hrastin - građevinsko	Vladislavci - građevinsko	Vladislavci - građevinsko	Vladislavci - građevinsko	Vladislavci - građevinsko
ULAZI U PRORAČUN	NE	NE	DA	NE	DA	DA	DA
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE	na čestici izgrađena stara kuća	nema pristup na javnu površinu, oranica		nema izlaz na javnu površinu			
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE							
INDEKS NA DAN TRANSAKCIJE			117,55		100,28	101,31	100,28
INDEKS NA DAN PROCJENE			117,55		117,55	117,55	117,55
KOREKTIVNI FAKTOR			1		1,17221779	1,160300069	1,17221779
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE							
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA							
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠA			1		1	1	1
KOREKCIJA ZA VELIČINU/POLOŽAJ			1		1	1	1
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE			1,000		1,172	1,160	1,172
JEDINIČNA CIJENA NAKON IZJEDNAČAVANJA			17,35		16,88	16,71	16,88
Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja manje od 40% (Pravilnik: Čl. 19)			0,00		-17,22	-16,03	-17,22
PROSJEČNA IZJEDNAČENJA CIJENA	16,96 kn						
Neuobičajene okolnosti (odstupanje veće ±30% od prosječne kupoprodajne cijene nakon provođenja izjednačavanja			2,30		-17,74	-17,74	-17,75
ULAZI U PRORAČUN			DA		DA	DA	DA
PROSJEČNA IZJEDNAČENJA CIJENA	**16,96 kn**						
ODSTUPANJE U APSOLUTNIM IZNOSIMA			-0,40		0,08	0,25	0,08

STANDARDNO ODSUPANJE	0,277609641	
PRAVILO DVA SIGMA	0,555219283	ZADOVOLJAVA

Procijenjena vrijednost građevinskog zemljišta upisanog u k.č.br. 447 k.o. Vladislavci 1.859,00 m^2 iznosi 31.519,51 kn

VI.2. KOMUNALNI DOPRINOS

Visina komunalnog doprinosa određena je Odlukom o izmjenama i dopunama Odluke o komunalnom doprinosu općine Vladislavci od 06. lipnja 2018. godine i za ulicu Erne Kiša za stambeni prostor iznosi 12,00kn/m3 (http://opcina-vladislavci.hr/).

Volumen objekta (korisna visina x širina x dužina)	303,05 m^3 x	12,00 kn	=	3.636,60 kn

VI.3. PRIKLJUČAK NA ELEKTROENERGETSKU MREŽU

Objekt je priključen na elektroenergetsku mrežu. Za eventualnu gradnju novog objekta HEP odobrava snagu prema "naslijeđenom pravu" potrošača, odnosno minimalnu priključnu snagu u iznosu od 4,6kW. Naknada za priključenje na elektroenergetsku mrežu izračunava se po jediničnoj cijeni po kW po kW priključene struje. Jedinična cijena je 1.350,00kn/kW.

Priključak na elektroenergetsku mrežu	4,60kWx1.350,00kn/kW	6.210,00 kn

VI.4. TROŠKOVI UKLANJANJA GRAĐEVINE

Troškovi uklanjanja građevine su iskazani u jediničnoj cijeni rušenja, odvoza i zbrinjavanja kuće po m^2 površine po trenutačnim tržišnim cijenama.

Površina obiteljske kuće iznosi 104,50m^2.

104,5 m^2	x	120,00 kn	=	12.540,00 kn

IZRAČUN VRIJEDNOSTI K.Č.BR. 447 k.o. Vladislavci

VI.1.b	Vrijednost građevinskog zemljišta	31.519,51 kn
VI.2.	Vrijednost komunalnog doprinosa	3.636,60 kn
VI.3.	Priključak za elektroenergetsku mrežu	6.210,00 kn
VI.4.	Troškovi uklanjanja građevine	-12.540,00 kn
	UKUPNO	28.826,11 kn
	Zaokruženo	**28.800,00 kn**

REKAPITULACIJA

1.	K.č.br. 447 k.o. Vladislavci površine 1.859,00m^2	28.800,00 kn
2.	K.č.br. 548/2 k.o. Vladislavci površine 5.179,00m^2	19.900,00 kn
	UKUPNO:	**48.700,00 kn**

Procijenjena vrijednost nekretnina upisanih u z.k. uložak 405 k.o. Vladislavci iznosi 48.700,00kn (slovima: četrdesetosamtiusćasedamsto kuna), što po srednjem tečaju HNB za EUR na dan 23. listopada 2019. (1kn=7,434067UR) iznosi:

6.550,92 EUR (pettisućasedamstošesnaest eura i devedeetdva eurocenta)

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina ne uzima u obzir terete (upisane u zemljišnim knjigama i eventualne neupisane) kojima su opterećene nekretnine. Upisi hipoteka utječu na financiranje, ali ne utječu na vrijednost nekretnine.

Tereti na katastarskoj čestici mogu promijeniti njenu kakvoću. Prava i tereti koji utječu na vrijednost katastarske čestice utječu i na cijenu i na financiranje.

Prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost koji je na snazi, procjenjivane nekretnine imaju status oslobođene isporuke u sustavu Poreza na dodanu vrijednost. Prodavatelj može izabrati način oporezivanja.

VII. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene smo djelovali kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti zadržavamo pravo izmjene ili nadopune procjene. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima ili informacijama.
4. Nismo osobno zainteresirani za predmet procjene.
5. Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti.
6. Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni.
7. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
8. Procjenitelj ispunjava stručnu spremu i ima ovlaštenje za obavljanje ove procjene.

U Osijeku, listopad 2019.

VALORIS d.o.o. OSIJEK
Marko Milas, dipl.inž.građ.

VALORIS d.o.o. za procjenu i vještačenja Osijek, Gajev trg 3 OIB: 15351793990

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I
PROCJENITELJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
Marko Milas, dipl.inž.građ.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENITELJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA MARKO MILAS Duga ulica 23 IVANOVAC

PRILOZI

- FOTODOKUMENTACIJA
- IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA
- RJEŠENJE ZA VJEŠTAKA
- Z.K. IZVADAK
- IZVADAK IZ KATASTARSKOG PLANA
- TEČAJNA LISTA

FOTODOKUMENTACIJA

K.Č.BR. 447 k.o. Vladislavci





k.č.br. 548/2 k.o. Vladislavci





REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
UREDPREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-178/2017-4.
Osijek, 7. ožujka 2017.

Županijski sud u Osijeku po sucu ovlaštenom za obavljanje poslova sudske uprave Anti Rašiću na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15. i 82/16) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15. i 29/16), a povodom zahtjeva Marka Milasa iz Ivanovca, Duga 53, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

MARKO MILAS, dipl. ing. građ. iz Ivanovca, Duga 53, 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 s danom **18. ožujka 2017. godine.**

Obrazloženje

Marko Milas iz Ivanovca, Duga 53, podnio je zahtjev Uredu predsjednika Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 17. ožujka 2017. godine ističe vrijeme na koje je imenovan ovosudnim rješenjem broj 4-Su-165/2013-4. od 1. ožujka 2013. godine.

S obzirom da je imenovani podnio dokaze o ispunjavanju uvjeta za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom iz čl. 2. st. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, to je sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Osijeku na temelju odredbi citiranog Pravilnika donio rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tar. br. 40.a. Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13. i 110/15) 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.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Anto Rašić, v.r.

Republika Hrvatska
Županijski sud u Osijeku
Predsjednik suda

Za točnost otpravka
Anđa Gotal

DOSTAVITI:
1. Marko Milas
Ivanovac, Duga 53
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Općinski sud u Osijeku
4. Arhiva

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OSIJEK
Stanje na dan: 01.11.2019. 22:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320757, VLADISLAVCI

Broj ZK uloška: 405

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1502/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	447	KUĆA, DVOR. ORANICA, E.KIŠA 36			1859	
2.	548/2	ORANICA KOD CIGLANE			5179	
		UKUPNO:			7038	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
	OPEKA D.D. ZA PROIZVODNJU I PROMET GRAĐEVINSKOG MATERIJALA, OIB: 61547182596, OSIJEK, VUKOVARSKA 215	
2.3	Zaprimljeno 12.10.2016.g. pod brojem Z-22909/2016 ZABILJEŽBA, Temeljem ovosudnog ZAKLJUČKA broj: 33 OVR-3735/16-4 od 11.10.2016 zabilježuje se rješenje o ovrsi na nekretninama ovršenika Opeka d.d. Osijek	
2.5	Zaprimljeno 30.01.2019.g. pod brojem Z-1502/2019 ZABILJEŽBA, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Osijeku St-1069/18-23 od 25.01.2019. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama dužnika, OPEKA dioničko društvo za proizvodnju i promet građevinskog materijala, OIB: 61547182596, Vukovarska cesta 215, 31000 Osijek.	na 2 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 21.01.2010. broj Z-604/10 Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i ugovora o kreditu br.00000007804 od 18.01.2010.br.Ov-423/10.uknjižuje se zalog na nekretnine u A,u iznosu od 690.000,00 EUR s pripadajućim kamatama, naknada i troškovima na navedeni iznos i drugim uvjetima sukladno ugovoru o kreditu br. 00000007804 za korist: **BANCO POPOLARE CROATIA D.D., OIB: 51129133900, ZAGREB, PETROVARADINSKA 1**	690.000,00 EUR	
4.			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 04.05.2010. broj Z-4389/10 Temeljem članka 342. stav. 1 i 2 i članka 347 ZPP-a, a u vezi sa člankom 91. st. 1. ZZK-a ispravlja se upis pod C rbr.3.1. tako da isti glasi: Zaprimljeno 28.01.2010. broj Z-849/10 Temeljem Sporazuma o osiguranju br. 08518020010 stjecanjem založnog prava na nekretninama od 25.08.2008. br. OV-13284/08., koji se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod br. Z-10190/08., dodatka I. Sporazumu o osiguranju br. 08518020010 stjecanjem založnog prava na nekretninama od 24.11.2009. br. OV-15350/09., uknjižuje se založno pravo na nekretnine upisane u A za iznos od 5.000.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Raiffeisenbank Austria d.d. važećem na dan dospijeća mjenica, sa zakonskom zateznom kamatom , koja u trenutku sklapanja ovog sporazuma iznosi 17 % godišnje, promjenjiva, računajući od dana dospijeća pa do namirenja i ostalim troškovima sukladno Sporazumu i Dodatku sporazuma I. Sporazumu, za korist:	5.000.000,00 EUR	
4.3	Zaprimljeno 31.10.2018.g. pod brojem Z-22937/2018 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, Temeljem potvrdnog ugovora o ustupu od 10.10.2018. br. OV-13479/18. br. OV--9404/18. mijenja se vjerovnik kod tražbine u iznosu od 5.000.000,00 EUR uknjiženog u korist Ddm invest III AG temeljem ovosudnog rješenja br. Z-849/10. opisanog pod C rbr. 1.1. na novog vjerovnika za korist: **EUROKAMEN DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA TRGOVINU I USLUGE, OIB: 05466936326, SVETOG PETKA 40A, 31000 OSIJEK, HRVATSKA**		na 4.1
5.			
5.1	Zaprimljeno 16.10.2018.g. pod brojem Z-21606/2018 ZABILJEŽBA, Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Osijeku br. 6 St-1069/18-12 od 12.10.2018. zabilježuje se zabrana raspolaganja nekretninama u A, vlasnika Opeka d.d. OIB: 61547182596, Osijek,Vukovarska 215.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.11.2019.

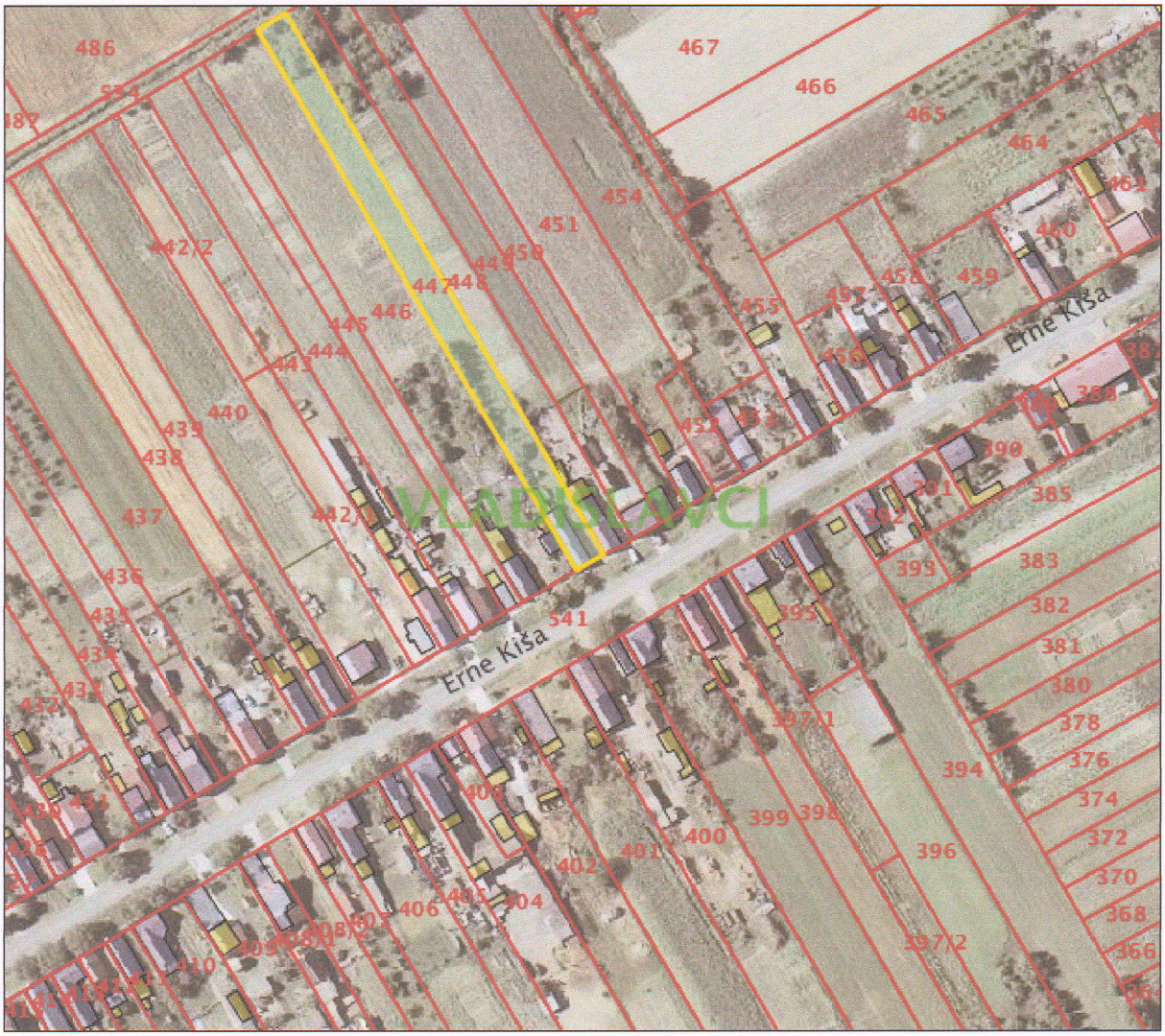
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VLADISLAVCI, 320757
k.č. br.: 447

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 07.10.2019

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VLADISLAVCI, 320757
k.č. br.: 548/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 5000
Izvorno mjerilo plana 1:2000



Datum ispisa: 07.10.2019

Tečajna lista

HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 204, utvrđena na dan 22.10.2019., primjenjuje se od 23.10.2019.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
Australija	036	AUD	1	4,563333	4,577064	4,590795
Kanada	124	CAD	1	5,084212	5,099511	5,114810
Češka	203	CZK	1	0,289873	0,290745	0,291617
Danska	208	DKK	1	0,992125	0,995110	0,998095
Mađarska	348	HUF	100	2,244697	2,251451	2,258205
Japan	392	JPY	100	6,125932	6,144365	6,162798
Norveška	578	NOK	1	0,728214	0,730405	0,732596
Švedska	752	SEK	1	0,690366	0,692443	0,694520
Švicarska	756	CHF	1	6,727571	6,747814	6,768057
Velika Britanija	826	GBP	1	8,604324	8,630215	8,656106
SAD	840	USD	1	6,652096	6,672112	6,692128
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,789575	3,800978	3,812381
EMU	978	EUR	1	7,411765	7,434067	7,456369
Poljska	985	PLN	1	1,731680	1,736891	1,742102

Napomena:
Za 21.10.2019. tečaj 1,00 XDR iznosi 9,215619 kn.

© HRVATSKA NARODNA BANKA