

PROVING d.o.o. za usluge projektiranja, vještačenja i procjene nekretnina

Blažićevo B 53, 51000 Rijeka

e-mail adresa: vedrana.mihelcic@gmail.com

BROJ ELABORATA: 39-2024

NARUČITELJ: **A.I.M.M. POSTROJENJA d.o.o. u stečaju**
Ante Starčevića 5, Rijeka
OIB: 52937864405

ADRESA NEKRETNINE: Gornji Bogićevci, Zabrdica

VRSTA NEKRETNINE: zemljište

VRSTA ELABORATA:

PROCJEMBENI ELABORAT

Zemljište k.č. 994 u k.o. Gornji Bogićevci

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST
NEKRETNINE:** **44.400,00 €**

Izradila:

VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak građevinske struke i procjene
nekretnina i ovlašteni inženjer građevinarstva

Rijeka, kolovoz 2024.

Direktor:

VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ, dipl.ing.građ.

S A D R Ź A J :

1. Isprave
2. Uvod
3. Nalaz
4. Procjena vrijednosti nekretnine
5. Zaključak
6. Popis primijenjenih propisa, korištene stručne literature i izvora podataka
7. Izjava procjenitelja

PRILOZI

- Indeksi cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku RH
- Zemljišnoknjižni izvadci
- Izvadci iz prostornog plana

IS P R A V E



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Elektronički zapis
Datum: 29.02.2024

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

040378344

OIB:

70078329007

EUID:

HRSR.040378344

TVRTKA:

- 1 PROVING društvo s ograničenom odgovornošću za usluge projektiranja, vještačenja i procjene nekretnina
- 1 PROVING d. o. o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 1 Rijeka (Grad Rijeka)
Blažićevo B 53

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

- 2 vedrana.mihelcic@gmail.com

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- 1 * - energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- 1 * - stručni poslovi prostornog uređenja
- 1 * - djelatnost upravljanja projektom gradnje
- 1 * - djelatnost tehničkog ispitivanja i analize
- 1 * - izvođenje investicijskih radova u inozemstvu
- 1 * - iznajmljivanje strojeva i opreme za izgradnju ili rušenje
- 1 * - posredovanje u prometu nekretnina
- 1 * - Poslovanje nekretninama
- 1 * - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- 1 * - djelatnost tehničkog savjetovanja
- 1 * - djelatnost vještačenja u građevinarstvu
- 1 * - djelatnost procjena nekretnina

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 1 Vedrana Vrtodušić Mihelčić, OIB: 56571711217
Rijeka, Blažićevo B 53

Izrađeno: 2024-02-29 20:14:44
Podaci od: 2024-02-29D004
Stranica: 1 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Elektronički zapis
Datum: 29.02.2024

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 1 - jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 1 Vedrana Vrtodušić Mihelčić, OIB: 56571711217
Rijeka, Blažičevo B 53
1 - direktor
1 - zastupa pojedinačno i samostalno temeljem odluke od 28.
kolovoza 2017.

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450)

Napomena:

Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u euru i ne
utječe na prava i obveze društva niti članova društva.
Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu o
izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj
114/22.).

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju sastavljena je 28. kolovoza 2017.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	24.04.23	2022	01.01.22 - 31.12.22	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
0001	Tt-17/5828-4	30.08.2017	Trgovački sud u Rijeci
0002	Tt-21/1975-2	01.04.2021	Trgovački sud u Rijeci
eu	/	24.07.2019	elektronički upis
eu	/	08.05.2020	elektronički upis
eu	/	27.04.2021	elektronički upis
eu	/	14.04.2022	elektronički upis
eu	/	24.04.2023	elektronički upis

Sukladno Uredbi o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 37/2023)
Tar. br. 28. ne plaća se pristojba za izdavanje aktivnog i/ili

Izrađeno: 2024-02-29 20:14:44
Podaci od: 2024-02-29

D004
Stranica: 2 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U RIJECI
URED PREDSEDNIKA

Žrtava fašizma 7

Broj: 4 Su-393/2021-8

Rijeka, 15. rujna 2021.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci Veljko Miškulin, na osnovi članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi PROVING d.o.o. iz Rijeke, Blažičevo B 53, OIB: 70078329007, odobrava se sudsko vještačenje iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Županijskog suda u Rijeci, koje će obavljati stalni sudski vještak i zaposlenik navedene pravne osobe Vedrana Vrtodušić Mihelčić, dipl.ing.građ.

Obrazloženje

Pravna osoba PROVING d.o.o. iz Rijeke, Blažičevo B 53, podnijela je zahtjev Županijskom sudu u Rijeci radi ponovnog izdavanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, te je uz molbu priložena potrebna dokumentacija radi utvrđenja postojanja uvjeta za stalnog sudskog vještaka.

Predsjednik Županijskog suda u Rijeci razmotrio je navedeni zahtjev te je utvrđeno da je pravnoj osobi PROVING d.o.o. iz Rijeke, Blažičevo B 53, odobreno obavljanje sudskog vještačenja za područje graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina za područje Županijskog suda u Rijeci, rješenjem ovoga suda broj 4 Su-471/2017 od 14. rujna 2017. godine, da je kao pravna osoba registrirana kod Trgovačkog suda u Rijeci za sudska vještačenja iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, broj: Tt-21/1975-2 od 1. travnja 2017. godine, a da je zaposlenik navedene pravne osobe Vedrana Vrtodušić Mihelčić imenovana stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina rješenjem Županijskog suda u Rijeci broj 4 Su-493/2020 od 26. siječnja 2021. godine. Također je utvrđeno da navedena fizička i pravna osoba imaju zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještačenja.

Budući i nadalje postoji potreba za stalnim sudskim vještakom navedene struke, valjalo je riješiti kao u izreci ovog rješenja.

PREDSEDNIK SUDA:
Veljko Miškulin, dipl. iur.



PROCJENA VRIJEDNOSTI

2. UVOD

2.1. ZADATAK:

Povjereno mi je kao vještaku građevinske struke i procjenitelju nekretnina od strane Naručitelja, u kolovozu 2024. g., izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika, k.č. 994 upisane u zk.ul. 323 k.o. Gornji Bogićevci.

Zadatak ovog vještačenja je utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, na današnji dan u zatečenom stanju.

Utvrđenje proizlazi iz prikupljenih podataka, tržišnih i lokalnih uvjeta, te vlastitog iskustva cijeneći sve parametre nekretnine.

Temeljem navedenog, određen je dan vrednovanja i dan kakvoće.

Procjembeni elaborat izrađuje se u svrhu *prodaje* nekretnina *u stečajnom postupku*.

Nije predmet ovog elaborata geodetska provjera, imovinsko-pravna, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

2.2. DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE:

Dan vrednovanja: 27.8.2024.

Dan kakvoće: 27.8.2024.

3. NALAZ

3.1. OPĆE INFORMACIJE

U izradi procjene koristio se zemljišnoknjižni izvadak, katastarska situacija, Prostorni plan uređenja Općine Gornji Bogićevci (Sl. glasnik Općine Gornji Bogićevci br. 01/2016, Sl. vjesnik Brodsko Posavske županije br. 17/06, dalje PPUO Gornji Bogićevci), digitalni katastar na internetskim stranicama preglednika Geoportala, podaci iz eNekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti rađena je prema odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Nar. nov. 78/15, dalje ZPVN), Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Nar. nov. 105/15, dalje Pravilnik), Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Nar. nov 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 i 94/17 dalje ZV), Zakona o zemljišnim knjigama (Nar. nov. 63/19, 128/22 i 155/23, dalje ZZK), Zakona o gradnji (Nar. nov. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19, dalje ZG) i Zakona o prostornom uređenju (Nar. nov. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23, dalje ZPU).

Pored cijena realiziranih prodaja nekretnina, za procjenu su također uzete u obzir i tržišne cijene koje vladaju na predmetnom području, te parametri i čimbenici koji utječu na visinu tržišne cijene nekretnina.

Čimbenici koji utječu na visinu tržišne cijene na dan procjene vrijednosti kod uobičajenog poslovnog kretanja ponude i potražnje su pravna i stvarna svojstva nekretnine kao kategorija zemljišta, namjena površina, način korištenja i uređenje površina, prava i tereti koji utječu na vrijednost, izvedena komunalna i prometna infrastruktura te mogućnost priključenja na njih, doprinosi i priključci, položajna obilježja, opća gospodarska situacija, tržište kapitala, iskoristivost u svrhu prihodovne koristi, položaj, urbanistički razvoj na lokaciji, konfiguracija terena, pogled. Obilježja nekretnine ključna su za kvalitetnu procjenu vrijednosti nekretnine putem pravilnog određivanja njene kakvoće.

Među najvažnijim čimbenicima koji utječu na prometnu vrijednost građevinske čestice je stanje dokumenata urbanističkog planiranja, te dopuštena namjena čestice, kao i sređenost imovinsko-pravnih odnosa odnosno stanje upisa vlasništva u zemljišnoj knjizi što je u ovom slučaju zadovoljeno.

Tržišna procijenjena vrijednost zemljišta data je posebno po m² kao i ukupna za čitavu površinu te je iskazana u EUR-ima.

Temeljem svega iznijetog, podnosim sljedeći:

- **Nalaz zatečenog stanja i**
- **Procjenu vrijednosti nekretnine**

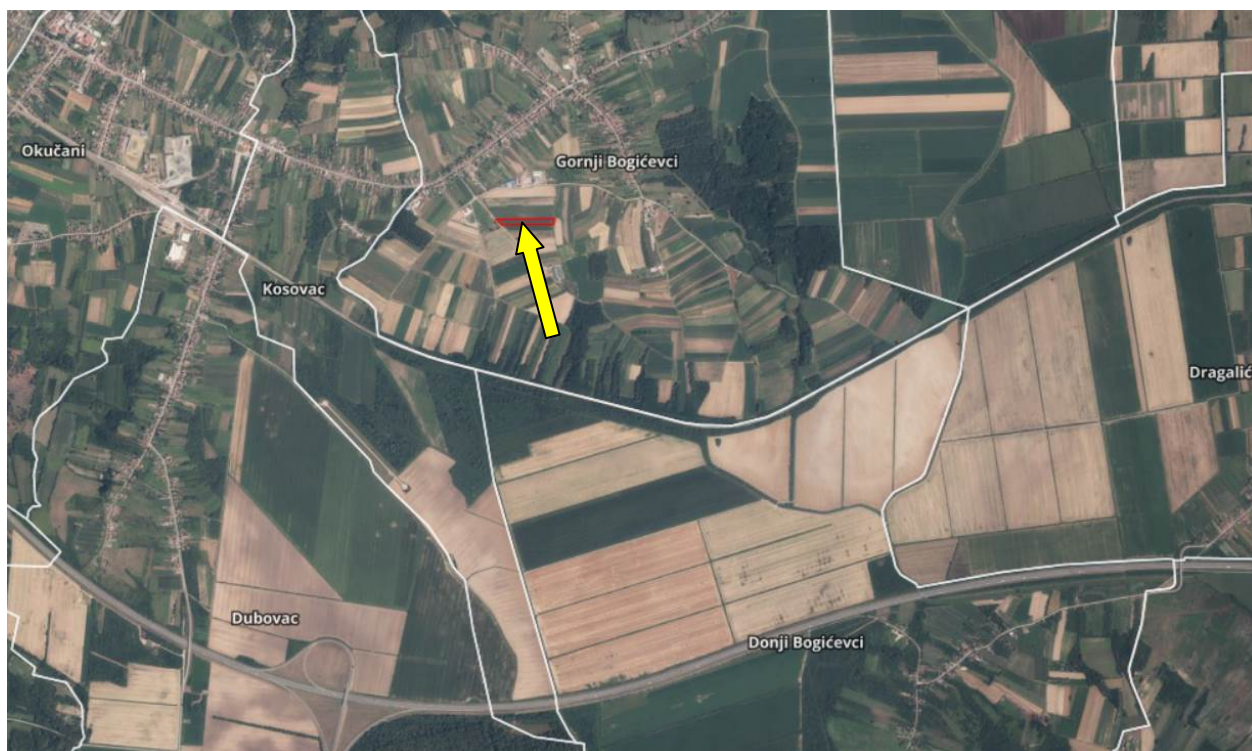
3.2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

3.2.1. LOKACIJA I OBILJEŽJA NEKRETNINE

Procjenjivana nekretnina nalazi se u naselju Gornji Bogičevci u Slavoniji u Brodsko-posavskoj županiji, blizu Nove Gradiške. U blizini je autoceste A3, prometnice vrlo visokog prometnog intenziteta, među najfrekventnijim prometnim pravcima.

Na predmetnom području važe odredbe Prostornog plana uređenja Općine Gornji Bogičevci.

Prema važećem prostornom planu, k.č. 994 nalazi se u *neizgrađenom uređenom dijelu građevinskog područja naselja*, namjene *gospodarske, proizvodno-poslovne* oznaka *I, K*.



Predmetna čestica pripada 1. kategoriji zemljišta u skladu čl. 10. Pravilnika a u svezi čl. 3. ZPU-a pojma građevne čestice.

Parcela je pravokutnog oblika i ima izravan pristup s asfaltirane prometnice. Nalazi se u blizini izgrađenog dijela stambenog naselja. Teren je ravne konfiguracije, obradive zemlje.

3.2.2. BUKA I ZAGAĐENJE

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi, niti nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

3.2.3. ZEMLJIŠNOKNJIŽNI PODACI

k.č. **994**

- OZNAKA	oranica
- POVRŠINA ČESTICE	10130 m ²
- Z.K. ULOŽAK BROJ	323
- KATASTARSKA OPĆINA	GORNJI BOGIČEVCI

4. PROCJENA

4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

Procjena tržišne vrijednosti rađena je prema odredbama ZPVN-a i Pravilnika.

Navedeni Zakon čl. 23. predviđa, sukladno vrsti i namjeni nekretnine, tri metode i to: poredbenu metodu, prihodovnu metodu i troškovnu metodu.

POREDBENA METODA

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina, čiji je promet ostvaren najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procijenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja, tj. ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti. Također, najvažniji kriterij za identifikaciju kupoprodajnih cijena koje su pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti jest značajno odstupanje od prosjeka odnosno vrijedi pravilo da su pod utjecajem osobnih ili neuobičajenih okolnosti one kupoprodajne cijene koje odstupaju više od $\pm 30\%$ od srednje (aritmetičke) vrijednosti, te se u svrhu istoga primjenjuje pravilo 2-sigma.

Stoga, za procjenu vrijednosti predmetnog zemljišta, koristit će se ova metoda.

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda. *Kako je predmetna nekretnina neizgrađeno zemljište, ista metoda nije primjenjiva.*

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja. Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu, provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka

korištenja građevine.

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjениh za starost i nedostatke, pripadajućih usputnih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine. Procjene troškovnom metodom koriste se i za utvrđenje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podaci nedostupni.

Kako se radi o neizgrađenom zemljištu, predmetna metoda nije primjenjiva.

U skladu s navedenim, za procjenu vrijednosti predmetnog zemljišta odabrana je **poredbena** metoda.

Za procjenu predmetne nekretnine koristila sam podatke iz informacijskog sustava tržišta nekretnina (eNekretnine).

4.2. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2024. u odnosu na četvrto tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 1,7%. U odnosu na prvo tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 9,1%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 3,3%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2023. za 6,2%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 1,4%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2023. za 9,5%.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2024. u odnosu na četvrto tromjesečje 2023. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 1,8%, za Jadran, za 1,4%, i za Ostalo, za 2,2%. Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) za Grad Zagreb više su za 8,8%, za Jadran za 8,9%, a za Ostalo za 10,8%.

4.3. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

- POREDBENE NEKRETNINE

Odabrane čestice iz navedenih poredbenih kupoprodajnih ugovora, nalaze se u susjednim k.o. procjenjivane te svojom lokacijom i karakteristikama pokazuju dovoljno podudarnih obilježja s predmetnom te pripadaju istom cjenovnom bloku.

- PRILAGODBA VRIJEDNOSTI:

Poredba se vrši prema dostupnim pokazateljima – kupoprodajnim cijenama. Za međuvremensko izjednačenje koriste se indeksi cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku, a ostale poznate prednosti odnosno nedostatke nekretnina uzimaju se u obzir pomoću faktora za interkvalitativno izjednačenje.

4.3.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA:

- REALIZIRANA KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA:

- poredba 1

Informacije



- poredba 2

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1669467
Datum pregleda		26.8.2024.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4561577
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		12.05.2022
Površina u prometu		25.286,00
Vrijednost nekretnine (KN)		632.150,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		84.241,54
Datum ugovora		02.06.2021
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
	<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOtpiranje	<div>NE</div> <div>25</div> <div>NE</div> <div>NE</div>
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	NOVA GRADIŠKA - GOSPODARSKO 1	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA	



- poredba 3

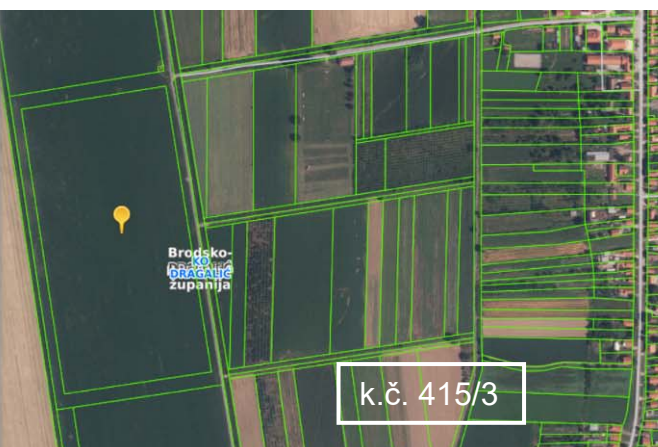
Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1652071
Datum pregleda		26.8.2024.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4561577
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		09.05.2022
Površina u prometu		6.187,00
Vrijednost nekretnine (KN)		154.675,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		20.612,29
Datum ugovora		02.06.2021
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	
• Opiranje	NE	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	NOVA GRADIŠKA - GOSPODARSKO 1	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA	

- poredba 4

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1713193
Datum pregleda		26.8.2024.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4785825
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		20.07.2022
Površina u prometu		11.946,00
Vrijednost nekretnine (KN)		140.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		18.622,90
Datum ugovora		15.12.2021
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	
• Opiranje	NE	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	BRODSKI STUPNIK - INDUSTRIJSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA	

poredba 5

Informacije		
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1880735
Datum pregleda		26.8.2024.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4997038
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		03.05.2023
Površina u prometu		147.103,00
Vrijednost nekretnine (KN)		3.421.615,81
Vrijednost nekretnine (EUR)		454.126,46
Datum ugovora		09.01.2023
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	
• Opiranje	NE	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	DRAGALIĆ - GOSPODARSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNE I/ILI POSLOVNE	



4.3.2. IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM:

	procjenjivana nekretnina	poredba1	poredba2	poredba3	poredba4	poredba5
kupoprod. cijena (€/m ²)		3,33	3,33	3,33	1,56	3,09
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
bazni indeks na dan kupop.(A)		119,45	122,17	122,17	124,37	154,22
bazni indeks na dan vrednov.(B)		170,84	170,84	170,84	170,84	170,84
korekcijski faktor (B/A)		1,4302	1,3984	1,3984	1,3736	1,1078
međuvremen. izjednač. cijena (€/m ²)		4,76	4,66	4,66	2,14	3,42
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE						
kategorija	1.	1.	1.	1.	1.	1.
koef. prilagodbe		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
interkvalitativno izjednač. cijena (€/m ²)		4,76	4,66	4,66	2,14	3,42
ukup. prilagođ. kupoprod. cijena (€/m ²)		4,76	4,66	4,66	2,14	3,42
prosječna vrijednost (€/m ²)	3,93					
odabrana jedinična vrijednost (€/m ²)	3,93					

Iz daljnjeg postupka procjene vrijednosti mora se *isključiti poredba 4* jer konačno izjednačena kupopodajna cijena poredbene nekretnine odstupa od srednje (aritmetičke) vrijednosti *više od ± 30%* te je odabrana kupoprodajna cijena *pod utjecajem osobnih ili neuobičajenih okolnosti* (čl. 4. st. 1. Pravilnika), stoga će se prosječna vrijednost računati bez njezinog udjela.

	poredba1	poredba2	poredba3	poredba5
ukupno prilagođ. kupoprod. cijena (€/m ²)	4,76	4,66	4,66	3,42
prosječna vrijednost (€/m ²)	4,38			
odabrana jedinična vrijednost (€/m ²)	4,38			

ukup. razlika korištenih dodat. i odbitaka za interkv.izjed., razlika međuvrem. izjed. cijene i ukupno interkv. izjednač. cijene u odnosu na interkv. izjed. cijenu	por 1	por 2	por 3	por 5
	0%	0%	0%	0%

Poredbene katastarske čestice svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane čestice jer razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti (u ovom slučaju je 0%) (čl.19. Pravilnika).

kontrola – statistička obrada							
redni broj	konačno izjed. cijena €/m ²	apsolutno odstup. od pros. kupopr. cijene	relativno odstup. od pros. kupopr. cijene	apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	kvadrat odstupanja	pravilo 2-sigma	pojedinačno odstupanje od prosj. kupopr. cij.
1.	4,76	0,38	9%	0,38	0,14	prihvatljivo	prihvatljivo
2.	4,66	0,28	6%	0,28	0,08	prihvatljivo	prihvatljivo
3.	4,66	0,28	6%	0,28	0,08	prihvatljivo	prihvatljivo
5.	3,42	-0,96	-22%	0,96	0,92	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena:	4,38
Standardno odstupanje:	0,64
Dvostruko standardno odstupanje:	1,28
Prosječno apsolutno odstupanje:	0,48

Priloženom statističkom obradom vidljivo je da kupopodajne cijene poredbenih nekretnina ne odstupaju od srednje (aritmetičke) vrijednosti *više od $\pm 30\%$* , tako da odabrane kupoprodajne cijene *nisu pod utjecajem osobnih ili neuobičajenih okolnosti* (čl. 4. st. 1. Pravilnika). Također sve je provjereno i *potvrđeno pravilom 2-sigma*, prema kojem se netipičnim iznosima smatraju one kupoprodajne cijene koje od aritmetičke sredine odstupaju za iznos dvostrukog standardnog odstupanja (čl. 4. st. 2. Pravilnika) čega ovdje nema.

ZAKLJUČAK:

Na temelju provedenog postupka procjene, tržišna jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta na dan 27.8.2024. iznosi:

JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA:

4,38 €/m²

5. ZAKLJUČAK

- JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA: **4,38 €/m²**

UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA k.č. 994 upisana u zk.ul. 323 k.o. Gornji Bogićevci na dan 27.8.2024. iznosi:

$10130 \text{ m}^2 \times 4,38 \text{ €/m}^2 = 44.369,40 \text{ €}$

(zaokruženo na cijele stotice, prema uputi MPUGDI o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja Eur-a kao službene valute u RH do redovne izmjene Pravilnika)

44.400,00 €

NAPOMENA:

Tržišna vrijednost je iskazana bez uključenih poreza kojima je reguliran promet nekretnina kao i bez poreza na dodanu vrijednost.

U Rijeci, 27. kolovoza 2024. god.

VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak građevinske struke i procjene nekretnina
i ovlašteni inženjer građevinarstva

6. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA, KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE I IZVORA PODATAKA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Nar. nov. 78/15)
- Zakon o gradnji (Nar. nov. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (Nar. nov. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Nar. nov. 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 i 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (Nar. nov. 63/19, 128/22 i 155/23)
- Zakon o porezu na promet nekretnina (Nar. nov. 115/16 i 106/18)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Nar. nov. 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (Nar. nov. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, autori mr.sc.oec. Željko Uhlir, dipl.ing.građ. i Branimir Majčica, mag. zemljišnog menadžmenta, nakladnik DGIŽ, Zagreb 2016. god.
- Indeksi cijena Državnog zavoda za statistiku RH
- Prostorni plan uređenja Općine Gornji Bogičevci (Sl. glasnik Općine Gornji Bogičevci br. 01/2016, Sl. vjesnik Brodsko Posavske županije br. 17/06)
- Internetska aplikacija eNekretnine – nekretnine mgipu.hr

7. IZJAVA VJEŠTAKA PROCJENITELJA

Izjavljujem da sam Procjembeni elaborat izradila neovisno, nepristrano, točno i u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske, pravilima struke i kodeksom etike.

Dostupnim podacima i predloženom mi dokumentacijom, koristila sam se pod pretpostavkom njihove točnosti i u dobroj vjeri.

U Rijeci, 27. kolovoza 2024. god.

VEDRANA VRTODUŠIĆ MIHELČIĆ, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak građevinske struke i procjene nekretnina
i ovlašteni inženjer građevinarstva

P R I L O Z I

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina

		Indeksi (\emptyset 2015. = 100) ²⁾ Indices (\emptyset 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84

Izvor: Državni zavod za statistiku

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Napomena: za dan vrednovanja korišten je bazni indeks za 1. kvartal 2024., za područje Ostalo



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVA GRADIŠKA
Stanje na dan: 26.08.2024. 16:09

Katastarska općina: 317888, GORNJI BOGIĆEVCI

Broj ZK uložka: 323

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-9691/2024
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.	994	6	ZABRDA ORANICA	10130 10130	
		UKUPNO:		10130	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 A.I.M.M. POSTROJENJA D.O.O., OIB: 10879131615, ROVINJ, KRESINISKIH ŽRTAVA 14		
1.2	Zaprimljeno 08.07.2024.g. pod brojem Z-9691/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU POSLOVNI BROJ ST-245/2024-87 (RANIJE ST-102/2019) 08.07.2024, nad dužnikom - stačajnom masom trgovačkog društva Stečajna masa iza A.I.M.M. POSTROJENJA d.o.o. u stečaju, OIB 52937864405, Ante Starčevića 5, Rijeka.	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 26.08.2024.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 581449/2024



Kontrolni broj: 257466357006bec

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije i Državna geodetska uprava potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI NOVA GRADIŠKA

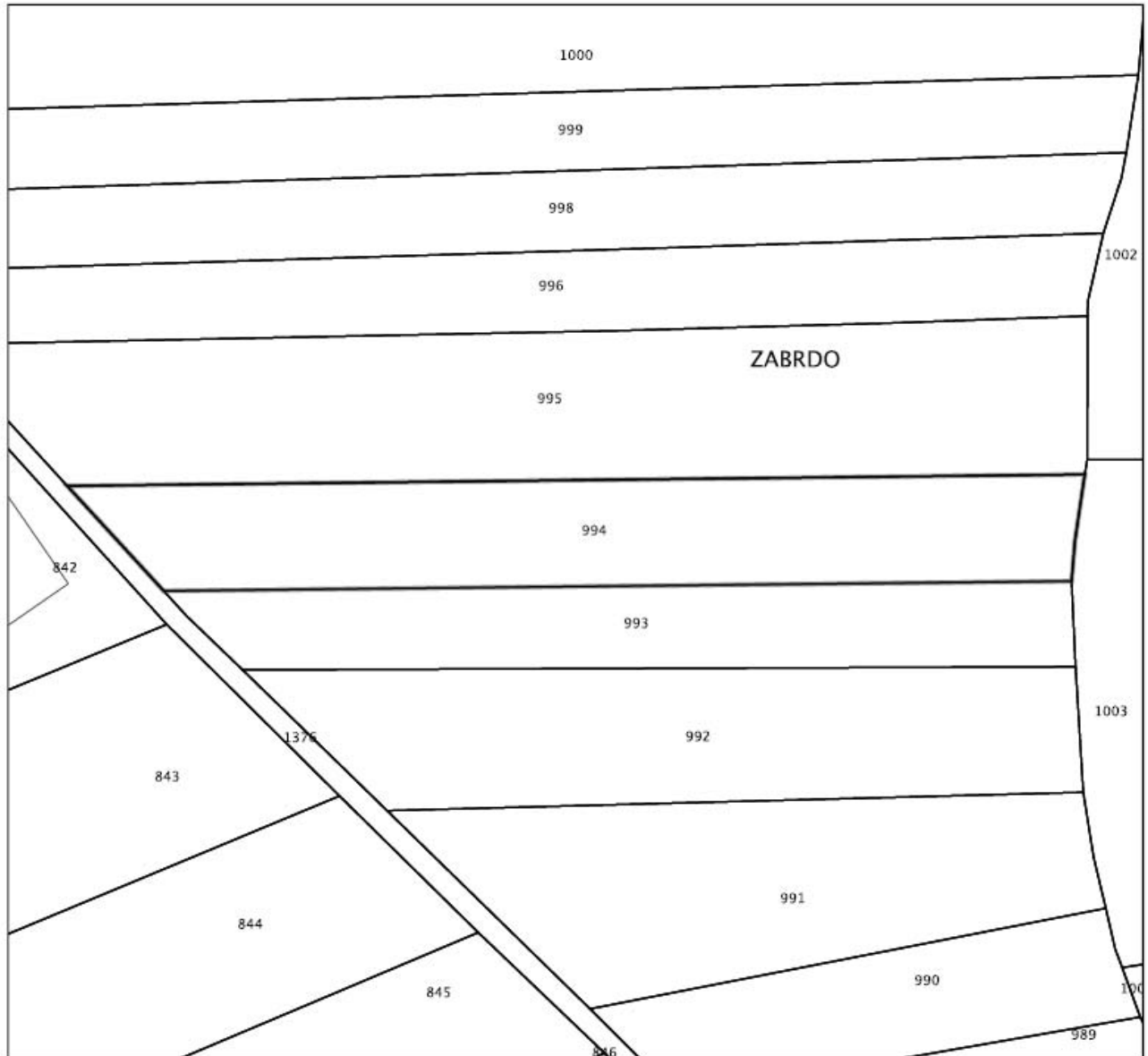
K.o. GORNJI BOGIĆEVCI
k.č.br.: 994

Stanje na dan: 26.08.2024.
OSS evidencijski broj: 2078276/2024

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000

Izvorno mjerilo 1:2000



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.

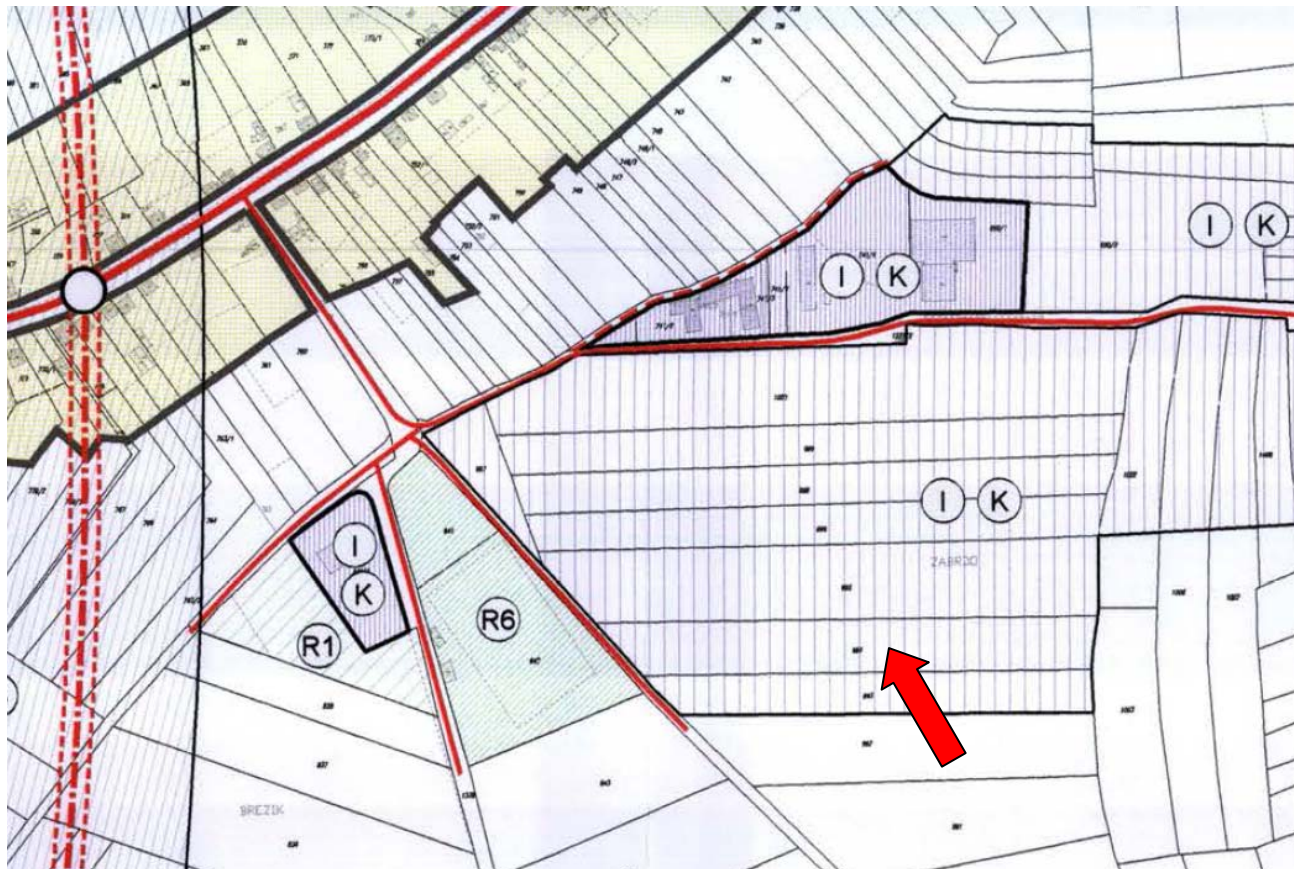


Kontrolni broj: 25746877cac27eb

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.urednazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

GORNJI BOGIĆEVCI, RATKOVAC I SMRTIĆ

REPUBLIKA HRVATSKA BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA OPĆINA GORNJI BOGIĆEVCI	
Naziv prostornog plana : 1.IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE GORNJI BOGIĆEVCI	
Naziv kartografskog prikaza : GRANICE GRAĐEVINSKOG PODRUČJA - NASELJA GORNJI BOGIĆEVCI, RATKOVAC , SMRTIĆ I GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA (I, K, R1 i R6)	
Broj kartografskog prikaza : 5.2.	Mjerilo kartografskog prikaza : 1:5000
Odluka o izradi Izmjena i dopuna PPUO : "Sl. glasnik Općine Gornji Bogićevci";01/2014.	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Sl.glasnik Općine Gornji Bogićevci"; 01/2016. od 25.02.2016.g.



GRANICE

TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE

 OPĆINSKA / GRADSKA GRANICA

 GRANICA NASELJA

RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

izgrađeno

neizgrađeno / uređeno



GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA I POSLOVNA
(PRETEŽITO INDUSTRIJSKA -I1, PRETEŽITO ZANATSKA -I2, PRETEŽITO USLUŽNA -K1,
PRETEŽITO TRGOVAČKA -K2, KOMUNALNO-SERVISNA -K3)



ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
(R6 - ostalo)



JAVNE ZELENE POVRŠINE

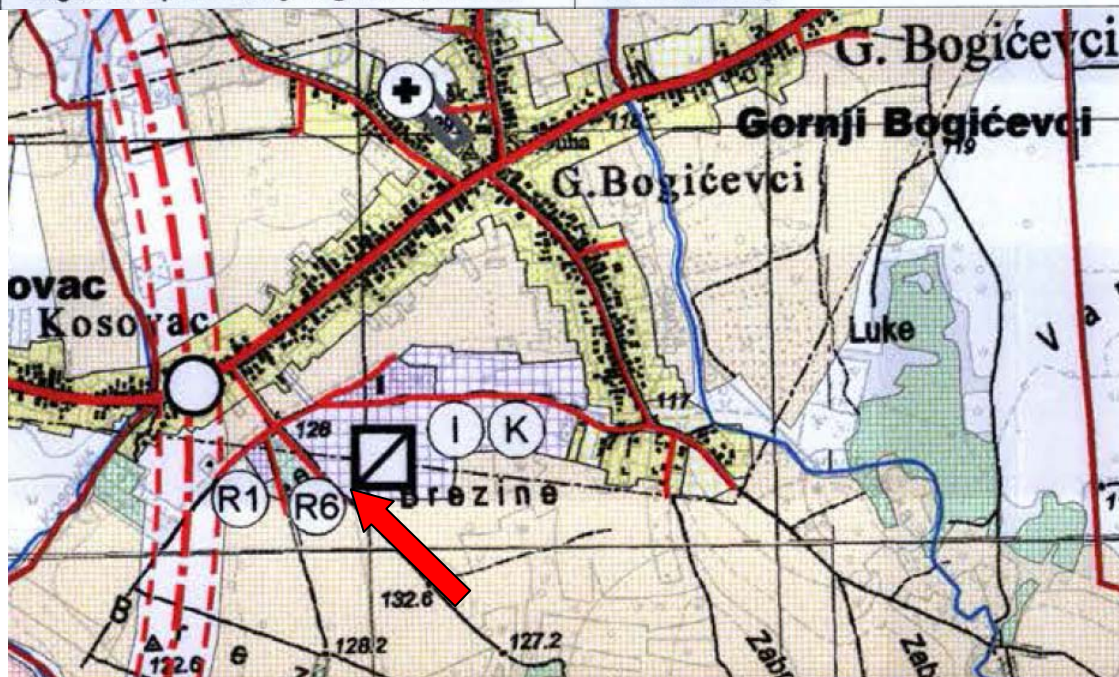


ZAŠTITNI KORIDOR / PODRUČJE POSEBNOG REŽIMA



GROBLJE

REPUBLIKA HRVATSKA BRODSKO-POSAVSKA ŽUPANIJA OPĆINA GORNJI BOGIĆEVCI	
Naziv prostornog plana : 1.IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE GORNJI BOGIĆEVCI	
Naziv kartografskog prikaza : KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza : 2.	Mjerilo kartografskog prikaza : 1:25000
Odluka o izradi Izmjena i dopuna PPUO : "Sl.glasnik Općine Gornji Bogićevci"; 01/2014.	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: "Sl.glasnik Općine Gornji Bogićevci"; 01/2016. od 25.02.2016.g.



GRANICE

TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE

- NOVA OPĆINSKA / GRADSKA GRANICA
- STARA OPĆINSKA / GRADSKA GRANICA
- GRANICA NASELJA

PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA I GRAĐ.PODRUČJA IZVAN NASELJA

izgrađeno neizgrađeno / uređeno

- | | | |
|--|--|--|
| | | GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA |
| | | GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNO-POSLOVNA
(pretežito industrijska- I1, pretežito zanatska- I2, pretežito uslužna- K1,
pretežito trgovačka- K2, komunalno servisna- K3) |
| | | ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
(ostalo-R6) |
| | | JAVNE ZELENE POVRŠINE |

ELEKTROENERGETIKA

PROIZVODNI UREĐAJI



POSTROJENJE ZA PROIZVODNJU EL.ENERGIJE DO 15MW

2.2.5.5. *Proizvodno-poslovne (I-K) građevine na zasebnoj građevnoj čestici*

Članak 27.

(1) Proizvodno-poslovne građevine namjene: servisno-zanatske I2 ili poslovne - K1 (pretežito uslužne), K2 (pretežito trgovačke) i K3 (komunalno-servisne) mogu se graditi i na zasebnoj građevnoj čestici (bez stambenog objekta) unutar neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja prema sljedećim uvjetima:

- minimalna površina građevne čestice iznosi 1500 m², a maksimalna 5000 m²,
- izgrađenost može maksimalno iznositi do 40% površine građevne čestice ($K_g = 0,4$), ukoliko su osigurani uvjeti odstojanja do međa,
- visina izgradnje ograničava se maksimalno s

- P+1 ili 14,0 m od kote uređenog terena do vijenca građevine,
- udaljenost građevine do rubova građevne čestice iznosi 7,0 m odnosno polovicu visine ($H/2$) građevine mjereno od terena do vijenca, dok od regulacijskog pravca javne prometne površine građevinu treba odmaknuti za 10,0 m (5,0 m u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja),
- predmetna građevina treba imati direktan pristup s javne prometne površine minimalne širine 5,0 m,
- 20% površine građevne čestice prema susjednim objektima treba ozeleniti i izvesti kao zaštitno visoko zelenilo,
- oblikovanje građevine moguće je izvesti s ravnim, bačvastim ili kosim krovom,
- unutar građevine nije dozvoljeno obavljanje djelatnosti ili skladištenje materijala koji predstavljaju opasnost od požara ili eksplozije odnosno mogu imati utjecaj na okoliš (buka, zrak, tlo i dr.) iznad zakonom dopuštene razine.

„2.2.5.5. *Proizvodno-poslovne (I-K)/ zgrade građevine na zasebnoj građevnoj čestici*“

U članku 27. naslova: „2.2.5.5. Proizvodno-poslovne (I-K)/ zgrade građevine na zasebnoj građevnoj čestici“, u prvoj rečenici (1) i (2) stavka mijenja se pojam: „građevine“ pojmom: „građevine/ zgrade“, a ostali tekst članka se zadržava.