

PROCJEMBENI ELABORAT



Nekretnina: Zemljište i objekti

Lokacija: Donja Bačuga

Naručitelj: SIFRESA d.o.o. – u stečaju

Svrha: Za potrebe stečajnog postupka

Zagreb, 08.05.2023.

Sadržaj

SAŽETAK PROCJENE:	3
1. Imenovanje	4
2. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature	5
2.1 Zakoni	5
2.2. Podzakonski akti	5
2.3. Stručna literatura	5
3. Zadatak	5
3.1. Opis zadatka	5
3.2. Dan vrednovanja	5
3.3. Dan kakvoće	5
3.4. Opis nekretnine	5
3.5. Prostorna identifikacija	7
3.6. Osnovica za vrednovanje	11
4. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine	11
5. Rezultati očevida	11
6. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	13
7. Obrazloženje za odabir metode	14
8. Prikaz i analiza pribavljenih podataka (poredbena metoda)	14
9. Zaključak o vrijednosti nekretnine	24
10. Prilozi	26
10.1. Izvadak iz zemljišne knjige	26
10.2. Izjava o nepristranosti i neovisnosti	36

SAŽETAK PROCJENE:

Naručitelj:	SIFRESA d.o.o. – u stečaju
Procjenitelj:	Tihomir Orečić, d.i.g.
Svrha procjene:	Za potrebe stečajnog postupka
Predmet procjene:	Poljoprivredno zemljište
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Adresa predmeta procjene:	Donja Bačuga
Opis predmeta procjene:	Zemljište i objekti, k.o. Bačuga (više čestica)
Korištenje predmeta procjene:	Zemljište unutar građevinskog područja, neobrađeno poljoprivredno zemljište (ostala obrađiva tla i šumsko zemljište)
Vlasništvo:	SIFRESA d.o.o. – u stečaju
Zona:	GP – građevinsko područje naselja P3 – ostalo poljoprivredno tlo Š – šumsko zemljište
Datum izrade procjene:	27.02.2023.
Datum kakvoće:	16.02.2023.
Datum vrednovanja:	16.02.2023.
Tržišna vrijednost:	
	Zemljište, zaokruženo: 25.800,00 Eur
	Izrada potrebne dokumentacije za farmu: 130.000,00 Eur
	Ukupno: 155.800,00 Eur

1. Imenovanje



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-992/2020
Zagreb, 23. studeni 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Tihomira Orečića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Tihomir Orečić (OIB 51648383433), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Al. Blaža Jurišića 85, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine, računajući od 30. studeni 2020.

Obrazloženje

Tihomir Orečić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:

1. Tihomir Orečić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

2. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature

2.1 Zakoni

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

2.2. Podzakonski akti

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15,)

2.3. Stručna literatura

- Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.

3. Zadatak

3.1. Opis zadatka

Na zahtjev SIFRESA d.o.o. – u stečaju, potrebno je izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnina. Nekretninu čini zemljište (u ovom elaboratu – poljoprivredno zemljište, ostala obradiva tla). Procjena vrijednosti je potrebna za potrebe naručitelja – kupoprodaja u stečajnom postupku.

3.2. Dan vrednovanja

Dan vrednovanja je: 16.02.2023.

3.3. Dan kakvoće

Dan kakvoće je: 16.02.2023.

3.4. Opis nekretnine

Nekretninu čini manjim dijelom građevinsko zemljište (sa ruševnim objektima) i većim dijelom poljoprivredno (ostalo) zemljište, koje se nalazi dijelom uz ili u blizini javnih prometnih površina, a dijelom udaljeno od javnih prometnih površina (otežan pristup). U trenutku očevida zemljište je pretežito neobrađeno, bez većih nagiba.

Predmetna zemljišta se nalaze na više lokacija, te se mogu promatrati kao više zasebnih cjelina (i koristiti i raspolagati po tim cjelinama).

Prilikom očevida nije bilo moguće doći do svih procjenjivanih čestica. Identifikacija čestica je izvršena temeljem dostavljenih podataka o česticama (oznaka čestice i katastarske općine) i uvidom u Internet servise (geoportal.hr, oss.uredjenazemlja.hr, google karte)

Kuća i zgrade na k.č. 943/1 nije bilo moguće pregledati, zbog raslinja i nemogućnosti ulaza u objekte. Neposrednim uvidom je procijenjeno da više nemaju građevinsku i funkcionalnu vrijednost, pa nisu uračunati u procjenu vrijednosti.

Čestica k.č. 942, zk.ul. 1516 i k.č. 942, zk.ul. 1658 nisu identificirane na Internet servisima (geoportal.hr, oss.uredjenazemlja.hr)

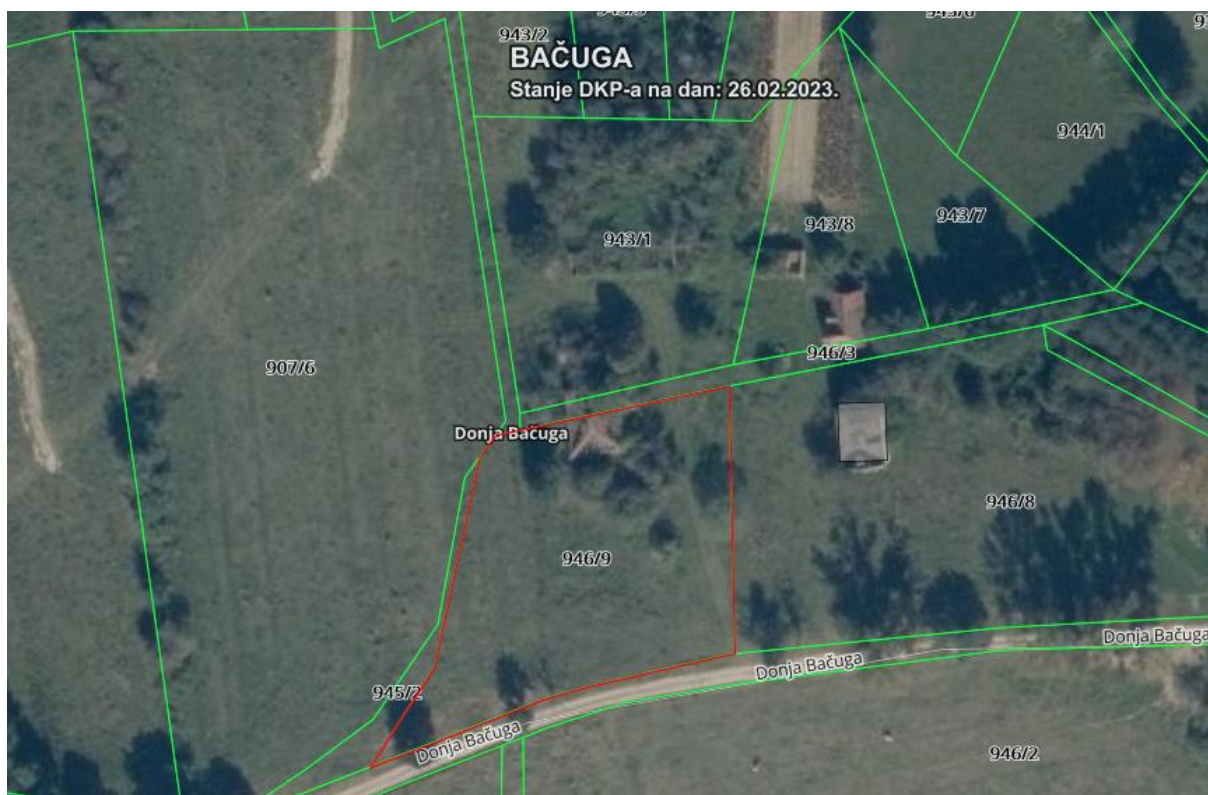
Predmet ove procjene su čestice:

k.o.	zk.ul.	k.č.	opis	površina (m2)	namjena
Bačuga	1133	1091/1	pašnjak	1.133,00	poljoprivredno
Bačuga	1330	946/9	pašnjak dvorište	3.046,00	građevinsko
Bačuga	1611	863/1	oranica	36.210,00	poljoprivredno
Bačuga	1612	863/2	oranica	13.297,00	poljoprivredno
Bačuga	1476	863/3	oranica	5.931,00	poljoprivredno
Bačuga	1614	863/4	oranica	10.326,00	poljoprivredno
Bačuga	1660	863/10	oranica	350,00	poljoprivredno
Bačuga	1658	818/2	šuma	2.633,00	šumsko
Bačuga	1658	903/4	livada	2.384,00	poljoprivredno
Bačuga	1658	907/6	oranica	10.053,00	poljoprivredno
Bačuga	1658	910/2	oranica	1.439,00	poljoprivredno
Bačuga	1658	912/6	oranica	13.297,00	poljoprivredno
Bačuga	1658	918/3	oranica	1.169,00	poljoprivredno
Bačuga	1516	942	oranica	2.241,00	poljoprivredno
Bačuga	1658	942	oranica	834,00	poljoprivredno
Bačuga	1658	943/1	kuća, 2 zgr i dvorište	568,00	građevinsko
Bačuga	1658	943/1	oranica	2.338,00	građevinsko
Bačuga	1658	942/1	šuma	1.065,00	poljoprivredno
Bačuga	1658	942/2	šuma	780,00	poljoprivredno
Bačuga	1658	942/3	šuma	396,00	poljoprivredno
Bačuga	1658	943/2	šuma	690,00	poljoprivredno
Bačuga	1658	943/3	šuma	780,00	poljoprivredno
Bačuga	1658	943/4	šuma	744,00	poljoprivredno
Bačuga	1658	943/6	oranica	1.493,00	poljoprivredno
Bačuga	1658	943/7	oranica	1.115,00	poljoprivredno
Bačuga	1658	1196/2	oranica	6.629,00	poljoprivredno
				120.941,00	

3.5. Prostorna identifikacija

Prikaz položaja čestica / grupa čestica (geoportal.dgu.hr):

k.č. 943/1 i k.č. 946/9



k.č. 1091/1



[illegible]

k.č. 907/6 i k.č. 910/2



k.č. 912/6 i k.č. 918/3



k.č. 942/1-3, k.č. 943/2-7



k.č. 1196/2



Podaci o prostorno planskom statusu:

Zemljišta su, prema važećem urbanističkom planu (PPUG Petrinja), manjim dijelom unutar namjene GP građevinsko područje naselja, većim dijelom unutar namjene P3 ostala obradiva tla, i jedna čestica unutar namjene Š šumsko zemljište.

3.6. Osnovica za vrednovanje

Osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost.

*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.

4. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine

Predmetna zemljišta su smještena u naselju Donja Bačuga. U okolici su pretežito kuće, sa pomoćnim i gospodarskim zgradama. Procjenjivane čestice se nalaze izvan građevinskog područja, unutar namjene P3 ostala obradiva tla, te će sukladno tome biti korištene i poredbene nekretnine (poredbena zemljišta). U procjeni će biti uvažena razlika pojedinih grupa čestica, obzirom na pristup i mikro lokaciju – te će biti korištena dva izračuna i dvije specifične jedinične cijene.

5. Rezultati očevida

U nastavku slijedi fotodokumentacija predmetnih zemljišta:
(za dio zemljišta nije bio moguć pristup i neposredni očevid, te se koriste dostupni podaci Internet servisa (geoportal.hr, google karte, katastar.hr)

Čestica 943/1, sa objektima (kuća i dvije zgrade):





k.č. 946/9 (građevinsko zemljište):



Ostala poljoprivredna zemljišta:



6. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

I u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nerealnim zahtjevima vlasnika. Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%.

U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu.

I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

7. Obrazloženje za odabir metode

Sukladno nalogu, predmet procjene je poljoprivredno zemljište – ostala obradiva tla, te će za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti zemljišta biti korištena poredbena metoda.

8. Prikaz i analiza pribavljenih podataka (poredbena metoda)

Poredbena poljoprivredna zemljišta (bolja mikro lokacija i bolja obilježja):

RB	ID PN	KO	KČ	DATUM	IZNOS	POVRŠINA	CJENOVNI BLOK	KTG	eur/m ²
1	4884381	BAČUGA	1296/7	31.10.2022.	6.000,00	15.052,00	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	4.1 kategorija	0,40
2	4635689	BAČUGA	1123/1	02.11.2021.	199,76	809,00	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	4.1 kategorija	0,25
3	4594517	BAČUGA	1089/4	24.07.2021.	1.329,46	3.669,00	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	4.2 kategorija	0,36
4	4540094	BAČUGA	44940	07.05.2021.	464,66	1.439,00	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	4.2 kategorija	0,32
5	4104694	BAČUGA	968/7	06.08.2019.	678,15	3.467,00	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	4.2 kategorija	0,20
6	4016125	BAČUGA	1107	05.04.2019.	673,31	3.773,00	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	4.2 kategorija	0,18
7	3975043	BAČUGA	1318/8	20.02.2019.	405,12	1.918,00	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	4.2 kategorija	0,21

Grubo čišćenje:

Sva poredbena zemljišta imaju dovoljnu podudarnost, i ulaze u daljnji izračun.

Međuvremensko izjednačenje:

RB	ID PN	KO	KČ	DATUM	IZNOS	POVRŠINA	eur/m2	ICSN prod	ICSN proc	eur/m2
1	4884381	BAČUGA	1296/7	31.10.2022.	6.000,00	15.052,00	0,40	139,65	139,65	0,40
2	4635689	BAČUGA	1123/1	02.11.2021.	199,76	809,00	0,25	124,37	139,65	0,28
3	4594517	BAČUGA	1089/4	24.07.2021.	1.329,46	3.669,00	0,36	122,62	139,65	0,41
4	4540094	BAČUGA	44940	07.05.2021.	464,66	1.439,00	0,32	122,17	139,65	0,37
5	4104694	BAČUGA	968/7	06.08.2019.	678,15	3.467,00	0,20	103,98	139,65	0,26
6	4016125	BAČUGA	1107	05.04.2019.	673,31	3.773,00	0,18	102,24	139,65	0,24
7	3975043	BAČUGA	1318/8	20.02.2019.	405,12	1.918,00	0,21	100,59	139,65	0,29

Interkvalitativno izjednačenje:

Procjenjivano zemljište i poredbena zemljišta su poljoprivredna (izvan građevinskog područja naselja), te nije moguće izjednačenje preko mjere građevinskog korištenja. Procjenjivano i poredbena zemljišta imaju vrlo slične karakteristike, pa se za daljnji izračun preuzimaju međuvremenski izjednačene vrijednosti.

Procjena vrijednosti zemljišta i statistička obrada:

RB	ID PN	KO	KČ	DATUM	IZNOS	POVRŠINA	eur/m2	odstupanje	odstupanje
1	4884381	BAČUGA	1296/7	31.10.2022.	6.000,00	15.052,00	0,40	0,08	23,61%
2	4635689	BAČUGA	1123/1	02.11.2021.	199,76	809,00	0,28	-0,05	-14,02%
3	4594517	BAČUGA	1089/4	24.07.2021.	1.329,46	3.669,00	0,41	0,09	27,97%
4	4540094	BAČUGA	44940	07.05.2021.	464,66	1.439,00	0,37	0,05	14,46%
5	4104694	BAČUGA	968/7	06.08.2019.	678,15	3.467,00	0,26	-0,06	-18,54%
6	4016125	BAČUGA	1107	05.04.2019.	673,31	3.773,00	0,24	-0,08	-24,41%
7	3975043	BAČUGA	1318/8	20.02.2019.	405,12	1.918,00	0,29	-0,03	-9,07%
							0,32		

Sva poredbena zemljišta imaju odstupanja u dozvoljenim granicama.

**Procijenjena jedinična vrijednost poljoprivrednog zemljišta (boljih karakteristika) iznosi:
0,32 Eur/m2**

Poredbena poljoprivredna zemljišta (lošija mikro lokacija i lošija obilježja):

RB	ID PN	KO	KČ	DATUM	IZNOS	POVRŠINA	STATUS	CJENOVNI BLOK	KTG	eur/m2
1	4882018	BAČUGA	475/18	24.10.2022.	531,29	3.154,00	Provedena evaluacija	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	4.1 kategorija	0,17
2	4880692	BAČUGA	874/2	20.10.2022.	730,73	5.179,00	Provedena evaluacija	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	4.1 kategorija	0,14
3	4871918	BAČUGA	1336/3	03.10.2022.	664,41	5.157,00	Provedena evaluacija	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	4.1 kategorija	0,13
4	4779165	BAČUGA	878/1	04.07.2022.	1.063,03	7.804,00	Provedena evaluacija	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	4.1 kategorija	0,14
5	4753451	BAČUGA	878/2	09.05.2022.	331,38	2.086,00	Provedena evaluacija	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	4.1 kategorija	0,16
6	4746404	BAČUGA	1123/2	05.05.2022.	529,55	3.438,00	Provedena evaluacija	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	4.1 kategorija	0,15
7	4660757	BAČUGA	511/23	01.02.2022.	907,15	6.503,00	Provedena evaluacija	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	4.1 kategorija	0,14
8	4657014	BAČUGA	412/19	27.01.2022.	797,14	6.305,00	Provedena evaluacija	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	4.1 kategorija	0,13
9	4649941	BAČUGA	865/3	04.11.2021.	664,51	4.582,00	Provedena evaluacija	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	4.1 kategorija	0,15
10	4635706	BAČUGA	894/2	02.11.2021.	6.658,54	48.585,00	Provedena evaluacija	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	4.1 kategorija	0,14
11	4634251	BAČUGA	1333/2	22.10.2021.	666,29	5.474,00	Provedena evaluacija	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	4.1 kategorija	0,12
12	4615298	BAČUGA	812/1	20.09.2021.	2.309,71	17.329,00	Provedena evaluacija	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	4.1 kategorija	0,13
13	4592382	BAČUGA	1227/1	06.08.2021.	2.669,27	17.904,00	Provedena evaluacija	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	4.1 kategorija	0,15
14	4592382	BAČUGA	1227/1	06.08.2021.	2.669,27	17.904,00	Provedena evaluacija	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	4.1 kategorija	0,15
15	4334725	BAČUGA	691/18	06.08.2020.	401,63	3.478,00	Provedena evaluacija	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	4.1 kategorija	0,12
16	4212507	BAČUGA	1175/4	14.01.2020.	3.763,91	27.267,00	Provedena evaluacija	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	4.1 kategorija	0,14
17	4087221	BAČUGA	1362/1	16.07.2019.	1.488,48	10.558,00	Provedena evaluacija	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	4.2 kategorija	0,14
18	4062728	BAČUGA	428	11.06.2019.	674,55	7.092,00	Provedena evaluacija	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	4.2 kategorija	0,10

Grubo čišćenje:

Sva poredbena zemljišta imaju dovoljnu podudarnost, i ulaze u daljnji izračun.

Međuvremensko izjednačenje:

RB	ID PN	KO	KČ	DATUM	IZNOS	POVRŠINA	eur/m2	ICSN prod	ICSN proc	eur/m2
1	4882018	BAČUGA	475/18	24.10.2022.	531,29	3.154,00	0,17	139,65	139,65	0,17
2	4880692	BAČUGA	874/2	20.10.2022.	730,73	5.179,00	0,14	139,65	139,65	0,14
3	4871918	BAČUGA	1336/3	03.10.2022.	664,41	5.157,00	0,13	139,65	139,65	0,13
4	4779165	BAČUGA	878/1	04.07.2022.	1.063,03	7.804,00	0,14	139,65	139,65	0,14
5	4753451	BAČUGA	878/2	09.05.2022.	331,38	2.086,00	0,16	140,80	139,65	0,16
6	4746404	BAČUGA	1123/2	05.05.2022.	529,55	3.438,00	0,15	140,80	139,65	0,15
7	4660757	BAČUGA	511/23	01.02.2022.	907,15	6.503,00	0,14	132,32	139,65	0,15
8	4657014	BAČUGA	412/19	27.01.2022.	797,14	6.305,00	0,13	132,32	139,65	0,13
9	4649941	BAČUGA	865/3	04.11.2021.	664,51	4.582,00	0,15	124,37	139,65	0,16
10	4635706	BAČUGA	894/2	02.11.2021.	6.658,54	48.585,00	0,14	124,37	139,65	0,15
11	4634251	BAČUGA	1333/2	22.10.2021.	666,29	5.474,00	0,12	124,37	139,65	0,14
12	4615298	BAČUGA	812/1	20.09.2021.	2.309,71	17.329,00	0,13	122,62	139,65	0,15
13	4592382	BAČUGA	1227/1	06.08.2021.	2.669,27	17.904,00	0,15	122,62	139,65	0,17
14	4592382	BAČUGA	1227/1	06.08.2021.	2.669,27	17.904,00	0,15	122,62	139,65	0,17
15	4334725	BAČUGA	691/18	06.08.2020.	401,63	3.478,00	0,12	113,35	139,65	0,14
16	4212507	BAČUGA	1175/4	14.01.2020.	3.763,91	27.267,00	0,14	109,31	139,65	0,18
17	4087221	BAČUGA	1362/1	16.07.2019.	1.488,48	10.558,00	0,14	103,98	139,65	0,19
18	4062728	BAČUGA	428	11.06.2019.	674,55	7.092,00	0,10	102,24	139,65	0,13

Interkvalitativno izjednačenje:

Procjenjivano zemljište i poredbena zemljišta su poljoprivredna (izvan građevinskog područja naselja), te nije moguće izjednačenje preko mjere građevinskog korištenja. Procjenjivano i poredbena zemljišta imaju vrlo slične karakteristike, pa se za daljnji izračun preuzimaju međuvremenski izjednačene vrijednosti.

Procjena vrijednosti zemljišta i statistička obrada:

RB	ID PN	KO	KČ	DATUM	IZNOS	POVRŠINA	eur/m2	odstupanje	odstupanje
1	4882018	BAČUGA	475/18	24.10.2022.	531,29	3.154,00	0,17	0,02	10,33%
2	4880692	BAČUGA	874/2	20.10.2022.	730,73	5.179,00	0,14	-0,01	-7,59%
3	4871918	BAČUGA	1336/3	03.10.2022.	664,41	5.157,00	0,13	-0,02	-15,62%
4	4779165	BAČUGA	878/1	04.07.2022.	1.063,03	7.804,00	0,14	-0,02	-10,78%
5	4753451	BAČUGA	878/2	09.05.2022.	331,38	2.086,00	0,16	0,00	3,20%
6	4746404	BAČUGA	1123/2	05.05.2022.	529,55	3.438,00	0,15	0,00	0,06%
7	4660757	BAČUGA	511/23	01.02.2022.	907,15	6.503,00	0,15	-0,01	-3,57%
8	4657014	BAČUGA	412/19	27.01.2022.	797,14	6.305,00	0,13	-0,02	-12,61%
9	4649941	BAČUGA	865/3	04.11.2021.	664,51	4.582,00	0,16	0,01	6,66%
10	4635706	BAČUGA	894/2	02.11.2021.	6.658,54	48.585,00	0,15	0,00	0,79%
11	4634251	BAČUGA	1333/2	22.10.2021.	666,29	5.474,00	0,14	-0,02	-10,48%
12	4615298	BAČUGA	812/1	20.09.2021.	2.309,71	17.329,00	0,15	0,00	-0,58%
13	4592382	BAČUGA	1227/1	06.08.2021.	2.669,27	17.904,00	0,17	0,02	11,21%
14	4592382	BAČUGA	1227/1	06.08.2021.	2.669,27	17.904,00	0,17	0,02	11,21%
15	4334725	BAČUGA	691/18	06.08.2020.	401,63	3.478,00	0,14	-0,01	-6,82%
16	4212507	BAČUGA	1175/4	14.01.2020.	3.763,91	27.267,00	0,18	0,02	15,50%
17	4087221	BAČUGA	1362/1	16.07.2019.	1.488,48	10.558,00	0,19	0,04	24,01%
18	4062728	BAČUGA	428	11.06.2019.	674,55	7.092,00	0,13	-0,02	-14,91%
							0,15		

Sva poredbena zemljišta imaju odstupanja u dozvoljenim granicama.

**Procijenjena jedinična vrijednost poljoprivrednog zemljišta (lošijih karakteristika) iznosi:
0,15 Eur/m2**

Poredbena građevinska zemljišta:

RB	ID PN	KO	KČ	DATUM	IZNOS	POVRŠINA	STATUS	CJENOVNI BLOK	KTG	eur/m2
1	4907588	LUŠČANI	165/4	15.12.2022.	849,43	2.804,00	Provedena evaluacija	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	1.	0,30
2	4911795	LUŠČANI, Petrinja	165/2	15.12.2022.	1.141,42	3.823,00	Provedena evaluacija	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	1.	0,30
3	4880236	STRAŠNIK	558	17.10.2022.	664,20	719,00	Provedena evaluacija	GORA - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	1.	0,92
4	4655979	CEPELIŠ	599	27.12.2021.	1.330,80	2.367,00	Provedena evaluacija	GORA - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	1.	0,56
5	4646329	BAČUGA	1024/3	15.12.2021.	1.862,29	1.032,00	Provedena evaluacija	BAČUGA - NASELJE	1.	1,80
6	4489865	PRNJAVOR ČUNTIČKI	109/4	08.03.2021.	659,58	831,00	Provedena evaluacija	JABUKOVAC - OSTALA OBRADIVA TLA	1.	0,79
7	4514511	LUŠČANI	818/2	18.01.2021.	1.584,64	6.532,00	Provedena evaluacija	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	2.	0,24
8	4334811	BAČUGA	1019/1	07.08.2020.	2.008,67	2.967,00	Evaluacija u tijeku	BAČUGA - NASELJE		0,68

Grubo čišćenje:

Iz daljnjeg izračuna se isključuje poredbeno zemljište red. br. 7 jer se radi o zemljištu 2. kategorije (a procjenjivano zemljište je 1. kategorije).

RB	ID PN	KO	KČ	DATUM	IZNOS	POVRŠINA	STATUS	CJENOVNI BLOK	KTG	eur/m2
1	4907588	LUŠČANI	165/4	15.12.2022.	849,43	2.804,00	Provedena evaluacija	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	1.	0,30
2	4911795	LUŠČANI, Petrinja	165/2	15.12.2022.	1.141,42	3.823,00	Provedena evaluacija	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	1.	0,30
3	4880236	STRAŠNIK	558	17.10.2022.	664,20	719,00	Provedena evaluacija	GORA - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	1.	0,92
4	4655979	CEPELIŠ	599	27.12.2021.	1.330,80	2.367,00	Provedena evaluacija	GORA - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	1.	0,56
5	4646329	BAČUGA	1024/3	15.12.2021.	1.862,29	1.032,00	Provedena evaluacija	BAČUGA - NASELJE	1.	1,80
6	4489865	PRNJAVOR ČUNTIČKI	109/4	08.03.2021.	659,58	831,00	Provedena evaluacija	JABUKOVAC - OSTALA OBRADIVA TLA	1.	0,79
8	4334811	BAČUGA	1019/1	07.08.2020.	2.008,67	2.967,00	Evaluacija u tijeku	BAČUGA - NASELJE		0,68

Međuvremensko izjednačenje:

RB	ID PN	KO	KČ	DATUM	IZNOS	POVRŠINA	eur/m2	ICSN prod	ICSN proc	eur/m2
1	4907588	LUŠČANI	165/4	15.12.2022.	849,43	2.804,00	0,30	139,65	139,65	0,30
2	4911795	LUŠČANI, Petrinja	165/2	15.12.2022.	1.141,42	3.823,00	0,30	139,65	139,65	0,30
3	4880236	STRAŠNIK	558	17.10.2022.	664,20	719,00	0,92	139,65	139,65	0,92
4	4655979	CEPELIŠ	599	27.12.2021.	1.330,80	2.367,00	0,56	124,37	139,65	0,63
5	4646329	BAČUGA	1024/3	15.12.2021.	1.862,29	1.032,00	1,80	124,37	139,65	2,03
6	4489865	PRNJAVOR ČUNTIČKI	109/4	08.03.2021.	659,58	831,00	0,79	115,71	139,65	0,96
8	4334811	BAČUGA	1019/1	07.08.2020.	2.008,67	2.967,00	0,68	113,35	139,65	0,83

Interkvalitativno izjednačenje:

Ovo izjednačenje se provodi preko mjere građevinskog korištenja. Procjenjivano zemljište ima koeficijent iskoristivosti isti kao i poredbena zemljišta.

RB	ID PN	KO	KČ	DATUM	IZNOS	POVRŠINA	eur/m2	Ki max	Kin max	koef	eur/m2
1	4907588	LUŠČANI	165/4	15.12.2022.	849,43	2.804,00	0,30	2,8	2,1	1,00	0,30
2	4911795	LUŠČANI, Petrinja	165/2	15.12.2022.	1.141,42	3.823,00	0,30	2,8	2,1	1,00	0,30
3	4880236	STRAŠNIK	558	17.10.2022.	664,20	719,00	0,92	2,8	2,1	1,00	0,92
4	4655979	CEPELIŠ	599	27.12.2021.	1.330,80	2.367,00	0,63	2,8	2,1	1,00	0,63
5	4646329	BAČUGA	1024/3	15.12.2021.	1.862,29	1.032,00	2,03	2,8	2,1	1,00	2,03
6	4489865	PRNJAVOR ČUNTIČKI	109/4	08.03.2021.	659,58	831,00	0,96	2,8	2,1	1,00	0,96
8	4334811	BAČUGA	1019/1	07.08.2020.	2.008,67	2.967,00	0,83			1,00	0,83

Procjena vrijednosti zemljišta i statistička obrada:

RB	ID PN	KO	KČ	DATUM	IZNOS	POVRŠINA	eur/m2	odstupanje	odstupanje
1	4907588	LUŠČANI	165/4	15.12.2022.	849,43	2.804,00	0,30	-0,55	-64,51%
2	4911795	LUŠČANI, Petrinja	165/2	15.12.2022.	1.141,42	3.823,00	0,30	-0,55	-65,02%
3	4880236	STRAŠNIK	558	17.10.2022.	664,20	719,00	0,92	0,07	8,23%
4	4655979	CEPELIŠ	599	27.12.2021.	1.330,80	2.367,00	0,63	-0,22	-26,04%
5	4646329	BAČUGA	1024/3	15.12.2021.	1.862,29	1.032,00	2,03	1,17	137,39%
6	4489865	PRNJAVOR ČUNTIČKI	109/4	08.03.2021.	659,58	831,00	0,96	0,10	12,23%
8	4334811	BAČUGA	1019/1	07.08.2020.	2.008,67	2.967,00	0,83	-0,02	-2,28%
0,85									

Vidljiva su nedozvoljena odstupanja kod poredbenih zemljišta red. br. 1, 2 i 5

RB	ID PN	KO	KČ	DATUM	IZNOS	POVRŠINA	eur/m2	odstupanje	odstupanje
3	4880236	STRAŠNIK	558	17.10.2022.	664,20	719,00	0,92	0,09	10,40%
4	4655979	CEPELIŠ	599	27.12.2021.	1.330,80	2.367,00	0,63	-0,21	-24,56%
6	4489865	PRNJAVOR ČUNTIČKI	109/4	08.03.2021.	659,58	831,00	0,96	0,12	14,48%
8	4334811	BAČUGA	1019/1	07.08.2020.	2.008,67	2.967,00	0,83	0,00	-0,32%
0,84									

Sva poredbena zemljišta imaju odstupanja u dozvoljenim granicama.

**Procijenjena jedinična vrijednost poljoprivrednog zemljišta (lošijih karakteristika) iznosi:
0,84 Eur/m2**

Poredbena šumska zemljišta:

RB	ID PN	KO	KČ	DATUM	IZNOS	POVRŠINA	STATUS	CJENOVNI BLOK	KTG	eur/m2
1	4810005	PECKI	148/1	18.08.2022.	1.332,43	4.356,00	Provedena evaluacija	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	4.1 kategorija	0,31
2	4774339	PECKI	45073	06.06.2022.	1.494,20	7.525,00	Provedena evaluacija	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	4.1 kategorija	0,20
3	4676232	BAČUGA	818/3	07.02.2022.	665,06	3.305,00	Provedena evaluacija	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	4.1 kategorija	0,20
4	4714436	PECKI	61/2	27.10.2021.	7.000,00	31.768,00	Provedena evaluacija	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	4.1 kategorija	0,22
5	4620885	BAČUGA	164/25	22.09.2021.	3.501,89	8.470,00	Provedena evaluacija	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	4.1 kategorija	0,41
6	4615298	BAČUGA	913/6	20.09.2021.	2.309,71	17.329,00	Provedena evaluacija	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	4.1 kategorija	0,13
7	4552542	BAČUGA	1345	07.06.2021.	1.066,23	7.902,00	Provedena evaluacija	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	4.1 kategorija	0,13
8	4517022	BAČUGA	836/1	20.04.2021.	1.935,25	14.632,00	Provedena evaluacija	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	4.1 kategorija	0,13
9	4160154	PECKI	436/3	20.11.2019.	672,59	8.376,00	Provedena evaluacija	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	4.1 kategorija	0,08
10	4143964	BAČUGA	164/22	14.10.2019.	1.346,91	6.528,00	Provedena evaluacija	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	4.1 kategorija	0,21
11	4127970	BAČUGA	164/21	26.08.2019.	2.029,95	8.492,00	Provedena evaluacija	BAČUGA - OSTALA OBRADIVA TLA	4.1 kategorija	0,24

Grubo čišćenje:

Sva poredbena zemljišta imaju dovoljnu podudarnost, i ulaze u daljnji izračun.

Međuvremensko izjednačenje:

RB	ID PN	KO	KČ	DATUM	IZNOS	POVRŠINA	eur/m2	ICSN prod	ICSN proc	eur/m2
1	4810005	PECKI	148/1	18.08.2022.	1.332,43	4.356,00	0,31	139,65	139,65	0,31
2	4774339	PECKI	45073	06.06.2022.	1.494,20	7.525,00	0,20	140,80	139,65	0,20
3	4676232	BAČUGA	818/3	07.02.2022.	665,06	3.305,00	0,20	132,32	139,65	0,21
4	4714436	PECKI	61/2	27.10.2021.	7.000,00	31.768,00	0,22	124,37	139,65	0,25
5	4620885	BAČUGA	164/25	22.09.2021.	3.501,89	8.470,00	0,41	122,62	139,65	0,47
6	4615298	BAČUGA	913/6	20.09.2021.	2.309,71	17.329,00	0,13	122,62	139,65	0,15
7	4552542	BAČUGA	1345	07.06.2021.	1.066,23	7.902,00	0,13	122,17	139,65	0,15
8	4517022	BAČUGA	836/1	20.04.2021.	1.935,25	14.632,00	0,13	122,17	139,65	0,15
9	4160154	PECKI	436/3	20.11.2019.	672,59	8.376,00	0,08	109,64	139,65	0,10
10	4143964	BAČUGA	164/22	14.10.2019.	1.346,91	6.528,00	0,21	109,64	139,65	0,26
11	4127970	BAČUGA	164/21	26.08.2019.	2.029,95	8.492,00	0,24	103,98	139,65	0,32

Interkvalitativno izjednačenje:

Procjenjivano zemljište i poredbena zemljišta su šumska zemljišta istih obilježja, te nije moguće interkvalitativno izjednačenje preko mjere građevinskog korištenja.

Procjena vrijednosti zemljišta i statistička obrada:

RB	ID PN	KO	KČ	DATUM	IZNOS	POVRŠINA	eur/m2	odstupanje	odstupanje
1	4810005	PECKI	148/1	18.08.2022.	1.332,43	4.356,00	0,31	0,07	30,58%
2	4774339	PECKI	45073	06.06.2022.	1.494,20	7.525,00	0,20	-0,04	-15,93%
3	4676232	BAČUGA	818/3	07.02.2022.	665,06	3.305,00	0,21	-0,02	-9,34%
4	4714436	PECKI	61/2	27.10.2021.	7.000,00	31.768,00	0,25	0,01	5,62%
5	4620885	BAČUGA	164/25	22.09.2021.	3.501,89	8.470,00	0,47	0,24	101,00%
6	4615298	BAČUGA, Petrinia	913/6	20.09.2021.	2.309,71	17.329,00	0,15	-0,08	-35,20%
7	4552542	BAČUGA	1345	07.06.2021.	1.066,23	7.902,00	0,15	-0,08	-34,16%
8	4517022	BAČUGA	836/1	20.04.2021.	1.935,25	14.632,00	0,15	-0,08	-35,46%
9	4160154	PECKI	436/3	20.11.2019.	672,59	8.376,00	0,10	-0,13	-56,34%
10	4143964	BAČUGA	164/22	14.10.2019.	1.346,91	6.528,00	0,26	0,03	12,19%
11	4127970	BAČUGA	164/21	26.08.2019.	2.029,95	8.492,00	0,32	0,09	37,05%
							0,23		

Vidljiva su nedozvoljena odstupanja kod poredbenih zemljišta red. br. 5, 6, 7, 8, 9 i 11

RB	ID PN	KO	KČ	DATUM	IZNOS	POVRŠINA	eur/m2	odstupanje	odstupanje
1	4810005	PECKI	148/1	18.08.2022.	1.332,43	4.356,00	0,31	0,06	24,81%
2	4774339	PECKI	45073	06.06.2022.	1.494,20	7.525,00	0,20	-0,05	-19,64%
3	4676232	BAČUGA	818/3	07.02.2022.	665,06	3.305,00	0,21	-0,03	-13,35%
4	4714436	PECKI	61/2	27.10.2021.	7.000,00	31.768,00	0,25	0,00	0,95%
10	4143964	BAČUGA	164/22	14.10.2019.	1.346,91	6.528,00	0,26	0,02	7,23%
							0,25		

Sva poredbena zemljišta imaju odstupanja u dozvoljenim granicama.

Procijenjena jedinična vrijednost šumskog zemljišta iznosi: 0,25 Eur/m2

9. Zaključak o vrijednosti nekretnine

Na osnovi provedenih analiza i izračuna, dobivene su slijedeće procijenjene vrijednosti nekretnine:

k.o.	zk.ul.	k.č.	opis	površina (m2)	namjena	eur/m2	vrijednost
Bačuga	1133	1091/1	pašnjak	1.133,00	poljoprivredno	0,32	362,56 €
							362,56 €
Bačuga	1330	946/9	pašnjak dvorište	3.046,00	građevinsko	0,84	2.558,64 €
							2.558,64 €
Bačuga	1611	863/1	oranica	36.210,00	poljoprivredno	0,15	5.431,50 €
Bačuga	1612	863/2	oranica	13.297,00	poljoprivredno	0,15	1.994,55 €
Bačuga	1476	863/3	oranica	5.931,00	poljoprivredno	0,15	889,65 €
Bačuga	1614	863/4	oranica	10.326,00	poljoprivredno	0,15	1.548,90 €
Bačuga	1660	863/10	oranica	350,00	poljoprivredno	0,15	52,50 €
							9.917,10 €
Troškovi izrade procjene utjecaja na okoliš, projekata za farmu i trafostanicu							110.000,00 €
Procijenjeni trošak izrade investicijske studije							20.000,00 €
							139.917,10 €
Bačuga	1658	818/2	šuma	2.633,00	šumsko	0,24	631,92 €
Bačuga	1658	903/4	livada	2.384,00	poljoprivredno	0,15	357,60 €
							989,52 €
Bačuga	1658	907/6	oranica	10.053,00	poljoprivredno	0,32	3.216,96 €
Bačuga	1658	910/2	oranica	1.439,00	poljoprivredno	0,32	460,48 €
							3.677,44 €
Bačuga	1658	912/6	oranica	13.297,00	poljoprivredno	0,15	1.994,55 €
Bačuga	1658	918/3	oranica	1.169,00	poljoprivredno	0,15	175,35 €
							2.169,90 €
Bačuga	1516	942	oranica	2.241,00	poljoprivredno	0,15	336,15 €
Bačuga	1658	942	oranica	834,00	poljoprivredno	0,15	125,10 €
							461,25 €
Bačuga	1658	943/1	kuća, 2 zgr i dvorište	568,00	građevinsko	0,84	477,12 €
Bačuga	1658	943/1	oranica	2.338,00	građevinsko	0,84	1.963,92 €
							2.441,04 €
Bačuga	1658	942/1	šuma	1.065,00	poljoprivredno	0,15	159,75 €
Bačuga	1658	942/2	šuma	780,00	poljoprivredno	0,15	117,00 €
Bačuga	1658	942/3	šuma	396,00	poljoprivredno	0,15	59,40 €
Bačuga	1658	943/2	šuma	690,00	poljoprivredno	0,15	103,50 €
Bačuga	1658	943/3	šuma	780,00	poljoprivredno	0,15	117,00 €
Bačuga	1658	943/4	šuma	744,00	poljoprivredno	0,15	111,60 €
Bačuga	1658	943/6	oranica	1.493,00	poljoprivredno	0,15	223,95 €
Bačuga	1658	943/7	oranica	1.115,00	poljoprivredno	0,15	167,25 €
							1.059,45 €

Bačuga	1658	1196/2	oranica	6.629,00	poljoprivredno	0,32	2.121,28 €
							2.121,28 €
				120.941,00			155.758,18 €

Sa zemljištima se može raspolagati sukladno česticama kako su grupirane u tablici (zemljišta su tako i grupirana na više mikro lokacija na području naselja i okolice).

Kod grupe zemljišta (k.č. 863/1, 863/2, 863/3, 863/4, 863/10) je navedena i dodatna vrijednost koju čini vrijednost izrađene studije utjecaja na okoliš, investicijske studije, i svih potrebnih projekata (idejni, glavni, izvedbeni) a temeljem kojih su ishođene građevinska dozvola za građenje građevine – farma kokoši nesilica na k.č. 863/1, 863/2, 863/3, 863/4 i građevinska dozvola za građenje transformatorske stanice na k.č. 863/10. U tijeku izrade ovog procjembenog elaborata je predložena Investicijska studija u kojoj su navedeni iznosi ulaganja, među kojima su i iznosi izrade projektne dokumentacije (koja je prethodila ishođenju građevinskih dozvola i ostalih rješenja (rješenje Ministarstva zaštite okoliša i energetike o prihvatljivosti projekta za okoliš).

Trošak izrade investicijske studije je iskazan i procijenjen zasebno, temeljem uvida u javno dostupne podatke o približnim cijenama izrade investicijske studije, ovisno o veličini ulaganja u projekt, složenosti projekta, i ostalim elementima.

Procijenjeni iznos se zaokružuje na: 155.800,00 Eur

Navedeni procijenjeni iznose ne sadrže porez (porez na promet nekretnina)

Izradio:

Tihomir Orečić, d.i.g., SSV i procjenitelj

10. Prilozi

10.1. Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PETRINJA
Stanje na dan: 07.02.2023. 17:26

Katastarska općina: 322601, BAČUGA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14348/2022
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1133

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1091/1	PAŠNJAK U SELU			1133	
		UKUPNO:			1133	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	SIFRESA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 60357824581, DONJA BAČUGA 108C, DONJA BAČUGA 44250 PETRINJA	
1.7	Zaprimljeno 02.11.2022.g. pod brojem Z-14348/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE BROJ ST-516/2022 27.10.2022	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.02.2023.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PETRINJA
Stanje na dan: 07.02.2023. 17:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322601, BAČUGA

Broj ZK uložka: 1330

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14348/2022

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	946/9	PAŠNJAK DVORIŠTE			3046	
		UKUPNO:			3046	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	SIFRESA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 60357824581, DONJA BAČUGA 108C, DONJA BAČUGA 44250 PETRINJA	
1.2	Zaprimljeno 18.07.2017.g. pod brojem Z-10954/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA, Na temelju ovosudnog Rješenja od 26. rujna 2017. godine i odredbe članka 200. točka b. Zakona o zemljišnim knjigama zabilježuje se otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka na čest.br. 946/9 u A.	na 1 (1.1)
1.6	Zaprimljeno 02.11.2022.g. pod brojem Z-14348/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE BROJ ST-516/2022 27.10.2022	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.02.2023.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PETRINJA
Stanje na dan: 07.02.2023. 17:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322601, BAČUGA

Broj ZK uložka: 1476

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14348/2022

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	863/3	ORANICA POLJE			5931	
		UKUPNO:			5931	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 SIFRESA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 60357824581, DONJA BAČUGA 108C, DONJA BAČUGA 44250 PETRINJA	
2.3	Zaprimljeno 02.11.2022.g. pod brojem Z-14348/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE BROJ ST-516/2022 27.10.2022	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.02.2023.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL PETRINJA
Stanje na dan: 07.02.2023. 17:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322601, BAČUGA

Broj ZK uložka: 1516

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14348/2022

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	942	ORANICA			2241	
		UKUPNO:			2241	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
	SIFRESA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 60357824581, DONJA BAČUGA 108C, DONJA BAČUGA 44250 PETRINJA	
3.4	Zaprimljeno 02.11.2022.g. pod brojem Z-14348/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE BROJ ST-516/2022 27.10.2022	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.02.2023.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PETRINJA
Stanje na dan: 07.02.2023. 17:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322601, BAČUGA

Broj ZK uložka: 1611

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14348/2022

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	863/1	POLJE			36210	
		ORANICA			36210	
		UKUPNO:			36210	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
16.	Vlasnički dio: 1/1	
	SIFRESA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 60357824581, DONJA BAČUGA 108C, DONJA BAČUGA 44250 PETRINJA	
16.4	Zaprimljeno 02.11.2022.g. pod brojem Z-14348/2022	
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE BROJ ST-516/2022 27.10.2022	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 04.01.2022.g. pod brojem Z-40/2022		
	ZABILJEŽBA, OVRHA, OSTALO 03.01.2022, RJEŠENJE BROJ OVR.1/2022 04.01.2022		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.02.2023.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PETRINJA
Stanje na dan: 07.02.2023. 17:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322601, BAČUGA

Broj ZK uložka: 1612

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14348/2022

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	863/2	POLJE ORANICA POLJE			13297 13297	Pripis iz uložka 703
		UKUPNO:			13297	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6. Vlasnički dio: 1/1		
	SIFRESA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 60357824581, DONJA BAČUGA 108C, DONJA BAČUGA 44250 PETRINJA	
6.4	Zaprimljeno 02.11.2022.g. pod brojem Z-14348/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE BROJ ST-516/2022 27.10.2022	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.02.2023.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PETRINJA
Stanje na dan: 07.02.2023. 17:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322601, BAČUGA

Broj ZK uložka: 1614

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14348/2022

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	863/4	POLJE			10326	
		ORANICA POLJE			10326	
		UKUPNO:			10326	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5. Vlasnički dio: 1/1		
	SIFRESA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 60357824581, DONJA BAČUGA 108C, DONJA BAČUGA 44250 PETRINJA	
5.4	Zaprimljeno 02.11.2022.g. pod brojem Z-14348/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE BROJ ST-516/2022 27.10.2022	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.02.2023.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PETRINJA
Stanje na dan: 07.02.2023. 17:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322601, BAČUGA

Broj ZK uložka: 1658

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14348/2022

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	818/2	ŠUMA ČAVRAGUŠA			2633	
2.	903/4	LIVADA ČAVRAGUŠA			2384	
3.	907/6	ORANICA ORANICA U MJESTU			10053 10053	
4.	910/2	ORANICA ORANICA U MJESTU			1439 1439	
5.	912/6	ORANICA ČAVRAGUŠA			13297	
6.	918/3	ORANICA ČAVRAGUŠA			1169	
7.	942	ORANICA ORANICA U MJESTU			834 834	
8.	942/1	ŠUMA STRANA U POLJU			1065	
9.	942/2	STRANA U POLJU ŠUMA STRANA U POLJU			780 780	
10.	942/3	ŠUMA STRANA U BAČUGI			396	
11.	943/1	OSTALA ZEMLJIŠTA KUĆA BR. 60, 2 ZGRADE I DVORIŠTE ORANICA			2906 568 2338	
12.	943/2	ŠUMA STRANA U POLJU			690	
13.	943/3	STRANA U POLJU ŠUMA STRANA U POLJU			780 780	
14.	943/4	ŠUMA STRANA U BAČUGI			744	
15.	943/6	ORANICA			1493	
16.	943/7	U MJESTU ORANICA U MJESTU			1115 1115	
17.	1196/2	ORANICA KOVAČEVAC			6629	
		UKUPNO:			48407	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
SIFRESA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 60357824581, DONJA BAČUGA 108C, DONJA BAČUGA 44250 PETRINJA		
3.4	Zaprimljeno 02.11.2022.g. pod brojem Z-14348/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE BROJ ST-516/2022 27.10.2022	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.02.2023.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL PETRINJA
Stanje na dan: 07.02.2023. 17:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322601, BAČUGA

Broj ZK uložka: 1660

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14348/2022

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	863/10	POLJE			350	
		ORANICA			350	
		UKUPNO:			350	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	SIFRESA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 60357824581, DONJA BAČUGA 108C, DONJA BAČUGA 44250 PETRINJA	
1.4	Zaprimljeno 02.11.2022.g. pod brojem Z-14348/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE BROJ ST-516/2022 27.10.2022	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 30.07.2018.g. pod brojem Z-12779/2018 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 863/10, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI 04.07.2018, polaganja elektroenergetskih vodova u ukupnoj površini služnosti od 5 m2, na čest.br. 863/10, za korist: HEP - OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA D.O.O., OIB: 46830600751, ZAGREB, ULICA GRADA VUKOVARA 37		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.02.2023.

Korištenje dokumenta i ograničenja

- Pretpostavlja se točnost korištenih dokumenata i podataka preuzetih sa državnih javnih servisa i dobivenih od Naručitelja, bez dodatne provjere istih
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka
- Ovaj procjembeni elaborat predstavlja stručno mišljenje, izrađeno temeljem svih navedenih pretpostavki, dostupnih podataka, te razumijevanja i interpretacije korištenih podataka o nekretninama i tržištu sličnih nekretnina. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje podataka navedenih u ovom procjembenom elaboratu
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), te osobama i tvrtkama koje su autorizirane od strane Naručitelja. Za korištenje dokumenta u druge svrhe ili od drugih osoba se ne prihvaća odgovornost. Distribucija i kopiranje ovog izvještaja nije dozvoljeno bez odobrenja Naručitelja.
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala
- U vrijeme izrade procjembenog elaborata ne postoje ekološka pitanja (uključujući, ali ne ograničavajući se na sadašnje ili moguće stanje zagađenja zemlje, vode, zraka štetnim i opasnim tvarima) koja bi utjecala na postojeće stanje nekretnine, ili na buduće objekte, i ne preuzimamo odgovornost za bilo koja ispitivanja u cilju postojanja istih
- Ovaj izvještaj je izrađen uz pretpostavku točnosti navedenih tereta, i uz pretpostavku da su vlasnički dokumenti bez pravnih smetnji. Zadržavamo pravo dosljedne izmjene u slučaju da postoje određene pravne smetnje
- Procjenitelju nisu poznata saznanja o eventualnim neupisanim teretima ili ograničenjima, te je pretpostavka ovog elaborata da nema ograničenja na nekretninama u ovom smislu
- Sve procijenjene vrijednosti su iskazane bez PDV-a i ostalih poreza, bez obzira na to da li je nekretnina u sustavu PDV-a ili ne. Također, nećemo uzimati u obzir procjene troškova prodaje ili obaveza oporezivanja koje bi nastale na osnovu prodaje ili razvoja nekretnine

10.2. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

- Prilikom izrade procjembenog elaborata mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu elaborata ne ovisi o zaključku o procijenjenoj vrijednosti
- Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine