

PROCJEMBENI ELABORAT 122/22-PR



Nekretnina: **Oranica**

Lokacija: **35209 Vranovci**

Naručitelj: **Veraltis A.M. d.o.o, Radnička 41, 10000 Zagreb**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:

Dražen Krajlah, mag.ing. aedif.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenitelj vrijednosti nekretnina

Osijek, srpanj 2022. godine

VLASNIK:

Prema priloženom z.k. izvratku

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina

Koordinate:
Adresa:
Zemljišnoknjižni uložak:
Zemljišnoknjižne čestice:
ZK Katastarska općina:
Općinski sud u
Katastarske čestice:
Katastarska općina:
Namjena:
Datum pregleda nekretnine:
Svrha procjenjivanja:
Pretpostavka procjenjivanja:
Interna oznaka:

Oranica

45°11'06.4"N 18°04'39.4"E
35209 Vranovci
848
1001
Vranovci
Slavonskom Brodu
1001
Vranovci
oranica
30.06.2022.
Određivanje tržišne vrijednosti
Potrebe naručitelja
EPZ2

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretninu : Oranica
na lokaciji: 35209 Vranovci

iznosi :

59.000,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,528090 kn

7.900,00 €

Napomena:

Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promjenu vlasništva.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

Imenovanje procjenitelja



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSEDNIKA

Broj: 4-Su-615/2020-3.
Osijek, 22. siječnja 2021.

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrban, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19. i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/14, 123/15, 29/16. i 61/19), a povodom zahtjeva Dražena Krajlaha iz Osijeka, Učka 1, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

DRAŽEN KRAJLAH, magistar inženjer građevinarstva, iz Osijeka, Učka 1, OIB: 22762063375, 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 1. veljače 2021.

Obrazloženje

Dražen Krajlaha iz Osijeka, Učka 1, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 31. siječnja 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan rješenjem ovog suda broj 4-Su-724/2016-4. od 24. siječnja 2017. Uz zahtjev za ponovno imenovanje dostavio je uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje, te policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom imenovani je podnio dokumentaciju propisanu u članku 12. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima te je utvrđeno da ne postoje zapreke iz članka 2. stavak 3. citiranog Pravilnika za ponovno imenovanje.

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

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tarifnom broju 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi ("Narodne novine" broj 53/19) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

PREDSJEDNIK SUDA
Zvonko Vrbanić, v.r.

Za tačnost otpravka
Joško Jovanović



DOSTAVITI:

1. Dražen Krajlak
Osijek, Učka 1
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Općinski sud u Osijeku
4. Općinski sud u Đakovu
5. Arhiva

SADRŽAJ:

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjembenog elaborata**
- 3. Podaci o identifikaciji nekretnine, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Popis primjenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

• Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

• Propisi o vlasništvu

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 državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.
- Posebni propisi jedinica lokalne samouprave
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 31/20)

• Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz zemljišn godinee knjige, Općinski sud u Slavonskom Brodu, Zemljišnoknjižni odjel Slavonski Brod, od 29.06.2022. - neslužbena verzija
2. Prijepis posjedovnog lista br. 680 od 30.06.2022. godine
3. Izvadaki iz katastarskog plana od 30.06.2022. godine

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.

Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da zemljište nije zagađeno - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine: poljprivrednog zemljišta upisanog u zk. ul. 848

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 30.06.2022.

Datum očevida: 30.06.2022.

Datum kakvoće: 30.06.2022.

Datum vrednovanja: 30.06.2022.

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

****Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.***

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o identifikaciji nekretnine i lokaciji

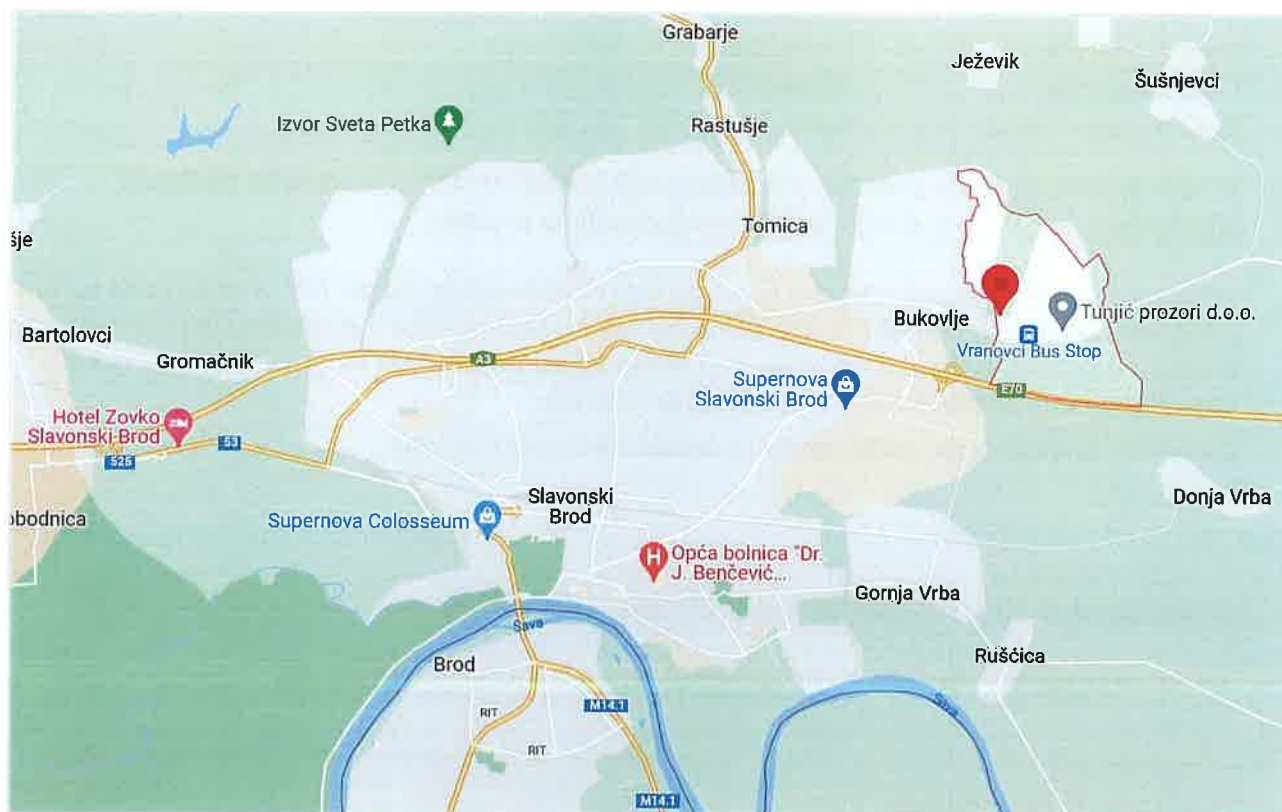
ISKAZ PREDMETNE PARCELE - UPIS U ZEMLJIŠNE KNJIGE I U KATASTAR

z.k. uložak	ZK katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	kat.čest.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m²)	
					z.k.	katastar
848	Vranovci	1001	1001	Oranica u Selištu	6.219	6.219
POVRŠINA UKUPNO (m²):					6.219,00	6.219,00

LOKACIJA

Zemljište oznake k.č.br. 1001, k.o. Vranovci, nalazi se uz sjeverni dio naselja Vranovci, pristupa nasutim zemljanim poljskim putem (dijelom nasutim tucanikom).

Prikaz makrolokacije nekretnine



Prikaz mikrolokacije nekretnine



Izvor: <https://www.google.com/maps/>

4. Nalaz na osnovi očevida

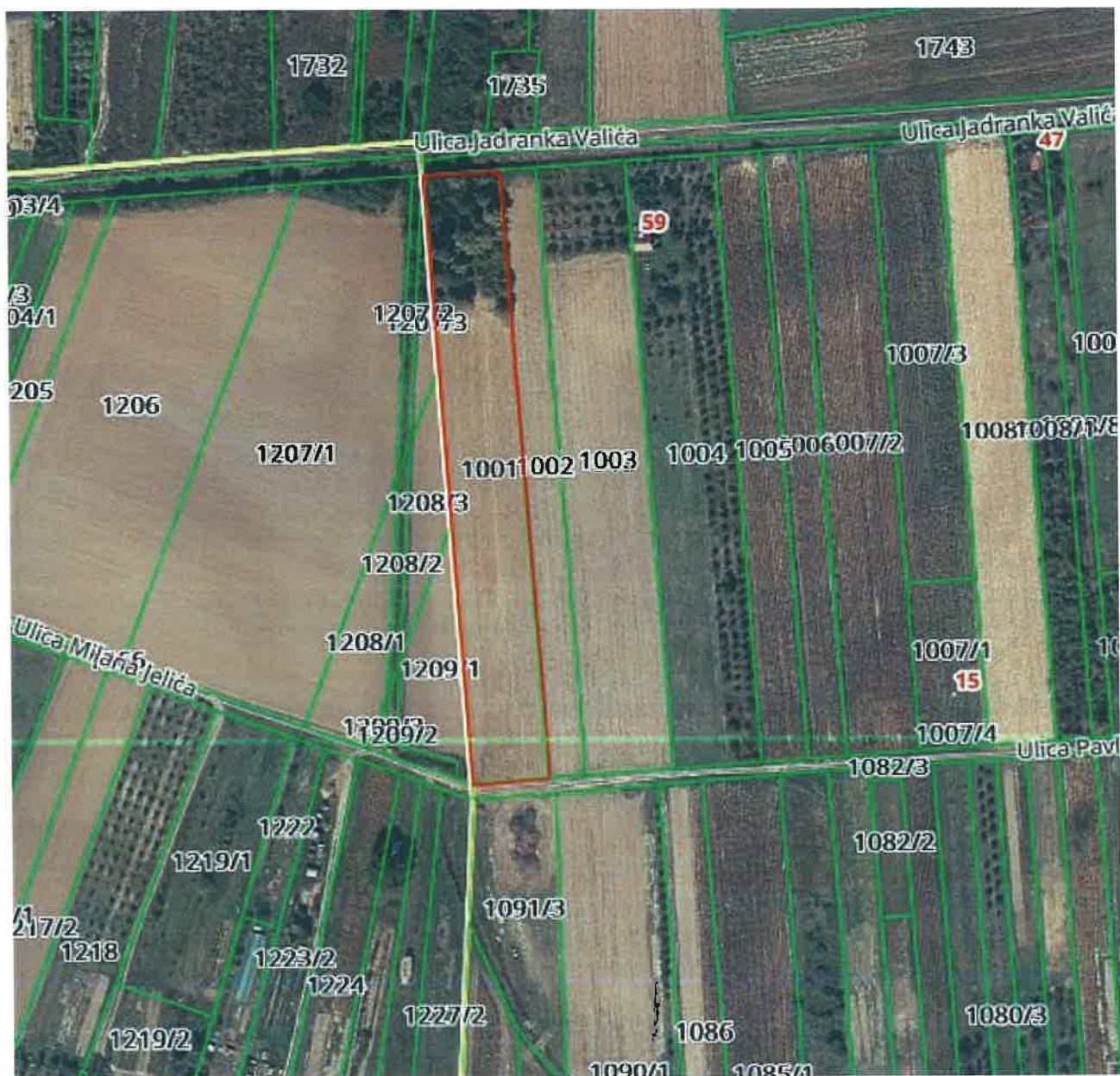
Predmet procjene je zemljište koje se nalazi u katastarskoj općini Vranovci, dijelom u neizgrađenom građevinskom području naselja.

Zemljište ima pristup na javni poljski put sa južne i sjeverne strane, u blizini nema komunalne infrastrukture.

PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTALU DGU



izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>



izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

5. Prikaz površina

Površina katastarske čestice iskazana je temeljem dostupnih dokumenata za procjenu vrijednosti zemljišta (web portali ePravosudje i katastar.hr)

z.k. uložak	ZK katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	kat.čest.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m²)	
					z.k.	katastar
848	Vranovci	1001	1001	Oranica u Selištu	6.219	6.219
POVRŠINA UKUPNO (m²):					6.219,00	6.219,00

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6.1. Tržište nekretnina na područje RH

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijenaма i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijenaма, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

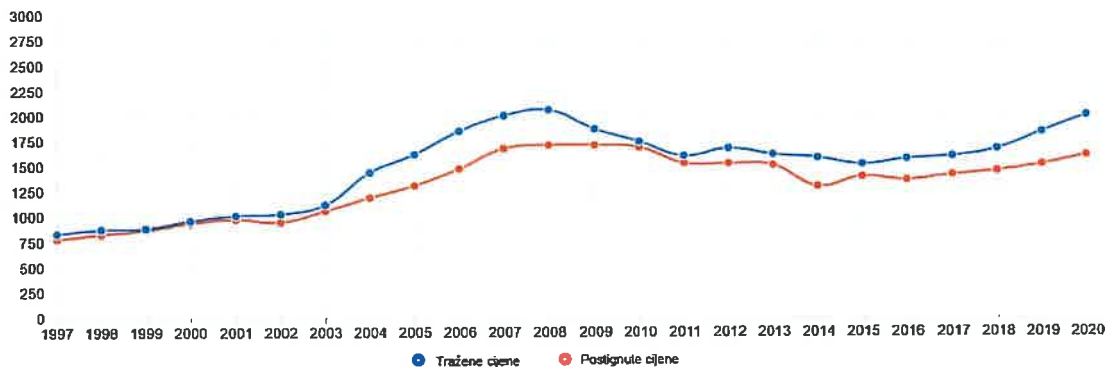
Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sređenom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.

U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvratiti od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije



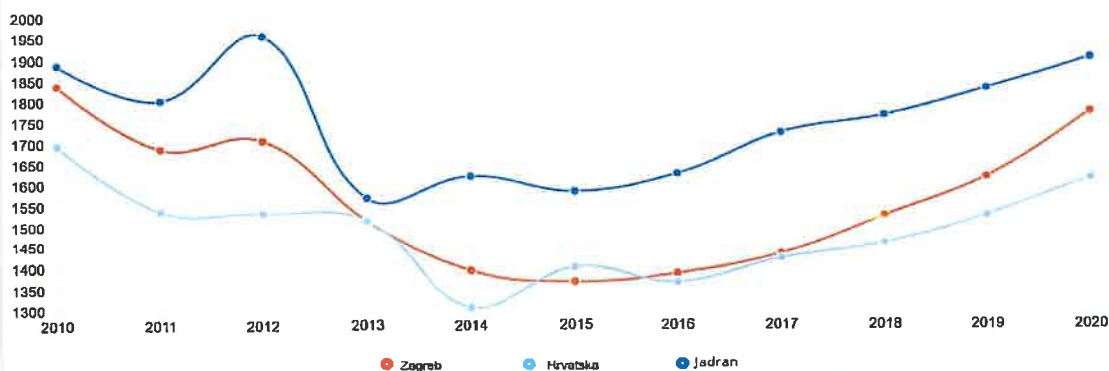
Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina



Izvor: www.burza-nekretnina.com

7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih podataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

7.2. Odabir metode procjenjivanja

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije u prometu nekretnina prema Zakonu NN78/15 i Pravilniku NN105/15, odnosno podaci sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

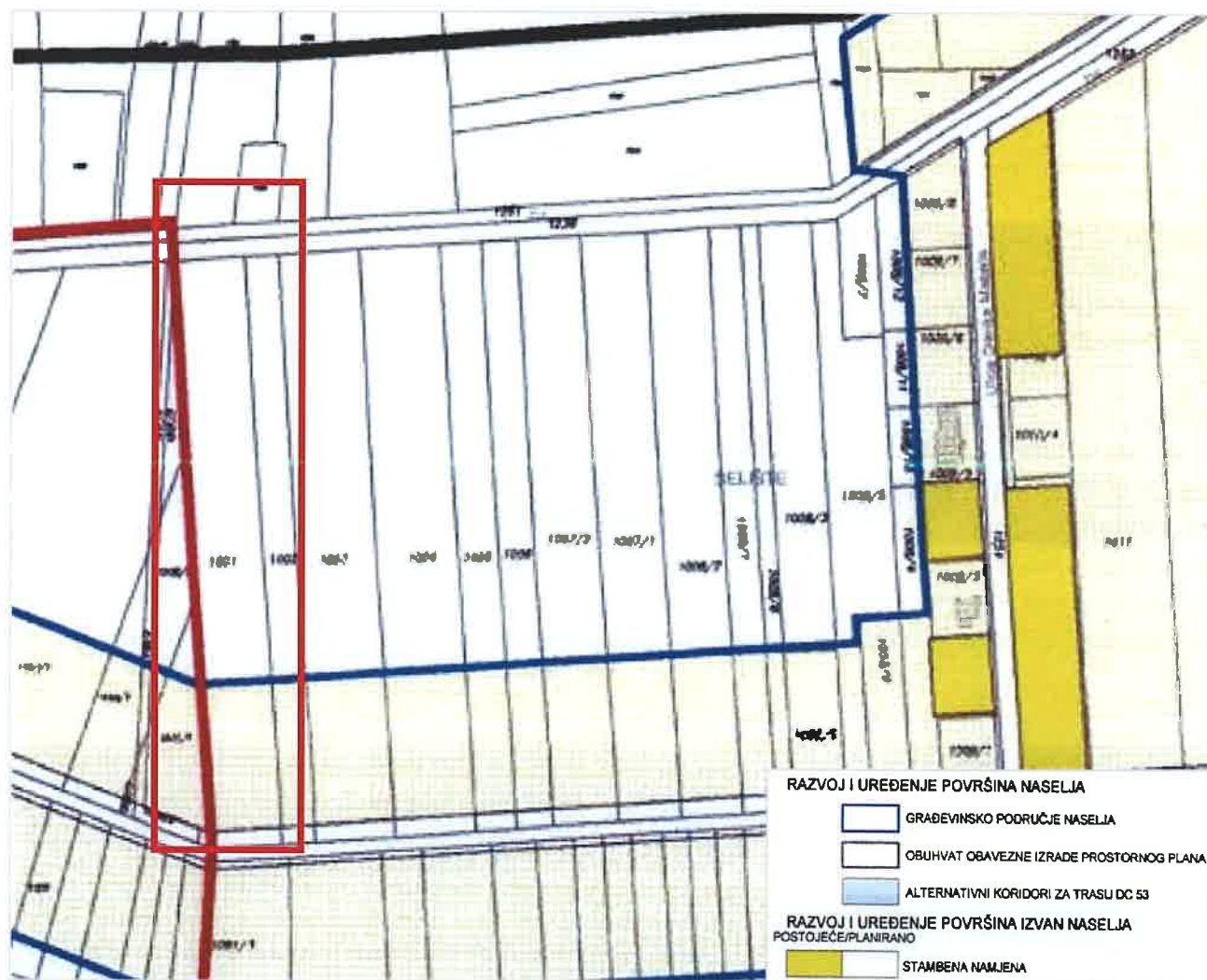
8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Procjena se vrši poredbenom metodom u skladu sa odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

8.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

8.1.1. Prostorno planski status lokacije

Izvadak iz: "Prostornog plana uređenja Općine Bukovlje, Građevinsko područje naselja Bukovlje - Vranovci - pročišćeno ("Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije 23/15, od 21.12.2015.).



[https://planovi.bpzzpu.hr/Prostorni_planovi/opcine/Bukovlje/Prostorni_plan_uredjenja_opcine_\(PPUO\)/2_IZMJENE_I_DOPUNE\(USKLADENJE\)/Graficki_prilozi/HR-ISPU-PPGO-05673-R03-GP-4-1.pdf](https://planovi.bpzzpu.hr/Prostorni_planovi/opcine/Bukovlje/Prostorni_plan_uredjenja_opcine_(PPUO)/2_IZMJENE_I_DOPUNE(USKLADENJE)/Graficki_prilozi/HR-ISPU-PPGO-05673-R03-GP-4-1.pdf)

Prema Prostornom planu uređenja Općine Bukovlje, predmetno zemljišta se nalaze površinom oko 1.670m^2 u neizgrađenoj zoni naselja stambene namjene, a površinom od 4.549m^2 je izvan zone naselja (poljoprivrene namjene P3).

Građevinski dio zemljišta =	1.670,00	m^2
Poljoprivredni dio zemljišta =	4.549,00	m^2

8.1.2.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih građevinskih zemljišta

Usporedba 1 ID Nekretnine (PU) 4465156

Lokacija: Vranovci
Datum ugovora: 17.03.2021. **ICSN:** 115,71
K.č.: 1011/18
K.o.: Vranovci
Površina (m²): 726,00
Cijena (€): 3.298,52 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,579154 kn
Cijena (€/m²): 4,54
Kategorija: 1.
Namjena: GP

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1664824
Datum pregleda	1.7.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4465156
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.05.2022
Površina u prometu	726,00
Vrijednost nekretnine (KN)	25.000,00
Datum ugovora	17.03.2021

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
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka: PREUZETO OD PU
 Cjenovni blok: BUKOVLJE - GRAĐEVINSKO
 Pretežita namjena cjenovnog bloka: GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Usporedba 2 ID Nekretnine (PU) 4399169

Lokacija: Vranovci
Datum ugovora: 14.12.2020. **ICSN:** 119,45
K.č.: 1011/12
K.o.: Vranovci
Površina (m²): 724,00
Cijena (€): 3.314,76 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,542016 kn
Cijena (€/m²): 4,58
Kategorija: 1.
Namjena: GP

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1664315
Datum pregleda	1.7.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4399169
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.05.2022
Površina u prometu	724,00
Vrijednost nekretnine (KN)	25.000,00
Datum ugovora	14.12.2020

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
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka: PREUZETO OD PU
 Cjenovni blok: BUKOVLJE - GRAĐEVINSKO
 Pretežita namjena cjenovnog bloka: GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Usporedba 3 ID Nekretnine (PU) 4259083

Lokacija: Bukovlje
Datum ugovora: 19.03.2020. ICSN: 109,31
K.č.: 1192/4
K.o.: Bukovlje
Površina (m²): 1.081,00
Cijena (€): 3.961,82 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,572277 kn
Cijena (€/m²): 3,66
Kategorija: 1.
Namjena: GP

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1479575
Datum pregleda	1.7.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4259083
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	03.08.2021
Površina u prometu	1.081,00
Vrijednost nekretnine (KN)	30.000,00
Datum ugovora	19.03.2020

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovano 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: BUKOVLJE - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka: GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

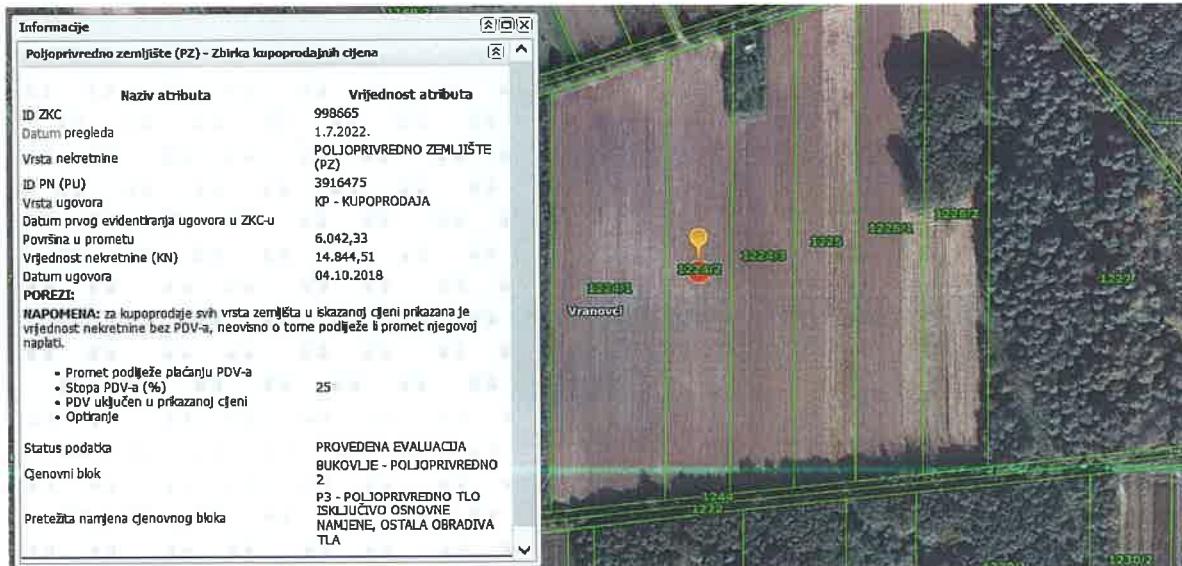
Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 124,37

8.1.2.2. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih poljoprivrednog zemljišta

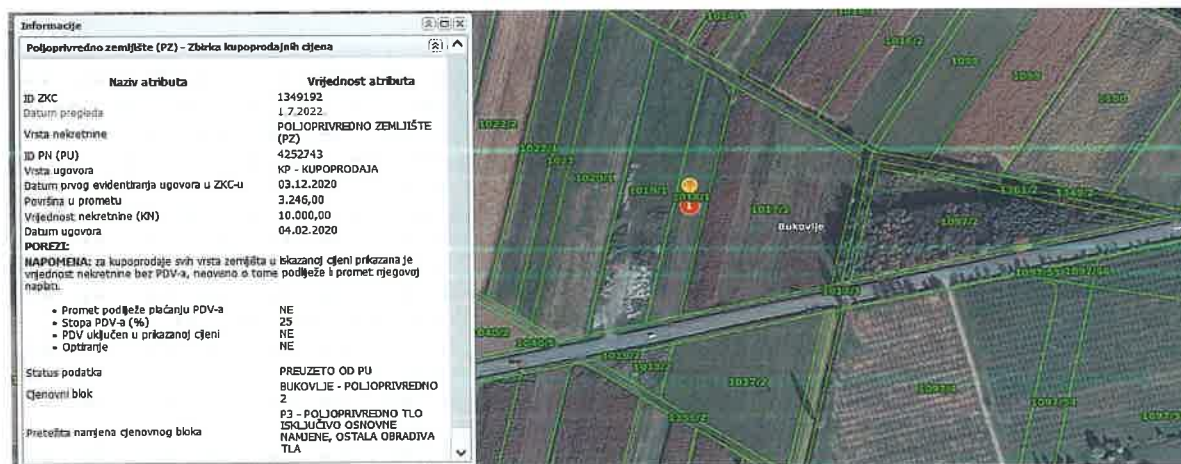
Usporedba 1 ID Nekretnine (PU) 3916475

Lokacija: Bukovlje
Datum ugovora: Vranovci ICSN: 102,00
K.č.: 1224/2
K.o.: Vranovci
Površina (m²): 6.042,33
Cijena (€): 1.982,50 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,487768 kn
Cijena (€/m²): 0,33
Namjena: PZ



Usporedba 2 ID Nekretnine (PU) 4252743

Lokacija: Bukovlje
Datum ugovora: 04.02.2020. ICSN: 109,31
K.č.: 1018/1
K.o.: Bukovlje
Površina (m²): 3.246,00
Cijena (€): 1.344,94 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,435270 kn
Cijena (€/m²): 0,41
Namjena: PZ



Usporedba 3 ID Nekretnine (PU) 4141531

Lokacija: Vranovci
Datum ugovora: 23.09.2019. ICSN: 103,98
K.č.: 1184
K.o.: Vranovci
Površina (m²): 5.848,00
Cijena (€): 2.704,03 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,396368 kn
Cijena (€/m²): 0,46
Namjena: PZ

Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1181477
Datum progleda	1.7.2022.
Vrsta nekretnosti	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4141531
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	5.848,00
Vrijednost nekretnosti (KH)	20.000,00
Datum ugovora	23.09.2019

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.


- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%) 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Opširanj

Status podataka

Osnovni blok

Pretežita namjena osnovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA
BUKOVLJE - POLJOPRIVREDNO 2
P3 - POLJOPRIVREDNO TLO
ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE,
OSTALA OBRADIVA TLA



Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 124,37

8.1.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

8.1.3.1. Procjena vrijednosti poljoprivrednog dijela zemljišta poredbenom metodom

8.1.3.1.1. Međuvremensko izjednačenje - prilagodba tržištu (Pravilnik NN105/15, Čl. 9.)

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

13.1.4.		INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾					
		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje						
2018.	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
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
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

* izvor: www.dsz.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
Vranovci	4,54	115,71	124,37	1,0748	4,88
Vranovci	4,58	119,45		1,0412	4,77
Bukovlje	3,66	109,31		1,1378	4,17

8.1.3.1.2. Odstupanje u kakvoći - položajna obilježja

35209 Vranovci	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	35209 Vranovci	Vranovci	Vranovci	Bukovlje
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	4,61	4,88	4,77	4,17
Površina zemljišta m ²	1.670,00	726,00	724,00	1.081,00
FIZIČKI ASPEKTI				
Lokacija	loša	prosječna	prosječna	prosječna
Prilagodba	1,00	0,95	0,95	0,95
Prilagođena jedinična cijena po m ²	4,38	4,64	4,53	3,96
Veličina zemljišta	1.670,00	726,00	724,00	1.081,00
Prilagodba	1,00	0,90	0,90	0,95
Prilagođena jedinična cijena po m ²	4,00	4,18	4,08	3,76
Oblik zemljišta	povoljan	povoljan	povoljan	povoljan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	4,00	4,18	4,08	3,76
Konfiguracija	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	4,00	4,18	4,08	3,76
Kategorija	1.	1,00	1,00	1,00
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	4,00	4,18	4,08	3,76
Cestovni pristup	zemljani put	nasuti put	nasuti put	nasuti put
Prilagodba	1,00	0,95	0,95	0,95
Prilagođena jedinična cijena po m ²	3,80	3,97	3,87	3,58
Komunalna infrastruktura	nema	djelomična	djelomična	djelomična
Prilagodba	1,00	0,90	0,90	0,90
Prilagođena jedinična cijena po m ²	3,42	3,57	3,48	3,22
Ostalo (namjena zemljišta)	GP	GP	GP	GP
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	3,42	3,57	3,48	3,22
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%):		-27%	-27%	-23%
Indikator vrijednosti po m²	3,42	3,57	3,48	3,22

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:		-0,15	-0,06	0,21	
Odstupanje od prosjeka u postotku:		4%	2%	6%	
Kvadrat odstupanja:		0,02	0,00	0,04	
Standardno odstupanje:	0,15	4%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	0,30	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost građevinskog dijela zemljišta prema poredbenoj metodi:	5.718,28 €
--------------------------------------------------------------------------	-------------------

8.1.3.2. Procjena vrijednosti građevinskog dijela zemljišta poredbenom metodom

8.1.3.2.1. Međuvremensko izjednačenje - prilagodba tržištu (Pravilnik NN105/15, Čl. 9.)

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI*

13.1.4.		INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾					
		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2018.	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
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
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

* izvor: www.dsz.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
Bukovlje	0,33	102,00	124,37	1,2193	0,40
Bukovlje	0,41	109,31		1,1378	0,47
Vranovci	0,46	103,98		1,1961	0,55

8.1.3.2.2. Odstupanje u kakvoći - položajna obilježja

35209 Vranovci	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	35209 Vranovci	Bukovlje	Bukovlje	Vranovci
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	0,47	0,40	0,47	0,55
Površina zemljišta m ²	4.549,00	6.042,33	3.246,00	5.848,00
FIZIČKI ASPEKTI				
Lokacija	prosječna	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	0,47	0,40	0,47	0,55
Veličina zemljišta	4.549,00	6.042,33	3.246,00	5.848,00
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	0,47	0,40	0,47	0,55
Oblik zemljišta	povoljan	povoljan	povoljan	povoljan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	0,47	0,40	0,47	0,55
Konfiguracija	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	0,47	0,40	0,47	0,55
Cestovni pristup	prosječan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	0,47	0,40	0,47	0,55
Komunalna infrastruktura	nema	nema	nema	nema
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	0,47	0,40	0,47	0,55
Ostalo (namjena zemljišta)	PZ	PZ	PZ	PZ
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	0,47	0,40	0,47	0,55

Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%):	0%	0%	0%
---------------------------------------------------------------	----	----	----

Indikator vrijednosti po m²	0,47	0,40	0,47	0,55
-----------------------------------------------	-------------	------	------	------

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:		0,07	0,00	-0,08	
Odstupanje od prosjeka u postotku:		16%	1%	16%	
Kvadrat odstupanja:		0,01	0,00	0,01	
Standardno odstupanje:	0,06	13%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	0,13	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost poljoprivrednog dijela zemljišta prema poredbenoj metodi:	2.160,08 €
-----------------------------------------------------------------------------	-------------------

Ukupna vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi:	7.878,36 €/m²
-------------------------------------------------------------	---------------------------------

9. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Oranica
na adresi: 35209 Vranovci
ZK kat.č.: 1001
ZK k.o.: Vranovci
ZK ul.: 848

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Tržišna* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo:

59.000,00 kn

1€ = 7,528090 kn

9,49 kn/m² NKP

7.900,00 €

1,27 €/m² NKP

Napomena:

U iskazanoj tržišnoj vrijednost nije sadržan porez na prijenos vlasništva.

Izrada:

Dražen Krajlah, mag.ing. aedif.
stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenitelj vrijednosti nekretnina



**Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.*

(Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Osijek, srpanj 2022. godine

10. 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 izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: 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.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

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

Dražen Krajlah, mag.ing. aedif.
stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenitelj vrijednosti nekretnina



Osijek, srpanj 2022. godine

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE



prilazni put, pogled prema Vranovcima



prilazni put, pogled prema Bukovlju



k.č.br. 1001, k.o. Vranovci



k.č.br. 1001, k.o. Vranovci



k.č.br. 1001, k.o. Vranovci



k.č.br. 1001, k.o. Vranovci

DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD
Stanje na dan: 29.06.2022. 23:07

Katastarska općina: 328928, VRANOVCI

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7934/2022
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 848

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1001	ORANICA U SELIŠTU	1	129	6219	
		UKUPNO:	1	129	6219	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 KERAMIKA TAMBURINI DOO ZA GRAĐEVINARSTVO, PROIZVODNJU I TRGOVINU, PODCRKAVLJE BB	
1.2	Zaprimljeno 08.06.2022.g. pod brojem Z-7934/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSLOVNI BROJ: 3/ST-53/2022-4 08.06.2022. na nekretnine u A.	ZABILJEŽBA na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primlj. 11. srpnja 2001. br. Z-3573/01 Na osnovi ovjerenog sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 10. srpnja 2001. br. Ou-666/01 uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine upisane u A za glavni dug od 102.000,00 EUR-a (stodvjetisuće EUR-a) sa pripadajućim kamatama godišnje, te eventualnim troškovima- za korist:	102.000,00 EUR	GLAVNA HIPOTEKA U UL. 4492 KO BROD
1.2	Zaprimljeno 01.08.2016.g. pod brojem Z-8476/2016 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU, BROJ: OV-8757/16 13.06.2016 B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775387, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.06.2022.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 30.06.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI
BROD

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.06.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VRANOVCI (Mbr. 328928)

Posjedovni list: 680

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KERAMIKA TAMBURINI, ANTUNA BARCA 2, SLAVONSKI BROD	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kaćni broj zgrade	Površina/ m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1001	SELIŠTE	6219	1		
			ORANICA	6219			
Ukupna površina katastarskih čestica				6219			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

