

Stalni sudski vještak za poljoprivredu i

Procjenu poljoprivrednog zemljišta

MD USLUGE d.o.o.

B.P.Šubića 2,Požega

Mob:095 359 9279

## ELABORAT O PROCJENI TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

k.o.Golobrdac, k.o. Čečavački Vučjak, k.o. Kukuruzari i k.o. Šnjegavić

Požega, veljača,2026.

## UVOD:

Dana 09.02.2026. godine izašao sam na teren po dogovoru sa stečajnim upraviteljem gospodinom Andrej Greguš iz Dubrovnika da pogledam predmetne parcele i napravim tržišnu vrijednost istih. Nisam mogao sve u jednom danu pregledati nego sam obilazio teren više dana jer je 49 parcela na širokom području.

**Naručitelj:** RAŠKA DRAGA d.o.o."u stečaju", OIB: 88236581009, Zagreb, Ulica kralja Tomislava 11, koju zastupa stečajni upravitelj Andrej Greguš, Vukovarska 22, Dubrovnik, OIB: 36632183761

### **Vrsta nekretnine:**

Poljoprivredno zemljište

### **Opis nekretnina:**

Predmetne nekretnine nalaze se u katastarskim općinama: Šnjegavić i Čečavački Vučjak u Požeško- slavonskoj županiji, k.o. Golobrdac u Brodsko - posavskoj županiji i k.o. Kukuruzari u Sisačko- moslavačkoj županiji. U daljnjem elaboratu bit će navedene sve katastarske čestice i šta je u naravi na svakoj katastarskoj čestici, nadalje u elaboratu su prikazane sve katastarske čestice u slikama geoportala da se vidi gdje se nalaze i slike parcela ne sve jer bi bilo 1000 slika nego je na slikama prikazano pašnjak odnosno sjenokoša ili šikara odnosno samonikla stabla nije šuma sa kvalitetnim drvom, jer drugih kultura nema iako se u katastru vode oranice, pašnjaci i vinogradi u naravi ne postoje. U elaboratu su i izvaci katastarskih čestica koje su procjenjivane i prikazane vrijednosti svake čestice sa usporedbom iz eNekretnina po 4 parcele sa tog ili približnog područja za usporedbu cijena uz međuvremensko izjednačavanje cijena koje u konačnici čine stvarnu tržišnu cijenu pojedinih predmetnih nekretnina. Korištena je poredbena metoda.

## NALAZ I MIŠLJENJE:

- Predmet izrade – tržišna vrijednost predmetnih nekretnina

**Vrsta zemljišta:** poljoprivredno zemljište

### **Stanje nekretnine:**

k.o. Šnjegavić:

k.č. br. 328/8 oranica površine 712 m<sup>2</sup> u naravi je livada odnosno sjenokoša koja je u vrijeme izvida bila uredno pokošena.

k.o. Čečavački Vučjak:

k.č.br. 76/3 oranica površine 2697 m<sup>2</sup> u naravi livada,sjenokoša uredno pokošena.

k.č.br. 82/2 pašnjak površine 3615 m<sup>2</sup> u naravi livada,sjenokoša uredno pokošena

k.č.br. 84/1 oranica površine 2572 m<sup>2</sup> u naravi livada,sjenokoša uredno pokošena.

k.č.br. 86/1 oranica površine 1306 m<sup>2</sup> u naravi livada,sjenokoša uredno pokošena

k.č.br. 86/2 oranica površine 1363 m<sup>2</sup> u naravi livada,sjenokoša uredno pokošena

k.č.br-. 90/1 oranica površine 1360 m<sup>2</sup> u naravi šikara.samoniklo drveće ne održavano

k.č.br. 93/7 oranica površine 532 m<sup>2</sup> u naravi livada,sjenokoša uredno  
pokošena sa ponekim stablom oraha ali nije voćnjak znači 3 do 4 stabla mladih  
oraha koje je netko posadio

k.č.br. 107/2 vinograd površine 421 m<sup>2</sup> u naravi šikara,samoniklo drveće ne  
održavano

k.č.br. 118 pašnjak površine 867 m<sup>2</sup> u naravi šikara,samonikla stabla ne  
održavano

k.č.br. 132/3 oranica površine 2633 m<sup>2</sup> u naravi livada,sjenokoša uredno  
pokošena

k.č.br. 139/1 oranica površine 4485 m<sup>2</sup> u naravi livada koja je zapuštena ne  
održavana i na njoj je samoniklo drveće,šikara ne obradivo

k.č.br. 151/4 pašnjak površine 935 m<sup>2</sup> u naravi livada,sjenokoša uredno  
pokošena

k.č.br. 174 pašnjak površine 20483 m<sup>2</sup> u naravi livada sa ponekim samoniklim  
stablama slabo održavana

k.č.br. 466/4 oranica površine 1435 m<sup>2</sup> u naravi livada sa ponekim mladim  
stablom oraha ali nije voćnjak

k.č.br 474/1 voćnjak površine 1079 m<sup>2</sup> u naravi šikara,samoniklo drveće ne  
održavano

k.č.br. 478 oranica površine 5143 m<sup>2</sup> u naravi livada,sjenokoša uredno  
pokošena

k.č.br. 479 oranica površine 6197 m<sup>2</sup> u naravi livada ,sjenokoša uredno  
pokošena

k.č.br. 519 pašnjak površine 2870 m<sup>2</sup> u naravi livada na kojoj ima samoniklih  
stabala i pokošena djelomično

k.č.br. 599/1 oranica površine 1439 m<sup>2</sup> u naravi livada sa ponekim stablom  
oraha nije voćnjak

k.č.br. 1003/1 oranica površine 1442 m<sup>2</sup> u naravi šikara,samoniklo drveće ne  
održavano

k.č.br. 1003/2 oranica površine 1367 m<sup>2</sup> u naravi šikara,samoniklo drveće ne  
održavano



k.č.br. 1019 pašnjak površine 13092 m<sup>2</sup> u naravi šikara,samoniklo drveće ne održavano

k.č.br. 1026/2 oranica površine 3860 m<sup>2</sup> u naravi je bila livada sada je šikara,samoniklo drveće ne održavano

k.č.br. 1027 oranica površine 3223 m<sup>2</sup> u naravi je bila livada sada je šikara,samoniklo drveće ne održavano

k.č.br. 1030/1 oranica površine 5586 m<sup>2</sup> u naravi šikara,samoniklo drveće ne održavano

k.č.br. 1030/2 oranica površine 2122 m<sup>2</sup> u naravi šikara,samoniklo drveće ne održavano

k.č.br. 1030/3 oranica površine 3812 m<sup>2</sup> u naravi šikara,samoniklo drveće ne održavano

k.č.br. 1032 oranica površine 3046 m<sup>2</sup> u naravi šikara,samoniklo drveće ne održavano

k.č.br. 1034/1 oranica površine 892 m<sup>2</sup> u naravi livada djelomično košena zbog samoniklih stabala

k.č.br. 1034/2 oranica površine 892 m<sup>2</sup> u naravi livada djelomično košena zbog samoniklih stabala

k.č.br. 1041/1 oranica površine 518 m<sup>2</sup> u naravi šikara,samoniklo drveće ne održavano

k.č.br. 1055 oranica površine 2841 m<sup>2</sup> u naravi livada ne održavana

k.č.br. 1062 oranica površine 586 m<sup>2</sup> u naravi livada ne održavana

k.č.br. 1114/2 oranica površine 2410 m<sup>2</sup> u naravi šikara,samoniklo drveće ne održavano

k.č.br. 1116 oranica površine 3496 m<sup>2</sup> u naravi šikara,samoniklo drveće ne održavano

k.č.br. 1136 pašnjak površine 6046 m<sup>2</sup> u naravi šikara,samoniklo drveće ne održavano

k.č.br. 1527/1 pašnjak površine 2769 m<sup>2</sup> u naravi šikara,samoniklo drveće ne održavano

k.č.br. 1585/1 oranica površine 3690 m<sup>2</sup> u naravi šikara,samoniklo drveće ne održavano

k.č.br. 1654/2 oranica površine 1618 m<sup>2</sup> u naravi šikara,samoniklo drveće ne održavano

k.č.br. 983 pašnjak površine 1698 m<sup>2</sup> u naravi šikara,samoniklo drveće ne održavano

k.č.br. 990/3 oranica površine 9420 m<sup>2</sup> u naravi šikara,samoniklo drveće ne održavano

k.č.br. 990/106 pašnjak površine 770 m<sup>2</sup> u naravi šikara,samoniklo drveće ne održavano

k.o. Kukuruzari

k.č.br. 1684 oranica površine 6398 m<sup>2</sup> u naravi nekad bila livada sada je na njoj rašireno samoniklo drveće,šikara ne održavano

k.č.br. 1685/3 šuma površine 317 m<sup>2</sup> u naravi šikara ne održavano

k.č.br. 1686 oranica površine 1054 m<sup>2</sup> u naravi nekad bila livada sada je na njoj rašireno samoniklo drveće,šikara ne održavano

## **Odabir metode procjenjivanja i obrazloženje**

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, čl. 23., za izradu procjene vrijednosti koriste se tri propisane metode : poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda. Koja će od spomenutih metoda biti odabrana ovisi o vrsti nekretnine koja se procjenjuje, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja osobito u odnosu na raspoložive podatke.

## **Osnovica za vrednovanje**

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prigodnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka pristupila upućeno, razborito i bez prisile.

### **Poredbena metoda**

je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se za procjenu vrijednosti samostojećih, polu ugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

### **Troškovna metoda**

je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, polu ugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

### **Prihodovna metoda**

je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarski čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.



## **Metoda poredbene vrijednosti**

Predmetne nekretnine čine poljoprivredno zemljište – oranice, te će se za izradu procjene tržišne vrijednosti istih odabrati poredbena metoda.

Procjena se vrši prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 78/15.) i sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N. 105/15.). Poredbenu metodu sam odabrao iz razloga što se metodom neposredne usporedbe u transakcijama ili prodaji, tj. usporednim vrijednostima promatranih nekretnina i vrijednosti sličnih u stvarnim transakcijama analiziraju se zemljišta koja su prodana i njihova svojstva sa svojstvima zemljišta koja se procjenjuju.

Primjenom faktora „utrživosti“ uzimaju se u obzir sve činjenice relevantne za „poštenu tržišnu vrijednost“ predmetne parcele i omogućava nam da uzmemo u obzir prije svega one faktore koji utječu na spremnost kupca da plati određenu cijenu. Metoda se temelji na činjenici da postoji vrijednost 1m<sup>2</sup> idealnog prostora neke mikro lokacije sličnih svojstava predmetnih nekretnina. Temeljem Pravilnika o metodama procjene nekretnina u svrhu korištenja poredbene metode mogu se pribavljati podaci iz:

1. baze podataka o kupoprodajnim cijenama koje se vode u jedinicama lokalne i područne samouprave,
2. evidencije o posredovanju u prometu nekretnina ovlaštenih agencija,
3. isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela,
4. u slučaju nedostatka podataka na području nekretnina za koju se izrađuje procjena vrijednosti, moguće je uz dodatnu analizu i interkvalitativno izjednačavanje upotrijebiti druge podatke koji su dostupni u usporedivim područjima, kada svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlika u vrijednosti korištenja dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačavanje na prelazi 40% izlazne vrijednosti.



### **Čimbenici koji utječu na vrijednost poljoprivrednog zemljišta**

- veličina i oblik poljoprivrednog zemljišta
- katastarska kultura i klasa zemljišta
- očekivana kapitalizacija prihoda od obrade ili najma ili daljnje prodaje nakon parcelacije ili drugog uređenja
- blizina naselja i ostali infrastrukturni objekti, struja, voda, pristupni putovi
- konfiguracija zemljišta
- ekološki uvjeti koji utječu na mogućnost uzgoja povrća, višegodišnjih nasada i podizanje plastenika
- vlasničko stanje sa ili bez suvlasničkih odnosa sa upisanim teretima.

## PRIMJENJENI PROPISI:

Za procjenu vrijednosti nekretnine potrebno je činjenično stanje naručitelja, obilaska nekretnine na terenu i procjenu napraviti po zakonima i normama Republike Hrvatske.

- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96...108/17)
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN 20/18 i 115/18)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96...152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13...114/18)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknada (NN 74/14 i NN 69/17)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima ( NN 38/14 i 123/15)
- Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina ( NN 74/14)

Procjena vrijednosti nekretnine napravljena je 09.02.2026. godine.



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Požegi  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POŽEGA  
Stanje na dan: 05.02.2026. 13:44

Katastarska općina: 327867, ŠNJEGAČIĆ

Broj ZK uložka: 892

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-4291/2025  
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.	328/8	5	SOKOLOVAC ORANICA	712 712	
		UKUPNO:		712	

#### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 RAŠKA DRAGA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 88236581009, ULICA KRALJA TOMISLAVA 11, 10000 ZAGREB	
1.6	Zaprimljeno 09.04.2025.g. pod brojem Z-1868/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSLOVNI BROJ: ST-1781/2024-14 09.04.2025, nad dužnikom RAŠKA DRAGA d. o.o., OIB: 88236581009.	na 1 (1.4)

#### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 05.02.2026.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVA GRADIŠKA  
Stanje na dan: 05.02.2026. 13:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 317853, GOLOBRDAC

Broj ZK uložka: 134

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4302/2025  
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	171	ORANICA TAVANAK U DEKANJU		919		Pripis iz uložka 122
2.	214/2	ORANICA ŠKRILJA U DEKANJU		1138		Pripis iz uložka 122
3.	216	PAŠNJAK ŠKRILJA U DEKANJU		51		Pripis iz uložka 122
		UKUPNO:		2108		

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
RAŠKA DRAGA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 88236581009, ULICA KRALJA TOMISLAVA 11, 10000 ZAGREB		
3.4	Zaprimljeno 09.04.2025.g. pod brojem Z-4302/2025  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU ST-1781/2024-14 09.04.2025, nad dužnikom RAŠKA DRAGA d.o.o., OIB: 88236581009.	ZABILJEŽBA

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.02.2026.





## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Požegi  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POŽEGA  
Stanje na dan: 05.02.2026. 13:44

Katastarska općina: 328057, ČEČAVAČKI VUČJAK

Broj ZK uložka: 1177

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-4065/2025  
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.	76/3	5	GUNJICI ORANICA	2697 2697	
2.	82/2	99	GUNJICI PAŠNJAK	3615 3615	
3.	84/1	99	GUNJICI ORANICA	2572 2572	
4.	86/1	5	GUNJICI ORANICA	1306 1306	
5.	86/2	5	GUNJICI ORANICA	1363 1363	
6.	90/1	99	GUNJICI ORANICA	1360 1360	
7.	93/7	5	GUNJICI ORANICA	532 532	
8.	107/2	99	GUNJICI VINOGRAD	421 421	
9.	118	5	GUNJICI PAŠNJAK	867 867	
10.	132/3	99	GUNJICI ORANICA	2633 2633	
11.	139/1	1	GUNJICI ORANICA	4485 4485	
12.	151/4	99	RAZVALE PAŠNJAK	935 935	
13.	174	99	RAZVALE PAŠNJAK	20483 20483	
14.	466/4	99	TORINE ORANICA	1435 1435	

**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
15.	474/1	5	TORINE VOĆNJAK	1079 1079	
16.	478	5	TORINE ORANICA	5143 5143	
17.	479	2	TORINE ORANICA	6197 6197	
18.	519	99	GORNJI DOLOVI PAŠNJAK	2870 2870	
19.	599/1	99	ORAŠJA ORANICA	1439 1439	
20.	1003/1	99	PRKOS ORANICA	1442 1442	
21.	1003/2	99	PRKOS ORANICA	1367 1367	
22.	1019	99	PRKOS PAŠNJAK	13092 13092	
23.	1026/2	8	PRKOS ORANICA ORANICA	3860 2482 1378	
24.	1027	99	PRKOS ORANICA	3223 3223	
25.	1030/1	99	PRKOS ORANICA	5586 5586	
26.	1030/2	99	PRKOS ORANICA	2122 2122	
27.	1030/3	99	PRKOS ORANICA	3812 3812	
28.	1032	99	PRKOS ORANICA	3046 3046	
29.	1034/1	99	PRKOS ORANICA	892 892	
30.	1034/2	99	PRKOS ORANICA	892 892	
31.	1041/1	99	PRKOS ORANICA	518 518	
32.	1055	99	PRKOS	2841	

**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
			ORANICA	2841	
33.	1062	99	PRKOS	586	
			ORANICA	586	
34.	1114/2	99	BRDA	2410	
			ORANICA	2410	
35.	1116	99	BRDA	3496	
			ORANICA	3496	
36.	1136	99	BRDA	6046	
			PAŠNJAK	6046	
37.	1527/1	99	KOVAČIĆ	2769	
			PAŠNJAK	2769	
38.	1585/1	99	KOVAČIĆ	3690	
			ORANICA	3690	
39.	1654/2	2	PRAVULJA	1618	
			ORANICA	1618	
			UKUPNO:	124740	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	RAŠKA DRAGA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 88236581009, ULICA KRALJA TOMISLAVA 11, 10000 ZAGREB	
1.6	Zaprimljeno 09.04.2025.g. pod brojem Z-1868/2025	
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSLOVNI BROJ: ST-1781/2024-14 09.04.2025, nad dužnikom RAŠKA DRAGA d. o.o., OIB: 88236581009	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 05.02.2026.





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Požegi  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL POŽEGA  
Stanje na dan: 05.02.2026. 13:44

Katastarska općina: 328057, ČEČAVAČKI VUČJAK

Broj ZK uložka: 1161

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-4065/2025  
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.	983	99	PROJSE PAŠNJAK	1698 1698	
2.	990/3	99	GAJ ORANICA ORANICA	9420 3665 5755	
3.	990/106	99	GAJ PAŠNJAK	770 770	
			UKUPNO:	11888	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	RAŠKA DRAGA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 88236581009, ULICA KRALJA TOMISLAVA 11, 10000 ZAGREB	
1.6	Zaprimljeno 09.04.2025.g. pod brojem Z-1868/2025	na 1 (1.4)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSLOVNI BROJ: ST-1781/2024-14 09.04.2025, nad dužnikom RAŠKA DRAGA d. o.o., OIB: 88236581009.	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 05.02.2026.





## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL HRVATSKA KOSTAJNICA  
Stanje na dan: 05.02.2026. 13:59

Katastarska općina: 314978, KUKURUZARI

Broj ZK uložka: 1958

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-8674/2025  
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.	1684	3	BRDAŠĆE ORANICA	6398 6398	
2.	1685/3		BRDAŠĆE ŠUMA	317 317	
3.	1686		BRDAŠĆE ORANICA	1054 1054	
		UKUPNO:		7769	

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 RAŠKA DRAGA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 88236581009, ULICA KRALJA TOMISLAVA 11, 10000 ZAGREB	
1.4	Zaprimljeno 09.04.2025.g. pod brojem Z-5123/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL.BR. ST-1781/2024 09.04.2025	na 1 (1.1)

### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.2	Zaprimljeno 12.03.2024.g. pod brojem Z-4102/2024  Prvenstveni red upisa: Z-13303/2023  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVR-739/2023 14.11.2023, uknjižuje se založno pravo za iznos od 53.612,16 eura/403.940,82 kuna od čega na ime glavnice 39.744,56 eura/299.455,39 kuna i na ime kamata 13.867,60 eura/104.485,43 kuna, kao i daljnje zakonske zatezne kamate koje na iznos glavnice od glavnice 39.744,56 eura/299.455,39 kuna, teku od 6. listopada 2023. do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za osam postotnih poena, troškova ovrhe u iznosu od 26,54 eura/200,00 kuna, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 5. listopada 2023. do isplate po kamatnoj stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za osam postotnih poena, troškova osiguranja u iznosu od 995,42 eura/7.500,00 kuna, zajedno sa zateznom kamatom po kamatnoj stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za osam postotnih poena koja teče od 14. studenog 2023. kao dana donošenja rješenja pa do isplate, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</b>	53.621,16 EUR	na 2.1
2.3	Zaprimljeno 12.03.2024.g. pod brojem Z-4102/2024  Prvenstveni red upisa: Z-13303/2023  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE OVR-739/2023 14.11.2023		na 2.1, 2.2
5.			
5.3	Zaprimljeno 14.03.2024.g. pod brojem Z-4309/2024  Prvenstveni red upisa: Z-3892/2024  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU, BROJ: OVR-158/2024 14.03.2024, radi osiguranja novčane tražbine predlagateljice osiguranja u iznosu od 1.040.517,68 eura od čega na ime glavnice iznos od 905.975,82 eura i na ime kamata iznos od 134.541,86 eura, kao i daljnje zakonske zatezne kamate koje na iznos glavnice od 905.975,82 eura teku od 26. siječnja 2024. po kamatnoj stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, - troškova ovrhe u iznosu od 54,00 eura zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 25. siječnja 2024. po kamatnoj stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, - kao i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 12.828,00 eura zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do isplate po kamatnoj stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</b>	1.040.517,68 EUR	na 5.1

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.4	Zaprimljeno 14.03.2024.g. pod brojem Z-4309/2024  Prvenstveni red upisa: Z-3892/2024  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 5.3

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 05.02.2026.



## **ZAKLJUČAK I MIŠLJENJE:**

Prilikom izrade ovoga elaborata pojasnit ću neke pojmove i izračun predmetnih nekretnina poljoprivrednog zemljišta prije navedenih u elaboratu.

Šikara možda nedovoljno poznat izraz široj javnosti, to je samoniklo drveće nije posađeno npr. divlja trešnja, agacija, jasen, divlji orah, glog itd. koje su po cijeloj površini raspoređene nekontrolirano u kombinaciji sa niskim raslinjem gusto tako da se kroz to područje teško prolazi, to je drvo za ogrjev nije za iskorištavanje drvne mase za izradu furnira ili fosni, vidljivo iz slika. Slikan je samo dio parcela jer su u naravi sve slične ili su livade ili šikare tako da su na slikama prikazane kao izgledaju u stvarnosti.

Livada je samonikla trava koja se kosi a služi za ishranu domaćih životinja naziva se i sjenokoša, a kada se livada neodržava krenu samonikla stabla i nakon nekoliko godina nastaje šikara.

Kod izračuna parcela koristio sam parcele sa tog ( ako nije bilo podataka prodaje unazad dvije godine ) ili približnog mjesta iz eNekretnina da se vide usporedne cijene na koju je dodano međuvremensko izjednačenje cijena i to po 4 parcele. Parcele koje su šikare imaju istu cijenu u izračunu kao i livade zbog toga što i one imaju zemljište na kojem rastu koje se može iskoristiti za drugu svrhu ali rušenjem tih postojećih stabala i iskorištavanjem za ogrjev kompenzira se vrijednost sa livadom, nije na svakom području jednaka cijena k.č. kao iz tablica ovisno o izgledu i namjeni parcele. Svaka katastarska općina je prikazana sa postojećim parcelama ( k.č. ) i vrijednostima pojedinih, još da pojasnim to je brdoviti dio parcela nije namijenjeno za ratarsku proizvodnju zbog nemogućnosti obrade velikim strojevima zbog toga je i cijena niža, nego je zemljište lošije kategorije namijenjeno za voćarski uzgoj kultura.

### **IZJAVA VJEŠTAKA:**

Sukladno zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina ( NN 78/2015 ) izjavljujem da sam u potpunosti neovisan i nepristran prilikom izrade ovog procjedbenog elaborata.