

ISPORUČITELJ (PRODAVATELJ) naziv- ime i prezime Adresa: mjesto, ulica i broj telefona
<i>dr.sc. Brankica Svitlica</i> <i>vl. AGRO-UM, obrt za</i> <i>usluge, Slavonska 6,</i> <i>34000 Požega;</i> <i>Mob: 098 760 558</i> <i>Stalni sudski vještak za</i> <i>područje poljoprivrede i</i> <i>procjenu poljoprivrednog</i> <i>zemljišta</i>

RAČUN br. 10/2022.

KUPAC (PRIMATELJ) naziv-ime i prezime Adresa: mjesto, ulica i broj telefona
Orljava d.o.o. u stečaju Pilanski put 2, 34000 Požega OIB: 28061327329

Požega, 21.04.2022.

(mjesto i nadnevak izdavanja računa)

HR6124020061140418036;

ERSTE BANK D.D.

Poslovni račun - Obrt: AGRO-UM

Specifikacija troškova

-Izrada Elaborata tržišne vrijednosti nekretnina kč.br.320 I 321 k.o. Završje

R.br.	TRGOVAČKI NAZIV (isporučenih dobara ili obavljenih usluga)	UKUPNO (naknada bez PDV-a) u kn
1.	<i>Izrada Elaborata tržišne vrijednosti nekretnina – poljoprivredno zemljište</i>	3.200,00
	PDV nije obračunat sukladno čl.90. Zakona o porezu na dodanu vrijednost	-
	Način plaćanja: transakcijski račun	

Odgovorna osoba za izdavanje računa Brankica Svitlica; OIB: 52366290996

M.P.

doc.dr.sc. Brankica Svitlica, dipl. ing. agr.

AGRO-UM
-obrt za usluge-
vl. Brankica Svitlica
POŽEGA, Slavonska 6
OIB: 52366290996





Republika Hrvatska
Županijski sud u Slavonskom Brodu
Slavonski Brod, Tome Skalice 2
Ured predsjednika suda

Poslovni broj: 4-Su-141/2022-5.
Slavonski Brod, 14. travnja 2022.

RJEŠENJE

Sutkinja ovlaštena obavljati poslove sudske uprave u Županijskom sudu u Slavonskom Brodu, Dubravka Šimić, temeljem članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima (NN 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 126/19., 130/20. i 21/22.) u vezi članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("NN" 38/14, 123/15, 29/16 – ispravak i 61/19, dalje u tekstu: Pravilnik), a povodom zahtjeva Brankice Svitlica iz Požege, Slavonska 6, za ponovnim imenovanjem stalnom sudskom vještakinjom za područje – poljoprivrede i procjenu poljoprivrednog zemljišta

riješio je

I. Dr. sc. Brankica Svitlica, dipl. ing. agronomije, kći Svitlice Vlade i Mire r. Mitrović, rođena 2. ožujka 1965. u Bačkom Novom Selu, Republika Srbija, s prebivalištem u Požegi, Slavonska 6, vlasnica obrta "AGRO-UM", obrt za usluge, MB 97875139 iz Požege, Slavonska 6,

s danom 20. travnja 2022. ponovno se imenuje za stalnu sudsku vještakinju područje poljoprivrede i procjenu poljoprivrednog zemljišta, na vrijeme od četiri (4) godine.

II. Imenovana stalna sudska vještakinja dužna je sukladno odredbi članka 9. stavka 3. Pravilnika u svakoj kalendarskoj godini dostaviti dokaz o zaključenom Ugovoru o osiguranju za tekuću godinu, jer će u protivnom, sukladno odredbi članka 13 stavka 1. točke 7. Pravilnika, biti razriješena.

Obrazloženje

1. Dr. sc. Brankica Svitlica, dipl. ing. agronomije, podnijela je sukladno odredbi članka 12. stavka 2. i članka 12. a. Pravilnika, zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje poljoprivrede i procjenu poljoprivrednog zemljišta.

2. Iz priloženih dokaza uz zahtjev proizlazi da podnositeljica molbe kao fizička osoba ispunjava potrebne uvjete za ponovnim imenovanjem.

3. Uvidom u rješenje predsjednika Županijskog suda u Slavonskom Brodu od 20. travnja 2018., poslovni broj: 4-Su-113/2018. utvrđeno je da podnositeljici zahtjeva s

*Stalni sudski vještak za područje poljoprivrede i procjenu poljoprivrednog zemljišta:
doc.dr.sc. Brankica Svitlica, dipl. ing. agr.; 34000 Požega, Slavonska 6 , OIB: 52366280996
Tel: 098 760 558*

NALAZ I MIŠLJENJE VJEŠTAKA

ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA KČ. BR. 320 i 321; K.O. ZAVRŠJE

Požega; travanj 2022.

SADRŽAJ

1. Uvod
 2. Popis primijenjenih propisa i podaci o očevidu
 3. Nalaz i mišljenje
 - 3.1. Lokacija i opis katastarskih čestica
 - 3.2. Metodologija procjene
 4. Procjena
 - 4.1 Identifikacija nekretnina
 - 4.2. Procjena vrijednosti poredbenih nekretnina
 5. Mišljenje
-

1. UVOD:

Predmet zahtjeva naručitelja izrade nalaza i mišljenja:

Orljava d.o.o. u stečaju, OIB: 28061327329, Pilanski put 2, 34000 Požega, naručitelj je procjene tržišne vrijednosti nekretnina kč. br. 320 i 321.

Vrsta nekretnine: Poljoprivredno zemljište s nastambom

Vlasništvo: 1/1, opterećeno teretom u korist: Hrvatske vode – pravna osoba za upravljanje vodama, OIB: 28921383001, ulica Grada Vukovara 220, 10000 Zagreb u iznosu 33.846,10 kn. (Zabilježba od 16.01.2020 - br. Z-247/2020)

Katastarska općina/čestice: Završje, kč.br. 320 i 321

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina izvršena je prema podacima prikupljenim očevidom te dostupnoj dokumentaciji e- katastra Požega (Državna geodetska uprava) i podacima eNekretnine (MGIPU – Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja)

Procjena je vršena prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu i identifikaciji se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka o vrsti nekretnine i cijena, te prema vlastitom iskustvu poljoprivredne struke i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za promatranu lokaciju.

2. POPIS PRMIJENJENIH PROPISA I PODACI O OČEVIDU

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izražena je na osnovu obilaska lokacije, utvrđenih činjenica te podataka od naručitelja. Procjena predmetne nekretnine izrađena je u potpunosti prema službenim podacima, pozitivnim zakonskim propisima i normama Republike Hrvatske:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96 152/14);
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 74/14)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14 i NN 61/19)

- Zakon o poljoprivrednom zemljište (NN 20/18 i NN 98/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13.....98/19)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14...98/19)

3. NALAZ I MIŠLJENJE:

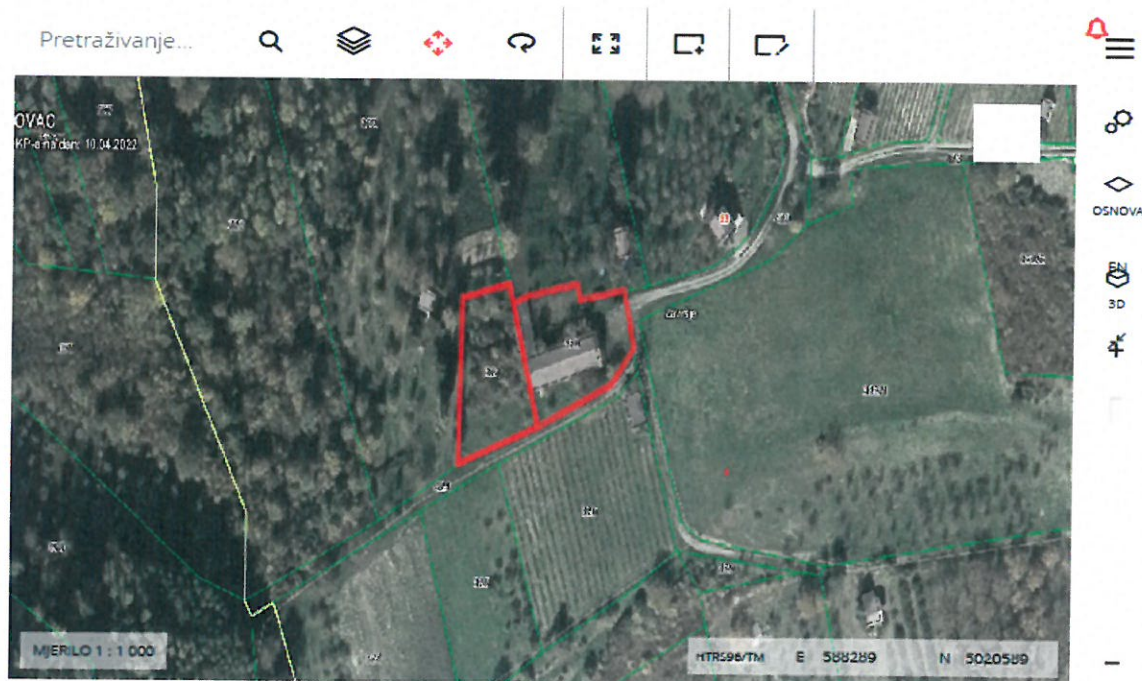
Predmet procjene su dvije katastarske čestice, koje čine jednu cjelinu, ukupne površine 2357 m² i to:

- Nekretnina: kč.br. 320 (STARICE) na kojoj se katastarski vodi stambena i gospodarska zgrada sa dvorištem, površine 1244 m²
- Nekretnina : kč.br. 321 (STARICE) na kojoj se katastarski vodi gospodarska zgrada i pašnjak, površine 1113 m²

Očevidom zatečenog stanja nekretnina, uočena je promjena na nekretninama u postojanju nastambi te formiranog poljskog puta na dijelu parcela. Krajolik na kojem u smještene predmetne parcele predstavlja vikend područje s izgrađenim okolnim vikend nastambama te manjim okolnim parcelama vinove loze i voćnih vrsta.

Geoportal DGU

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

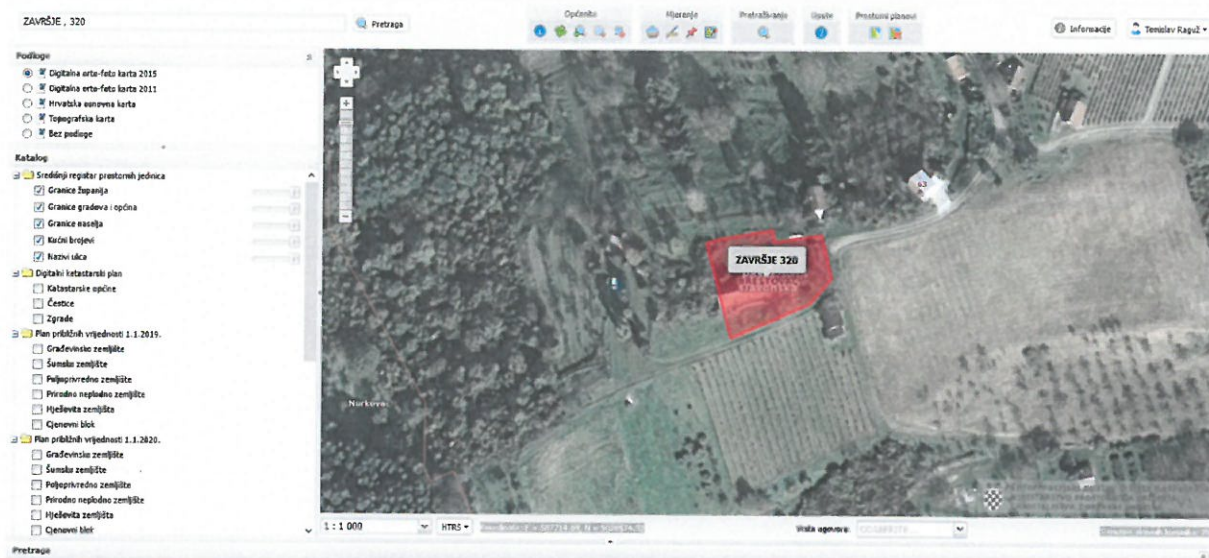


Ovaj projekt financira Europska unija.
Sadržaj ove web stranice ne odražava stavove Europske unije.

Optimizirano za: IE10+, Firefox, Chrome, Opera, Safari
©2015 Državna geodetska uprava. Sva prava pridržana.
Ugled kartiranja. Izjava o pristupačnosti.

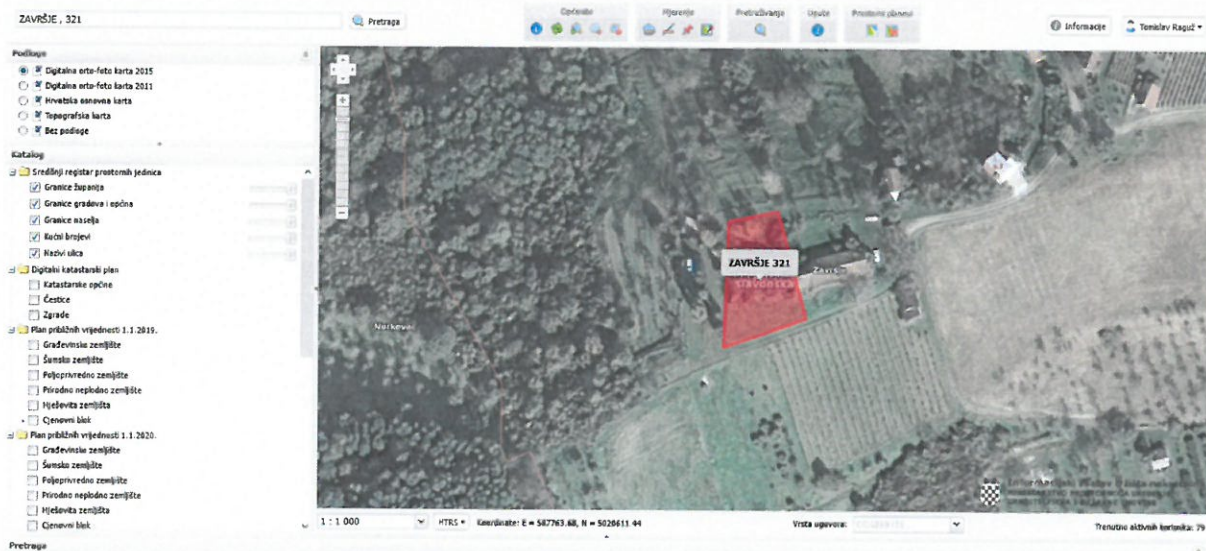
3.1. Lokacija i opis katastarskih čestica:

Kč. br. 320 i 321 nalaze se u k.o. Završje, koja je smještena oko 2 km istočno od Brestovca, na cesti Požega - Nova Gradiška. Susjedna naselja su Novo Selo na istoku i Nurkovac na zapadu.



Kč. br 320; Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>

Na kč. br. 320 nalazi se gospodarska zgrada (stara građevinska nastamba) površine cca 240 m², koja je neodržavana te zbog starosti i neisplativosti rekonstrukcije nije pogodna za gospodarsku iskoristivost. Nastamba ne posjeduje nikakve infrastrukture (priklučke struje, vode i dr.) te kao takvu zbog nemogućnosti rekonstrukcije ili popravka najbolje bi bilo ukloniti. Sa više strana zarasla je u samoniklo drvenasto raslinje, dok je dio raslinja iskrčen, najvjerojatnije od strane susjednih vlasnika parcela, koji održavaju svoje površine obzirom se uz same parcele kč. br. 320 i 321 nalaze njihove vikendice i uređene okućnice.



Kč. br 321; Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>

Na kč. br. 321 najveći dio predstavlja dvorište (bez raslinja) sa starom cisternom za skupljanje kišnice, koja se naslanja na gospodarsku nastambu na parceli kč. br.320.

Metodologija procjene

- Osnovica za vrednovanje nekretnina je njena tržišna vrijednost koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina, a na osnovu Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se tri osnovne metode: **poredbena, prihodovna i troškovna metoda.**

Poredbena metoda: Kod ove metode za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja. Poredbena metoda je primjerena za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta. Ovom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

Prihodovna metoda: Ova metoda se primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađeni katastarski čestica te nekretnina koje će zadržati javnu namjenu ako javna vlast razmatra zakup. Pri tome se polazi od poredbenih nekretnina, primjerice: za upravne zgrade: prihodi od uredske namjene poredbene kakvoće, za dječje domove, dječje vrtiće, domove za rehabilitaciju djece: poredbene privatne ustanove, za škole: prihodi od poredbenih privatnih ili drugih zgrada takve namjene, i slične usporedbe.

Troškovna metoda: U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti. Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjene vrijednosti zbog starosti građevina. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje. Procjene troškovnom metodom mogu se koristiti za utvrđivanje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podaci nedostupni

Obzirom se procjenjuje tržišna vrijednost nekretnine kao relevantna odabrana je poredbena metoda uz nadopunu troškovnom metodom.

4. PROCJENA:

Nekretnine: Kč.br. 320 i 321, upisane su u zk. ul. br. 247, k.o. Završje

Kategorija: poljoprivredno zemljište

Pored navedenih podataka i dobivene dokumentacije korištena je dokumentacija :

- izvadak iz zemljišne knjige zk.ul.br 247 k.o.Završje (e-katastar HR)

- grafički prikaz nekretnina kč.br. 320 i 321 k.o. Završje (e-katastar HR)
- eNekretnine (Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja – MGIPU); poredbene cijene kupoprodajnih ugovora približno sličnih nekretnina

4.1. Identifikacija nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR POŽEGA
Stanje na dan: 10.04.2022. 22:44

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 336777, ZAVRŠJE

Broj ZK uložka: 247

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-485/2022
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.	320	4	STARICE STAM.+1GOSP.ZGRADA DVORIŠTE	1244 331 913	
2.	321	4	STARICE 1GOSP.ZGRADA PAŠNJAK	1113 18 1095	
			UKUPNO:	2357	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ORLJAVA D. O. O. U STEČAJU, OIB: 28061327329, PILANSKI PUT 2, 34000 POŽEGA	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimito 16.01.2020.g. pod brojem Z-247/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U POŽEGI, POSL.BR.:11.OVR-2/2020-4 15.01.2020, radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 33.846,10 KN, (slovima: trideset i osamsto četrdeset i šest kuna i deset lipa), a koji se sastoji od glavnice u iznosu od 32.515,60 KN i obračunate zakonske zatezne kamate na dan 19.12.2019. u iznosu od 1.330,50 KN, kao i radi osiguranja zakonske zatezne kamate na iznos glavnice koja teče od 20.12. 2019. pa sve do namirenja predlagatelja osiguranja u cijelosti po kamatnoj stopi propisanoj čl.29.st.2. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18) uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, za korist: HRVATSKE VODE - PRAVNA OSOBA ZA UPRAVLJANJE VODAMA, OIB: 28921383001, ULICA GRADA VUKOVARA 220, 10000 ZAGREB	33.846,10 KN	



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR POŽEGA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ZAVRŠJE, 336777
k.o. br.: 320

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:2000



Datum ispisa: 21.04.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR POŽEGA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ZAVRŠJE, 336777
k.o. br.: 321

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:2000



Datum ispisa: 21.04.2022

4.2. Procjena vrijednosti poredbenih nekretnina zemljišta

Tablica 1. Poredbene cijene nekretnina sa korekcijom potražnje (izvor eNekretnine)

Datum kupoprodaje	08.10.2021. godina	28.10.2021. godina	13.09. 2021. godina
Lokacija nekretnine (k.o)	Završje	Završje	Nurkovac
Kat. čest. Br. (usporedne vrijednosti-MGIPU)	332/2	328	460/2
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Površina (m ²)	2252	6145	5812
Cijena (kn/ m ²)	4,44	1,63	1,72
Osnovna prosječna početna cijena (kn/m ²)	2,60		
Korekcija cijene/faktor lokacije i prometne povezanosti /Fl	4,11	4,11	4,11
	0,45/1,17	0,45/1,17	0,45/1,17
Korekcija cijene/ Faktor veličine i oblika površine/Fvp	0,3/0,78	0,3/0,78	0,3/0,78
Korekcija cijene/Faktor razvojne mogućnosti	0,1/0,26	0,1/0,26	0,1/0,26
Prosječna tržišna cijena (kn/m ²)	4,81		
Površina (m ²)	2357		
Ukupna tržišna vrijednost nekretnine kč. br. 33 (prethodno 749/55) k.o. Daranovci	2357 m ² x 4,81 kn = 11.337,17 kn		

Troškovna metoda:

Troškovna metoda koristi se za procjenu vrijednosti građevinske nastambe (gospodarska zgrada) .

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine (građevine), potrebno je imati u vidu održivi vijek gospodarskog korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka gospodarskog korištenja, koji se umanjuje zbog starosti građevine. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja odabire se prema trenutnoj namjeni postojeće građevine.

Na osnovu očevida trenutna namjena postojeće nastambe je upitna prvenstveno zbog starosti, što dovodi do upitne sigurnosti prilikom korištenja.

Uzimajući u obzir troškove uklanjanja nastambe i privođenja zemljišta kulturi, samu vrijednost nastambe procjenjujem kroz iskoristivost građevinskog materijala (cigla) na cca **8.000,00 kn**.

5. MIŠLJENJE:

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine izražena je na temelju evaluacijski provedenih kupoprodajnih ugovora (izvor: MGIPU . ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja) sukladno usporedbi približnih vrijednosti poljoprivrednih nekretnina za promatrano područje.

- Ukupnu tržišnu vrijednost nekretnina kč.br. 320 i 321 k.o. Završje, ukupne površine 2357 m² u kategoriji poljoprivrednog zemljišta procjenjujem na 11.337,17 kn.
- Ukupnu vrijednost građevinske nastambe (gospodarska zgrada) kroz iskoristivost građevinskog materijala (cigla, grede) procjenjujem na cca 8.000,00 kn.

Sveukupna vrijednost predmetnih čestica kč.br. 320 i 321. k.o. Završje na osnovu iskazane procjene iznosi 19.337,17 kn.

IZJAVA VJETAKA:

Sukladno zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015, NN 123/2015, NN 61/19) izjavljujem da sam u potpunosti neovisna i nepristrana prilikom izrade ovog Nalaza i mišljenja.

Stalni sudski vještak za područje poljoprivrede
i procjenu poljoprivrednog zemljišta:
doc.dr.sc. Brankica Svitlica



U Požegi, 21.04.2022.