EConIng d.o.o.
tel: +385 98 776 708
OIB: 83432418485
mail: econing@econing.hr

PROCJEMBENI ELABORAT

Poljoprivredna zemljišta

Naručitelj	ŠKILJIĆ d.o.o. u stečaju, Vladimira Nazora 71, 33520, Slatina, OIB 52474217692
Lokacija nekretnine	kč.br. 1397/6A i 1397/6B, k.o. Mikleuš
Vlasnik	ŠKILJIĆ D.O.O., OIB: 52474217692, Vladimira Nazora 71, 33520 Slatina
Svrha	Procjena vrijednosti poljoprivrednog zemljišta za potrebe likvidacijskog postupka
Broj elaborata	E-08/25

UKUPNA REKAPITULACIJA:

UKUPNO: 7.380,90 eura

Slovima: sedamtisućatristotineiosamdeset eura i devedeset centi

Direktor	Izradio: Stalni sudski vještak
Juro Božić, d.i.g.	Juro Božić, d.i.g.

ECI EConIng d.o.o.
Osijek, Krndije 27a
OIB: 83432418485

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
JURO BOŽIĆ
dipl. ing. građ.
OSIJEK
Krndije 27A

Osijek; studeni/2025

Ovaj elaborat izrađen je prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).

Prilikom izrade elaborata koriste se odredba i smjernice slijedećih zakona, propisa i odluka:

- Zakon 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, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- Važeći građevinski normativi i propisi u R.H.
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- Prostorni plan uređenja Općine Mikleuš ("Službeni glasnik" Općine Mikleuš broj: 6/07, 4/13, 2/16, 5/16 – pročišćene Odredbe i 1/19)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Indeksi cijena Državnog zavoda za statistiku (zaključno s Q2 2025)

SADRŽAJ:

1. *Rješenje o imenovanju vještaka građevinske struke i procjenitelja vrijednosti nekretnina.....str. 4.*

2. *Izvadak iz zemljišne knjige – vlasnički list.....str. 9.*

3. *Pregledna karta, M 1: 1000 i 2500……..……..str.11.*

4. *Zadatak procjene (dan vrednovanja i dan kakvoće)…….....str. 12.*

5. *Opis zatečenog stanja i obrazloženje odabira metode za procjenu……..…….str. 13.*

Opis lokacije s prostornom identifikacijom i drugim prostornim podacima……..……str. 13.
Identifikacija nekretnine……str 16.
Legalni status nekretnina.....str. 16.
Odabir metoda za procjenu……..……str. 17.

6. *Tehnički opis……..……..……..……str. 18.*

Obilježja utrživosti nekretnine i obilježje okolnih nekretnina, te druge odlučne činjenice.....str. 18.

7. *Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina……..……...str.19.*

8. *Iskaz procjene vrijednosti nekretnine.....……str. 20.*

Izračun tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom .....str. 20.
Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje i statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti .....str. 23.

9. *Fotodokumentacija……..……..……str. 24.*

10. *Zaključak……..……..……str. 25.*

11. *Izjava o nepristranosti i neovisnosti.....str. 26.*

12. *Prilozi.....str. 27.*

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU VJEŠTAKA GRAĐEVINSKE STRUKE

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
UREDPREDSJEDNIKA
Broj: 4-Su-649/2022-7.
Osijek, 22. siječnja 2024.

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrban, na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22, 60. i 12/23) i članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/14, 123/15, 29/16 – ispravak i 61/19), povodom zahtjeva Jure Božića iz Osijeka, Kmdlje 27A, za imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

I. **JURO BOŽIĆ, diplomirani inženjer građevinarstva,** iz Osijeka, Kmdlje 27A, OIB: 05783605706, imenuje se stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku **za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.**

II. Vještak se imenuje na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši od **22. siječnja 2024.**

Obrazloženje

1. Juro Božić iz Osijeka, Kmdlje 27A, podnio je 4. studenoga 2022. zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina. Uz zahtjev je priložio: životopis, dokaz o državljanstvu, ovjerenu presliku Diplome Građevinskog fakulteta u Osijeku o završenom sveučilišnom dodiplomskom studiju građevinarstva i stečenoj visokoj stručnoj spremi i stručnom zvanju "diplomirani inženjer građevinarstva" broj: 1594-332/2006. od 9. prosinca 2006., dokaz o radnom stažu na poslovima u struci i uvjerenje da se protiv imenovanog ne vodi kazneni postupak.

2. U postupku imenovanja stalnim sudskim vještakom utvrđeno je da je imenovani podnio dokaze o ispunjavanju uvjeta za imenovanje stalnim sudskim vještakom iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, da ne postoje zapreke iz članka 2. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za imenovanje te da je sukladno odredbi članka 5.a citiranog Pravilnika zadovoljio na provjeri znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja.

3. Na temelju odredbe članka 6. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Juro Božić upućen je Hrvatskoj udruzi vještaka i procjenitelja u Osijeku radi provođenja stručne obuke, koju je prema mišljenju Hrvatske udruge vještaka i procjenitelja od 28. prosinca 2023. u cijelosti uspješno obavio.

4. Nakon završene stručne obuke i prikupljenih dokaza o ispunjavanju uvjeta za imenovanje stalnim sudskim vještakom predsjednik suda donio je rješenje kao u izreci.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

PREDSJEDNIK SUDA
Zvonko Vrban

DOSTAVITI:
1. Juro Božić
   Osijek, Kmdije 27A
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Općinski sud u Osijeku
4. Općinski sud u Đakovu
5. Arhiva

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/349
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-05

Zagreb, 6. studenog 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, 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. i 36/24.), povodom zahtjeva pravne osobe EConIng d.o.o. za projektiranje i nadzor u graditeljstvu, Osijek, Krndije 27A, OIB: 83432418485, podnesenog po Juri Božiću iz Osijeka, Krndije 27A, OIB: 05783605706, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

R J E Š E NJ E

I. Pravnoj osobi EConIng d.o.o. za projektiranje i nadzor u graditeljstvu, Osijek, Krndije 27A, OIB: 83432418485, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Juro Božić iz Osijeka, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe EConIng d.o.o. za projektiranje i nadzor u graditeljstvu, Osijek, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Uz zahtjev je priložen izvadak iz sudskog registra, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalnog sudskog vještaka u pravnoj osobi za Juru Božića iz Osijeka, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Županijskog suda u Osijeku, broj: 4 Su-649/2022 od 22. siječnja 2024.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o

514UPI7100324013495

osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da je zaposlenik pravne osobe imenovan stalnim sudskim vještakom za područje za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi zatraženo je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Osijeku.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe i zaposlene sudske vještake, a otisak svog pečata 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 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

Damir Habijan

DOSTAVITI:
1. EConIng d.o.o. za projektiranje i nadzor u graditeljstvu, Osijek, Krndije 27A – n/r Juro Božić
2. Pismohrana-ovdje.

514|UPI710032401349|5

2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE – vlasnički list

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLATINA
Stanje na dan: 27.02.2025. 10:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323390, MIKLEUŠ

Broj ZK uloška: 757

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2778/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1397/6A	ORANICA ČOLJAK	1	280		
2.	1397/6B	ORANICA ČOLJAK		56		
		UKUPNO:	1	336		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
ŠKILJIĆ D.O.O., OIB: 52474217692, VLADIMIRA NAZORA 71, 33520 SLATINA		
3.2	Zaprimljeno 10.04.2020.g. pod brojem Z-2778/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U BJELOVARU ST-1004/2019-6 02.04.2020, otvaranje predstečajnog postupka na nekretninama pod A.	na 3 (3.1)

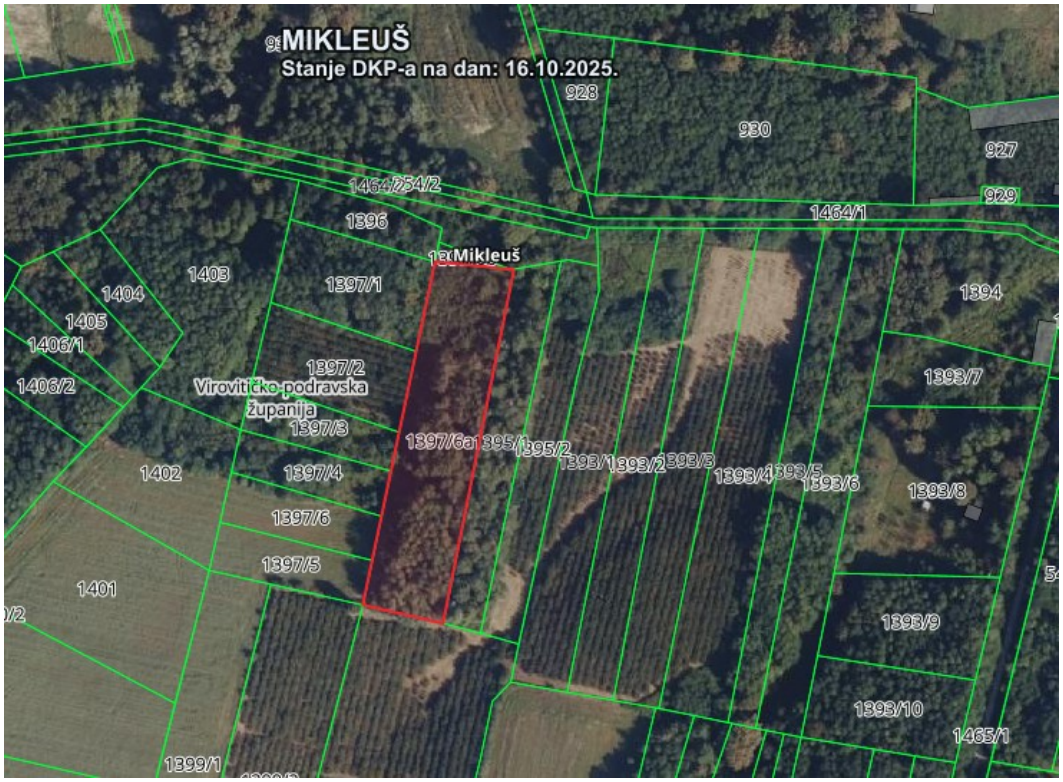
C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno 08. lipnja 1992. broj Z-334/92 (I-219/92). Na temelju ovosudnog rješenja uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja potraživanja vjerovnika prema dužniku na temelju Ugovora o stambenom kreditu i Izvatka iz poslovnih knjiga i to na kč. br. 277/2, 278/4, 1397/6a, 1397/6b za glavnicu od 62.642,00 HRD sa zakonskim zateznim kamatama počev od 31.03.1992., pa sve do isplate, za korist: **JUGOBANKA D.D. P. SLATINA**	62.642,00 HRD	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.02.2025.

3. PREGLEDNA KARTA M 1:1000, M 1:2500

M 1:1000



M 1:2500



Kartografski prikaz s karata DGU-a (sustav Geoportal): k.č.br. 1397/6A i 1397/6B, , k.o. Mikleuš

4. ZADATAK PROCJENE S DANOM VREDNOVANJA I DANOM KAKVOĆE

Zadatak same procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti koje bi predmetne nekretnine trebale postići na dan vrednovanja, a prema narudžbi naručitelja. U samom postupku izrade elaborata utvrđivat će se legalnost objekata, način građenja, lokacija, utjecaj okoliša, orijentacija, utjecaj buke i sl., te na temelju svega procijeniti će se stvarna tržišna vrijednost. Nekretnine se procjenjuju prema zatečenom stanju i dostupnoj dokumentaciji, te u skladu sa situacijom na tržištu.

Elaborat je izrađen u svrhu prikaza tržišne cijene poljoprivrednih zemljišta za potrebe procjene imovine u likvidacijskom postupku. Trenutno stanje predmetne nekretnine vidljivo je iz slika u fotodokumentaciji koja je sastavni dio ovog elaborata.

Datum vrednovanja i kakvoće je odabrani kao isti dan i to: *17.listopada 2025. godine.*

Osnovica za vrednovanje ovih nekretnina je tržišna vrijednost nekretnina što je procijenjeni iznos za koji bi nekretnine mogle biti razmijenjene na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

5. OPIS ZATEČENOG STANJA I OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE ZA PROCJENU

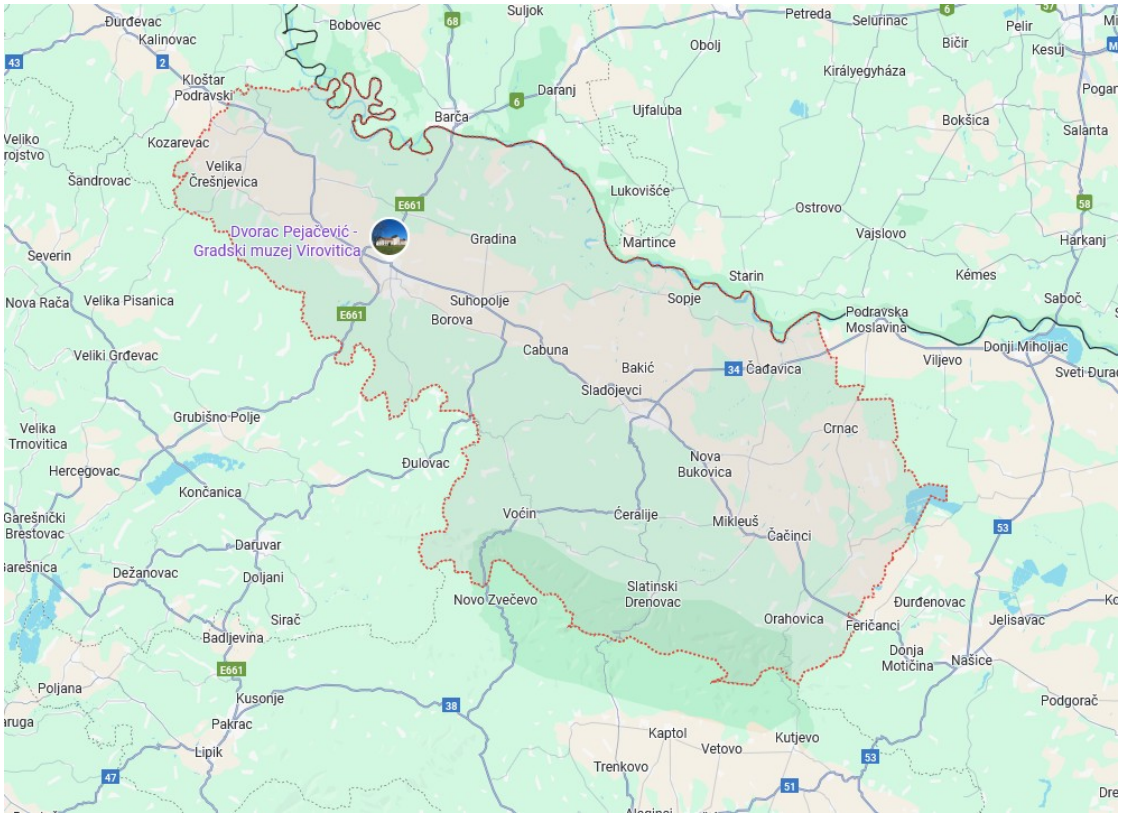
Predmetna nekretnina – poljoprivredno zemljište nalazi se neposredno izvan naselja Mikleuš (naselje u Virovitičko-podravskoj županiji), na k.č.br. 1397/6A i 1397/6B, k.o. Mikleuš, van granica građevinskog područja (ostala obradiva tla). Zemljište je obraslo gustim raslinjem i stablima i trenutno se ne koristi. Pristup predmetnoj lokaciji je sa poljskim putem od državne ceste D2 i preko susjednih parcela.

OPIS LOKACIJE S PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM I DRUGIM PROSTORNIM PODACIMA

Virovitičko-podravska županija prostire se na sjeverozapadu Hrvatske, obuhvaća središnju Podravinu i dio Bilogore, a njezino sjedište je Virovitica. Županija se prostire na 2.022,6 km² i sastoji se od 3 grada (Orahovica, Slatina, Virovitica) i 13 općina. Područje karakterizira ravnica uz rijeku Dravu, kao i brežuljkasti predjeli Bilogore, a obilježavaju ga i geološki spomenici prirode te Park prirode Papuk.
Prema popisu stanovništva iz 2021. godine, Virovitičko-podravska županija brojala je 70.368 stanovnika.

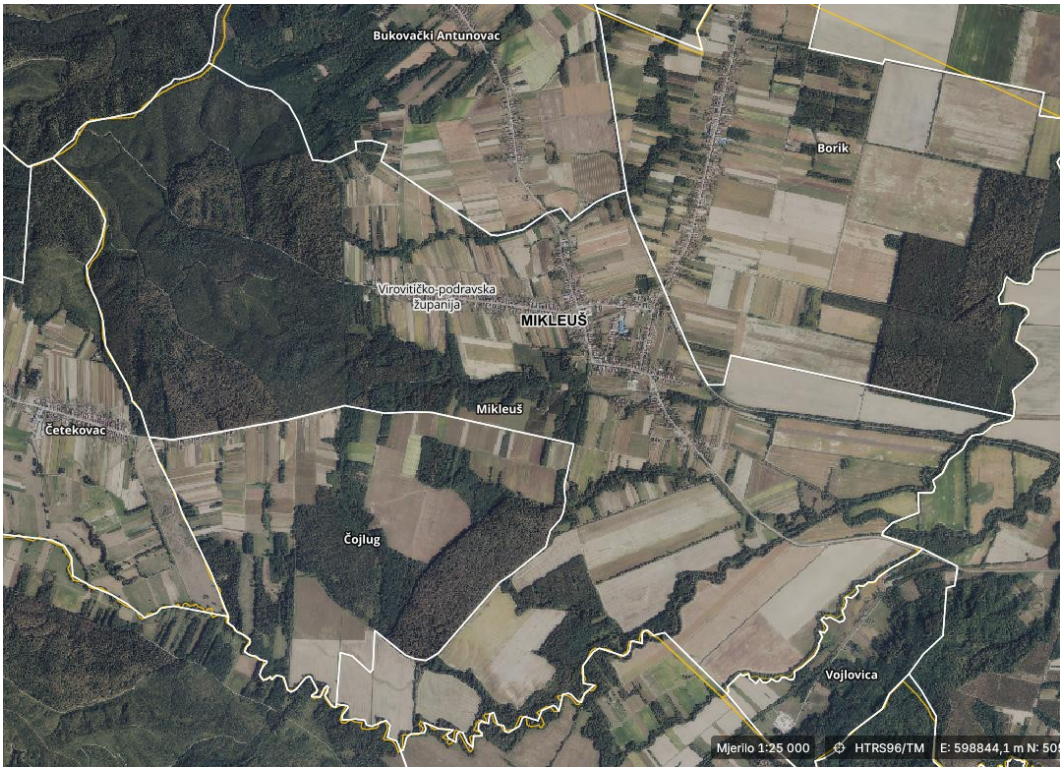


Kartografski prikaz s karata DGU-a (sustav Geoportal) - RH

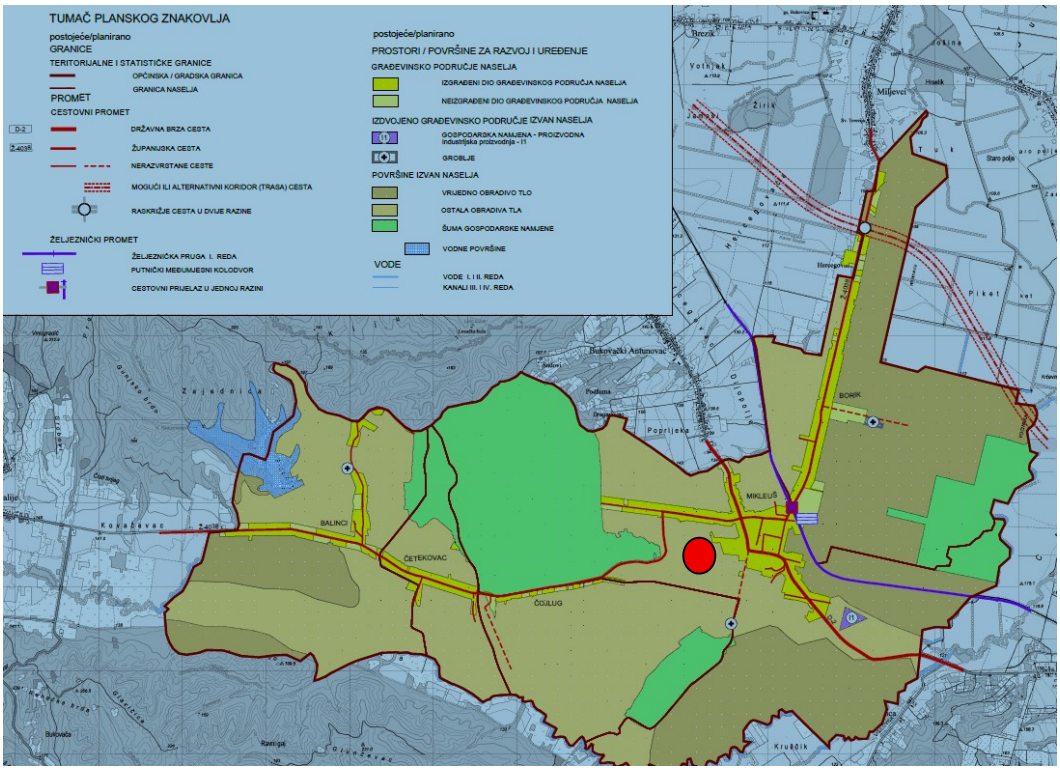


Kartografski prikaz s google mapsa – VPŽ

Mikleuš je općina u Virovitičko-podravskoj županiji, smješten uz državnu cestu D2, udaljen cca 14,00 km jugo-istočno od grada Slatine. Prema popisu stanovništva iz 2021. u naselju je živjelo 1.089 stanovnika.



Kartografski prikaz općine Mikleuš (prikaz sa karata DGU-a)



*Prostorno-planski prikaz lokacija – Općina Mikleuš - **Prostorni plan uređenja Općine Mikleuš** ("Službeni glasnik" Općine Mikleuš broj: 6/07, 4/13, 2/16, 5/16 – pročišćene Odredbe i 1/19) - prikaz podataka sa https:// [https://juzpuvpz.hr/prostorni-planovi-vpz/općina Mikleuš](https://juzpuvpz.hr/prostorni-planovi-vpz/)*

Predmetne čestice nalaze van granica građevinskog područja, na površinama poljoprivrednog tla (Ostala obradiva tla). Za premetne lokacije nije definiran koeficijent iskoristivosti građevinske čestice (kis), te će se u daljnjoj obradi uzimati koeficijen 1,0 za korelaciju odnosa sa usporedivim zemljištima.

IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE:

kat. općina: 323390, MIKLEUŠ
z.k.ul.br.: 757

k.č.br. 1397/6A i 1397/6B - oranica, površina: 1 jutro i 336 hvati (6.963,11 m^2)
(1 jutro=1.600,00 hvati, 1 kvadratni hvat=3,59665 m2)

S obzirom da katastarske čestice čine jednu prostornu cjelinu te je moguće izvršiti njihovu zajedničku prodaju, moguće je izraditi jedan procjembeni elaborat.

LEGALNI STATUS NEKRETNINE:

- Predmetno zemljište je neizgrađeno
- Postoje tereti na nekretnini

ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

Članak 29.

(1) Kod izgrađenih katastarskih čestica za odabir metode i odabir podataka razmatra se trenutno i buduće korištenje nekretnine. Buduće korištenje nekretnine se odabire prema korištenju koje se uobičajeno ostvaruje ako je pravno dopustivo, gospodarski opravdano, fizički izvedivo i dokazivo.

(2) Buduće korištenje nekretnine ne smije imati uporište u rizičnim (špekulativnim) očekivanjima već se mora temeljiti na prostornim planovima te drugim pravnim i stvarnim okolnostima (primjerice potražnja za gradnjom, investicijski projekti jedinice lokalne samouprave, programi gradnje jedinice lokalne samouprave, sklopljeni ugovori o financiraju izgradnje komunalne infrastrukture s jedinicom lokalne samouprave, struktura naselja i dr.), u protivnom se takvi procjembeni elaborati neće uzeti u obzir.

Ukupnu vrijednost nekretnina prikazat će se **poredbenom metodom** za izračun vrijednosti poljoprivrednih zemljišta.

6. TEHNIČKI OPIS

sudskog građevinskog vještaka i procjenitelja vrijednosti nekretnina Jure Božića na lokaciji k.č.br. 1397/6A i 1397/6B, k.o. Mikleuš u Mikleušu, van granica građevinskog područja, u predmetu procijene vrijednosti nekretnina za naručitelja elaborata.

Dana 17.listopada. godine, obavio sam pregled, mjerenje i snimanje predmetnih nekretnina.

te temelju učinjenog konstatiram slijedeće:

Poljoprivredno zemljište je neizgrađeno i neuređeno, ali je obraslo gustim raslinjem i drvećem te se već neko vrijeme ne koriti za predviđenu namjenu.
Zemljište je djelomično ograđeno sa zapadne strane.

OBILJEŽJA UTRŽIVOSTI NEKRETNINA I OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA, TE DRUGE ODLUČNE ČINJENICE:

Predmetna nekretnina nalazi van granica građevinskog područja naselja Mikleuš. Predmetna čestica koristi se u poljoprivredne namjene kao i zemljišta u samom okruženju. Kategorija samog zemljišta je - četvrta kategorija, prema čl. 10., stavak 1, podstavak 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015). Na predmetnoj lokaciji ne postoji utjecaj buke. Okolne nekretnine pretežito su šumsko područje i zemljišta poljoprivredne namjene.

Utrživost nekretnina ne predmetnom području, uz pokazatelje unazad četiri godine je ograničena.

Ukupna ocjena lokacije na kojoj je smještena predmetna nekretnina je - dobra.
Predmetna čestica na lokaciji je izvan građevinskog područja.

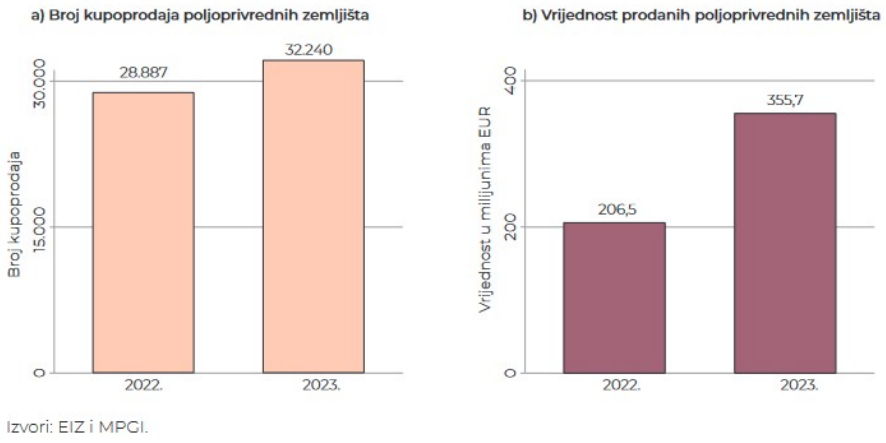
7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Tržište nekretnina na područje RH

Izvod iz publikacije *Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine*: Pregled tržišta nekretnina:

"U Republici Hrvatskoj je u 2023. godini zabilježeno 32.240 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta ukupne vrijednosti od 355,7 milijuna eura (slika 4.8.). U odnosu na 2022. godinu kada je zabilježeno 28.887 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednim zemljištem, broj kupoprodaja u 2023. godini se povećao i to za 11,6 posto. Ukupna vrijednost kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta bila je za 72,3 posto veća u 2023. nego u prethodnoj godini. U 2022. godini je ukupna vrijednost 28.887 kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta iznosila 206,5 milijuna eura. Tijekom 2022. i 2023. godine na području Republike Hrvatske ostvareno je ukupno 61.127 kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta ukupne vrijednosti u iznosu od 562,2 milijuna eura. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije poljoprivrednim zemljištem je u 2023. godini iznosila 11.033 eura, dok je u 2022. godini iznosila 7.149 eura

Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih poljoprivrednih zemljišta u milijunima EUR u 2022. i 2023. godini



Izvor: Pregled tržišta nekretnina, Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, www.mpgi.hr

8. ISKAZ PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Izračun tržišne vrijednosti poljoprivrednih zemljišta poredbenom metodom

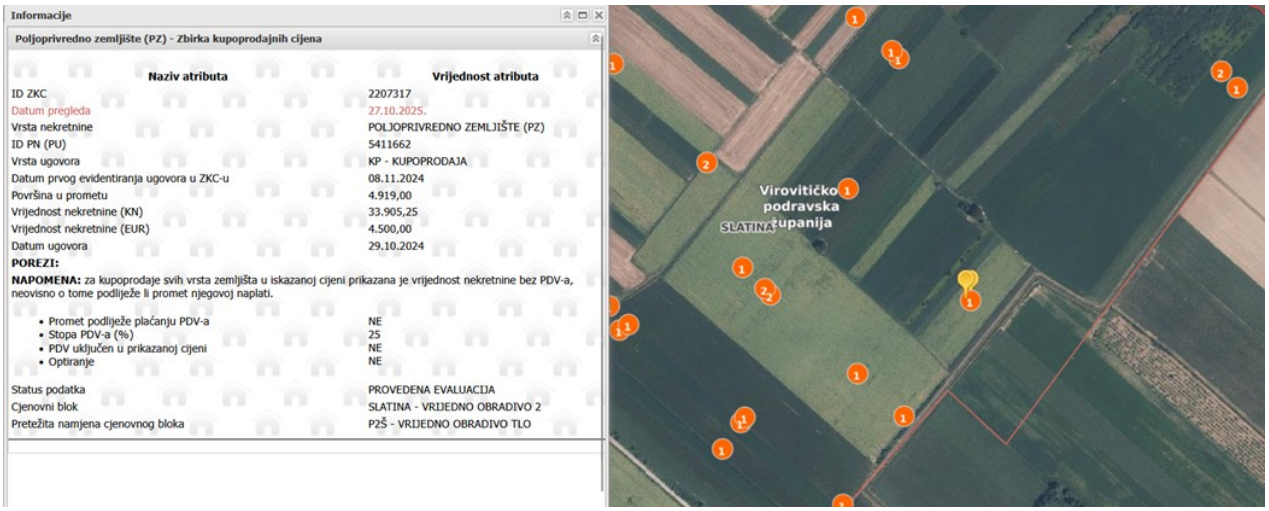
U tablici, iz sustava eNekretnina, označene su one poredbene nekretnine koje svojom površinom, područjem na kojem se nalazi (mjesta slične razvijenosti i položaja u makro lokaciji), te orijentaciji i smještaju imaju dovoljno podudarnih obilježja sa procjenjivanim nekretninama.

Odabrane poredbene nekretnine:

Sve odabrane poredbene nekretnine su u relativnoj blizini predmetnih čestica. Iste su neizgrađene i neuređene. Odabrane nekretnine su poljoprivredna zemljišta. Odabrane nekretnine svojim karakteristikama odgovaraju procjenjivanom nekretninom.

Opis i udaljenost procjenjivane nekretnine od odabranih nekretnina

- kč.br. 799/3, k.o. Bistrica, udaljenost 20,30 km

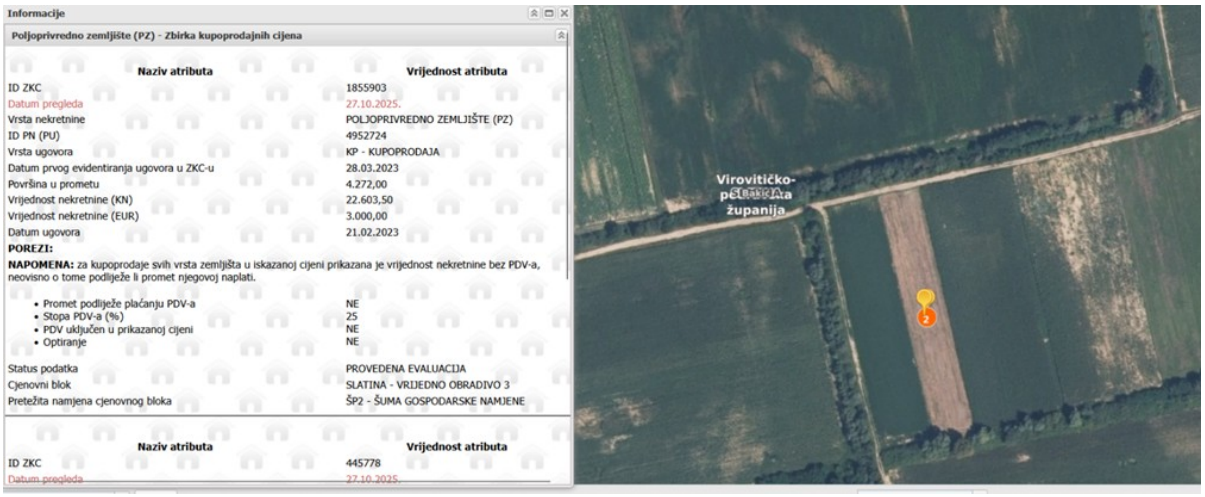


Informacije

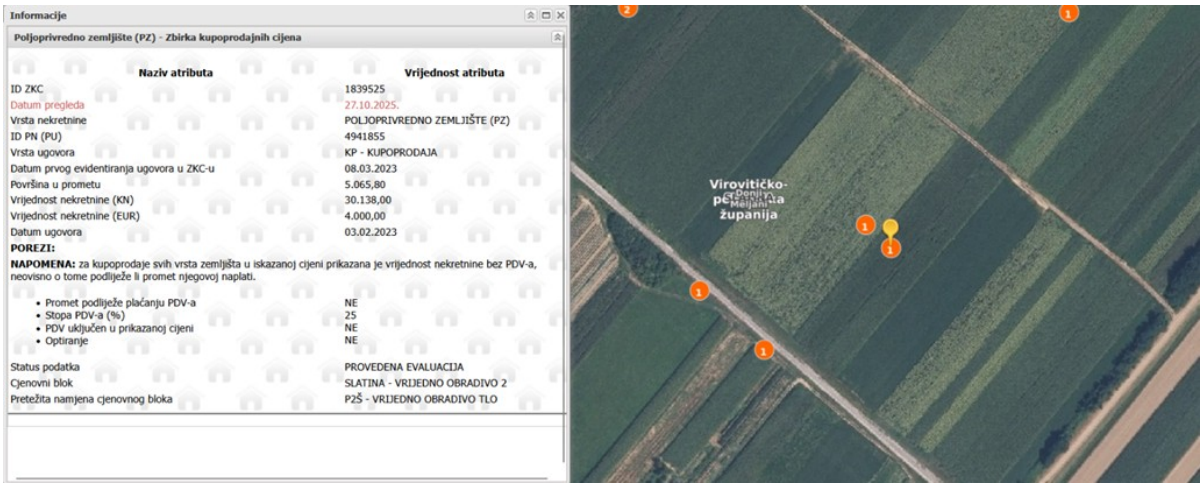
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2207317
Datum pregleda	27.10.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5411662
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.11.2024
Površina u prometu	4.919,00
Vrijednost nekretnine (KN)	33.905,25
Vrijednost nekretnine (EUR)	4.500,00
Datum ugovora	29.10.2024
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SLATINA - VRIJEDNO OBRADIVO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PZŠ - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

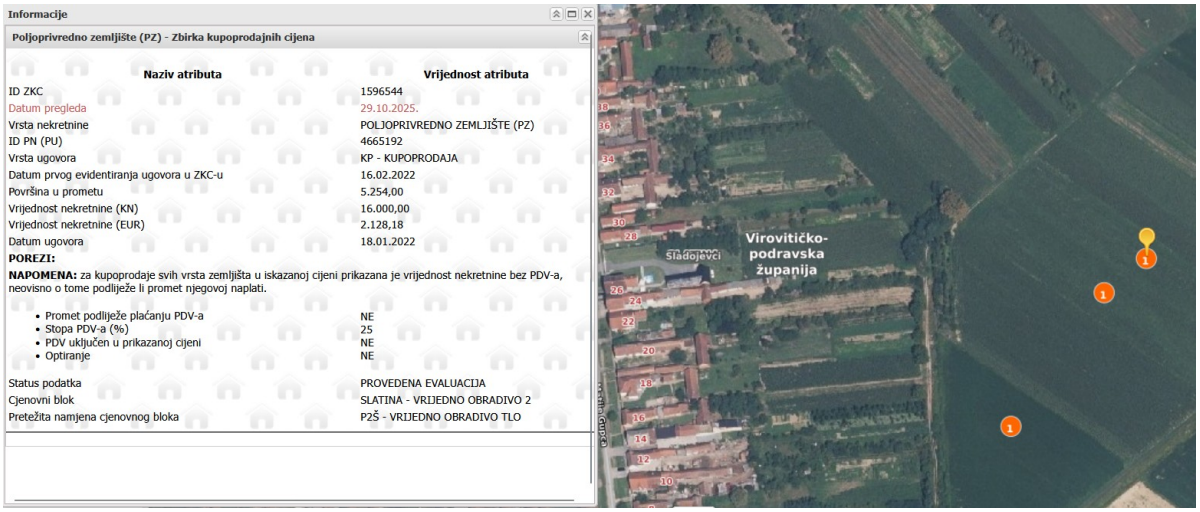
- kč.br. 1033, k.o. Bakić, udaljenost 16,50 km



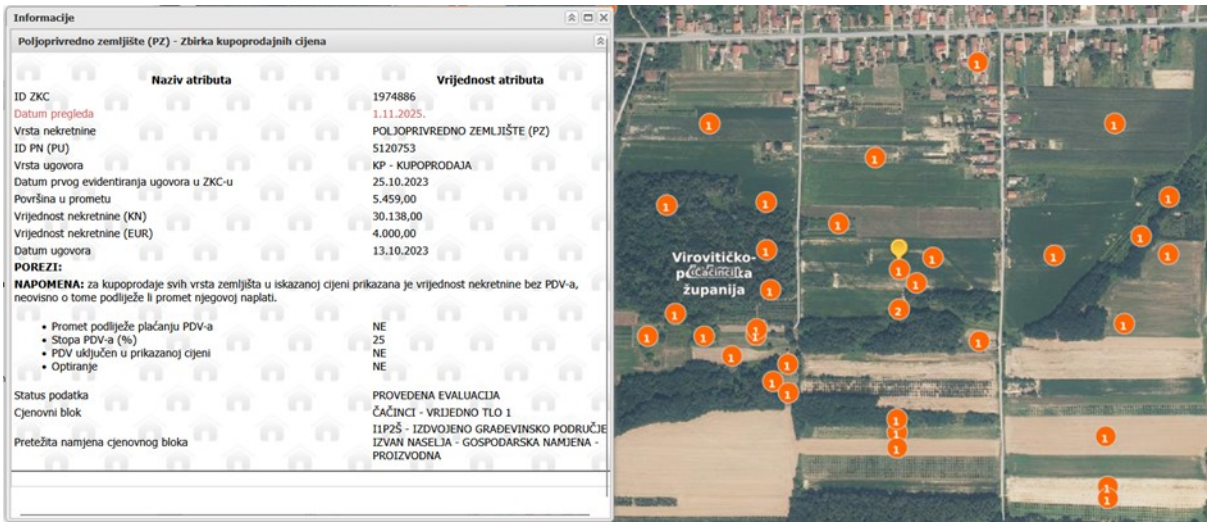
- kč.br. 440/2, k.o. Donji Meljani, udaljenost 19,60 km



- kč.br. 630, k.o. Sladojevci, udaljenost 16,80 km



- kč.br. 2350, k.o. Čačinci, udaljenost 4,50 km



Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1974886
Datum pregleda	1.11.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5120753
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.10.2023
Površina u prometu	5.459,00
Vrijednost nekretnine (KN)	30.138,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	4.000,00
Datum ugovora	13.10.2023
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.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ČAČINCI - VRIJEDNO TLO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1P2Š - IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE I STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

REDNI BROJ TRANSAKCIJA	1.	2.	3.	4.	5.
ADRESA	Bistrica	Bakić	Donji Meljani	Sladojevci	Čačinci
K.Č.BR.	799/3	1033	440/2	630	2250
K.O.	Bistrica	Bakić	Donji Meljani	Sladojevci	Čačinci
VRSTA NEKRETNINE	Poljoprivredno zemljište	Poljoprivredno zemljište	Poljoprivredno zemljište	Poljoprivredno zemljište	Poljoprivredno zemljište
POVRŠINA (m^2)	4.919,00	4.272,00	5.065,00	5.254,00	5.459,00
POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m^2)	4.919,00	4.272,00	5.065,00	5.254,00	5.459,00
UKUPNA CIJENA	4.500,00 €	3.000,00 €	4.000,00 €	2.128,18 €	4.000,00 €
JEDINIČNA CIJENA	0,91 €	0,70 €	0,79 €	0,41 €	0,73 €
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	29.10.2024	21.2.2023	3.2.2023	18.1.2022	13.10.2023
PROSTORNI PLAN	PPUG SLATINA	PPUG SLATINA	PPUG SLATINA	PPUG SLATINA	PPUO Čačinci
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (čl. 10. Pravilnika)	4.1.	4.1.	4.1.	4.1.	4.1.
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE					
INDEKS NA DAN TRANSAKCIJE	189,84	154,22	154,22	132,32	167,17
INDEKS NA DAN PROCJENE	213,86	213,86	213,86	213,86	213,86
KOREKTIVNI FAKTOR	1,126527602	1,38672027	1,38672027	1,616233374	1,279296524
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE					
KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	1	1	1	1	1
KOEFICIJENT ZA PROCJ. ČESTICU (KP)	1	1	1	1	1
KOEFICIJENT PRERAČUNAVANJA MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA	1	1	1	1	1
KOEFICIJENT ZA PRERAČUNAVANJE KATEGORIJE ZEMLJIŠTA	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE	1,13	1,39	1,39	1,62	1,28
JEDINIČNA CIJENA NAKON IZJEDNAČAVANJA	1,03	0,97	1,10	0,65	0,94
Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja ± 40% (Pravilnik: Čl. 19)	-12,65	-38,67	-38,67	-61,62	-27,93
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	NE	DA
PROSJEČNA IZJEDNAČENJA CIJENA			1,01 €		
Neuobičajene okolnosti (odstupanje veće ±30% od prosječne kupoprodajne cijene nakon provođenja izjednačavanja (Pravilnik čl. 4.)	-10,32	-43,71	-27,79	-149,16	-37,73
ULAZI U PRORAČUN	**DA**	**NE**	**DA**	**NE**	**NE**
PROSJEČNA IZJEDNAČENJA CIJENA			**1,06 €**		
ODSTUPANJE U APSOLUTNIM IZNOSIMA	-0,03 €	-0,09 €	0,03 €	-0,41 €	0,94 €

STANDARDNO ODSUPANJE	0,045657409	
PRAVILO DVA SIGMA	0,091314817	ZADOVOLJAVA

Jedinična tržišna cijena: 1,06 eura

Ukupna vrijednost (površina x jedinična cijena):
k.č.br. 1397/6A i 1397/6B k.o. Mikleuš:
1,06 eura/m^2 x 6.963,11 m^2 = 7.380,80 eura

U Osijeku, studeni 2025. godine

Gra[illegible]ki vještak:
[illegible]ng.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
JURO BOŽIĆ
dipl. ing. grad.
OSIJEK
Kmdije 27A

9. FOTODOKUMENTACIJA

NEKRETNINA – poljoprivredno zemljište









11. ZAKLJUČAK

Procjena vrijednosti nekretnine na
k.č.br. 1397/6A i 1397/6B k.o. Mikleuš, iznosi:

UKUPNO: 7.380,90 eura

Slovima: sedamtisućatristotineiosamdeset eura i devedeset centi

Posebne napomene:

Sve informacije dostavljene od strane naručitelja uzete su u obzir u procjeni.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, vještak zadržava pravo izmijeniti ili nadopuniti procjenu.

Procijenjena tržišna vrijednost iskazana je bez obračunatih poreza. U slučaju kupoprodaje nekretnina, promet nekretnina je oporeziv prema Zakonu o porezu na promet nekretnina. Isti nije uključen u procjenu vrijednosti

Ovaj elaborat stručno je mišljenje vještaka.

Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je i ovjeren u 2 primjerka.

12. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena) internetske stranice: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborate nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

13. PRILOZI

Tablični prikaz indeksa cijena stambenih objekata od strane DZS-a

Tabela 1.1 Indeksi cijena stambenih objekata, po tromjesečjima po Kategorije, Indikatori i Tromjesečje

	Indeksi (2015. = 100)														
	2021Q4	2022Q1	2022Q2	2022Q3	2022Q4	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1	2025Q2
Indeks cijena stambenih objekata - ukupno	144,99	152,25	157,94	162,44	170,11	173,56	179,63	180,09	186,24	189,41	197,53	202,19	205,01	214,18	223,65
Novi stambeni objekti	124,98	136,43	137,66	141,23	145,65	146,93	154,70	158,63	151,09	156,03	163,11	165,56	167,68	178,35	181,03
Postojeći stambeni objekti	148,97	155,53	162,01	166,69	174,95	178,82	184,58	184,39	193,11	195,82	204,12	209,28	212,25	220,66	232,18
Grad Zagreb	158,32	168,63	175,12	182,31	193,94	193,34	199,62	204,40	206,63	210,30	218,40	220,10	226,36	237,37	245,11
Jadran	142,51	147,28	151,52	155,80	160,87	166,65	170,86	168,50	179,04	181,47	188,98	195,35	195,50	201,93	212,31
Ostalo	124,37	132,32	140,80	139,65	146,19	154,22	165,78	162,69	167,17	170,84	180,96	189,95	189,84	202,52	213,86