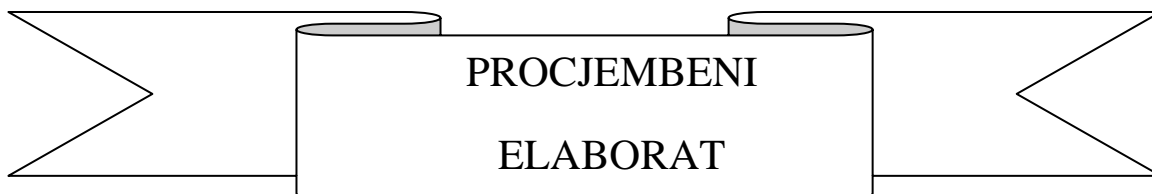


**Mr.sc.Branko Sučić, dipl.ing.poljop.**  
**Stalni sudski vještak i procjenitelj za poljoprivredu**  
Osijek, Mlinska 167



**Procjena vrijednosti nekretnina i pokretnina**

PERMAKULTURA ZLATNA JUTRA D.O.O. u stečaju

**Naručitelj procjene :** PERMAKULTURA ZLATNA JUTRA d.o.o. u stečaju  
Ivana Gundulića 30, 31000 Osijek, OIB: 92285397278

**Adresa; k.o. Skenderovci**

Broj elaborata; P-259-24

**Izradio;**

Mr.sc.Branko Sučić dipl.ing.poljop.

**Osijek, rujan 2024.**

**branko.sucic1@gmail.com**

**Mob; 0922457949**

-----

# SADRŽAJ

Sažetak važnih činjenica

Rješenje o imenovanju

Literatura i izvori podataka

1. Uvod .....	10
2. Identifikacija i opis stanja.....	10
2.1.Lokacija nekretnina.....	10
3. Procjena vrijednosti nekretnine.....	16
3.1. Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine.....	17
3.2. Procjena vrijednosti poljoprivrednog zemljišta.....	18
3.3 Procjena vrijednosti šume i šumskog zemljišta .....	22
3.3 Procjena vrijednosti kuće i dvorišta.....	24
4. Procjena vrijednosti pokretnina .....	33
4.1. Procjena vrijednosti vozila Nissan x-trail.....	34
4.2. Procjena vrijednosti traktora IMT 533.....	35
4. Nalaz i mišljenje.....	36
5. Prilozi.....	38
5.1. Fotodokumentacija .....	38
5.2. Zemljišni izvadak.....	49

## Sažetak važnih činjenica

<b>Datum procjene</b>	31.08.2024
<b>Svrha procjene</b>	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina i pokretnina
<b>Naručitelj procjene</b>	PERMAKULTURA ZLATNA JUTRA d.o.o. u stečaju Ivana Gundulića 30, 31000 Osijek, OIB: 92285397278

Vrsta nekretnine			Poljoprivredne površine	
K.O. Općina	Zk.ul.	Zk.č.	Površina (m2)	Procjenjena vrijednost (eur)
Skenderovci	231	302	9671	2.030,91
	288	298/2	7492	1.573,32
		300/2	4787	1.005,27
		319	14872	3.123,12
		320	5514	1.157,94
		356/2	885	185,85
		394	2021	424,41
		395	1507	316,47
	21	245/2	3611	758,31
		313/2	7380	1.549,80
		326/4	4258	894,18
		327/3	1906	400,26
		330/1	1651	346,71
		331/1	4197	881,37
Ukupna tržišna vrijednost (€)			69.752	14.647,92 (€)
Vrsta nekretnine			Šuma - šumsko zemljište	
K.O. Općina	Zk.ul.	Zk.č.	Površina (m2)	Procjenjena vrijednost (eur)
Skenderovci	24	937/1	2057	3.071,02
	288	299	5751	10.504,10
	21	904/1	2453	3.662,23
Ukupna tržišna vrijednost (€)			10.261	17.197,35 (€)
Vrsta nekretnine			Kuća i dvorište	
K.O. Općina	Zk.ul.	Zk.č.	Površina (m2)	Procjenjena vrijednost (eur)
Skenderovci	21	329/1	288	4.180
	21	328	363	2.420
	288	321	557	9.330
Ukupna tržišna vrijednost (€)				15.930,00 (€)
Vrsta pokretnine			Nissan, x-trail-(2005., god.)	
PROCJENJENA VRIJEDNOST VOZILA –(s PDV-om)				2.343,92 (€)
Vrsta pokretnine			Traktor IMT 533 –(1979., god.)	
PROCJENJENA VRIJEDNOST TRAKTORA–(s PDV-om)				1.650,00 (€)



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU  
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-627/2021-3.  
Osijek, 10. studenoga 2021.

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrbanić, 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 Branka Sučića iz Osijeka, Mlinska 167, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

**RJEŠENJE**

**I. Mr. sc. BRANKO SUČIĆ, diplomirani inženjer poljoprivrede, iz Osijeka, Mlinska 167, OIB: 53012011903, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za poljoprivredu – mehanizaciju, poljoprivrednu tehniku i tehnologiju i procjenu poljoprivrednog zemljišta.**

**II. Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši 20. studenoga 2021.**

**Obrazloženje**

1. Branko Sučić iz Osijeka, Mlinska 167, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za poljoprivredu – mehanizaciju, poljoprivrednu tehniku i tehnologiju i procjenu poljoprivrednog zemljišta budući mu s danom 19. studenoga 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan rješenjem ovog suda broj 4-Su-217/2016-7. od 20. studenoga 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.

2. 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.

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

4. 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

Branko Vrban, v.r.



točnošću  
Josić  
Branović

**DOSTAVITI:**

1. Branko Sučić  
Osijek, Mlinska 167
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Općinski sud u Osijeku
4. Općinski sud u Đakovu
5. Arhiva



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU  
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-244/2020-9  
Osijek, 22. srpnja 2021.

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrban, na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19. i 130/20) i članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/14, 123/15, 29/16 – Ispravak i 61/19), povodom zahtjeva Tomislava Slunjskog iz Osijeka, Vij. I. Meštrovića 32, za imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi:

### **RJEŠENJE**

**TOMISLAV SLUNJSKI, magistar inženjer građevinarstva**, iz Osijeka, Vij. I. Meštrovića 32, OIB: 43043490247 imenuje se stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku **za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina**.

Vještak se imenuje na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši od **22. srpnja 2021.**

### **Obrazloženje**

Tomislav Slunjski iz Osijeka, Vij. I. Meštrovića 32, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina. Uz zahtjev je priložio: životopis, dokaz o državljanstvu, presliku Diplome Građevinskog fakulteta u Osijeku o završenom sveučilišnom diplomskom studiju i stečenom akademskom nazivu "magistar inženjer građevinarstva" broj: 0149027816-64/2011 od 26. studenoga 2011., potvrdu o radnom stažu na poslovima u struci i uvjerenje da se protiv imenovanog ne vodi kazneni postupak.

U postupku imenovanja stalnim sudskim vještakom utvrđeno je da je imenovani podnio dokaze o ispunjavanju uvjeta za imenovanje stalnim sudskim vještakom iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, da ne postoje zapreke iz članka 2. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za imenovanje te da je sukladno odredbi članka 5.a citiranog Pravilnika zadovoljio na provjeri znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja.

Na temelju odredbe članka 6. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Tomislav Slunjski upućen je Hrvatskom društvu sudskih vještaka i procjenitelja radi provođenja stručne obuke, koju je u cijelosti uspješno obavio.

Nakon završene stručne obuke i prikupljenih dokaza o ispunjavanju uvjeta za imenovanje stalnim sudskim vještakom predsjednik suda donio je rješenje kao u izreci.

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

#### UPUTA O PRAVNOM LJIEKU:

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

PREDSJEDNIK SUDA  
Zvonko Vrban, v.r.

Za točnost opravka  
Joso Jovanović



#### DOSTAVITI:

1. Tomislav Slunjski  
Osijek, Vij. I. Meštrovića 32
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Općinski sud u Osijeku
4. Općinski sud u Đakovu
5. Arhiva





REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU  
URED PREDSEDNIKA

Broj: 4-Su-622/2020-3.  
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 Krunoslava Filipovića iz Đakova, Rapska 14, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi*

**RJEŠENJE**

**KRUNOSLAV FILIPOVIĆ, diplomirani inženjer šumarstva, iz Đakova, Rapska 14, OIB: 43451671629, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za šumarstvo.**

*Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši 1. veljače 2021.*

**Obrazloženje**

*Krunoslav Filipović iz Đakova, Rapska 14, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za šumarstvo budući mu s danom 31. siječnja 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan rješenjem ovog suda broj 4-Su-23/2017-4. 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 Vrban, v.r.



*Za točnost otpavka*  
*Joso Jovanović*

**DOSTAVITI:**

1. Krunoslav Filipović  
Đakovo, Rapska 14
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Općinski sud u Osijeku
4. Općinski sud u Đakovu
5. Arhiva

**Literatura i izvori podataka**

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),  
Zakonu o izvlaštenju i određivanju naknade ( NN 74/14 i 69/17 i 98/19).  
Zakon o građenju NN153/2013  
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),  
Državni zavod za statistiku-dsz  
Pravilnik o amortizaciji NN 54/2001  
Pravilnik o evidenciji uporabe poljoprivrednog zemljišta (NN 17/18),  
Internetski portali agencija za promet nekretnina  
Rotim F. i sur. 1999.; Elementi metodologije za procjenu štete na vozilima  
Internetski portal Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja  
Pravilnikom o utvrđivanju naknada za šumu i šumsko zemljište (NN 12/2020)  
Pravilnikom o izmjenama i dopunama Pravilnika o utvrđivanju naknada za šumu i šumsko zemljište (NN 121/2020; 43/2024 i 102/2024).  
Suradnja s K. Filipović dipl.ing, šumarstva  
(<http://geoportal.dgu.hr/>),  
Enekretnine  
European Standards (EVS 2012)  
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)  
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)  
Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)  
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

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)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)

Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16 - ispravak, 61/19)

Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave

Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)

Bilteni Hrvatske narodne banke

Indeks cijena Državnog zavoda za statistiku

Burza nekretnina - Barometar cijena nekretnina

Internetski portali agencija za promet nekretnina

Internetski portal Ministarstva graditeljstva prostornoga

Internetski portal Ministarstva pravosuđa

Sukladno članku 9. Zakona o procjeni nekretnina (NN 78/15, izjavljujem da sam u potpunosti neovisan i nepristran prilikom izrade ovog procjembenog elaborata.

- Informacije, ocjene i mišljenja, koje sadrži ovaj procjembeni elaborat odnose se isključivo na naručenu procjenu vrijednosti imovine i ne smije se upotrebljavati van konteksta
- Procjena vrijednosti vrijedi za dan vrednovanja koji je naveden u procjembenom elaboratu i samo za svrhu koja je u njemu navedena
- Vrijednost imovine je ocjenjena kao da je imovina bez dugova i tereta, osim ako to nije posebno navedeno. U smislu čl. 12. st. 3 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) upisi hipoteka utječu na financiranje, ali ne utječu na vrijednost nekretnine
- Pretpostavlja se da zemljište ne sadrži nikakve štetne materije i/ili materijale. Procjenitelj nije kvalificiran za otkrivanje takvih materijala koji su možebitno skriveni pod zemljom
- Procjena se temelji na ocjenjivanju podataka znanih u vrijeme izrade iste te procjenitelj nije dužan mijenjati niti ažurirati procjembeni elaborat ako nastupe drugačije okolnosti od tih koje su vrijedile na dan procjene, osim ukoliko to nije posebno dogovoreno
- Procjenitelj nije dužan sudjelovati u sudskim postupcima, na sastancima ili pregovorima u vezi sa sadržajem procjembenog elaborata, ukoliko to nije posebno dogovoreno
- Ovaj procjembeni elaborat nije dozvoljeno umnožavati, reproducirati, objavljivati ili ga prenositi u cijelosti niti u dijelovima bilo kakvim sredstvima, elektronskim, mehaničkim, fotokopiranjem, ili na bilo koji drugi način, bez pisane dozvole autora-procjenitelja. Također nije dozvoljeno javno pozivanje na procijenjene vrijednosti ili ime i struku procjenitelja, bez pismene dozvole. Procjenitelj postupanjem po narudžbi ili zaključenjem ugovora sa naručiteljem, prenosi materijalna autorska prava do te mjere da naručitelj može koristiti procjembeni elaborat samo u svrhu za koju je isti naručen
- Vrijede samo izvorno potpisani procjembeni elaborati i izvodi iz istih.

## 1. Uvod

Na zahtjev naručitelja, potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnina i pokretnina PERMAKULTURA ZLATNA JUTRA d.o.o. u stečaju, radi utvrđivanja sadašnje fer tržišne vrijednosti.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predložene dokumentacije i uvida u stvarno stanje predmetni nekretnina i pokretnina.

Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno pravnog naslova te porezne i druge financijske obveze vlasnika. Za potrebe ovog Elaborata pretpostavljeno je da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna.

## 2. IDENTIFIKACIJA I OPIS STANJA

### 2.1. Lokacija nekretnina:

**Opis lokacije;** Skenderovci su naselje u Republici Hrvatskoj u Požeško-slavonskoj županiji, u sastavu grada Lipika. Skenderovci se nalaze istočno od Lipika na Psunju. Prema popisu stanovništva iz 2021. godine Skenderovci su imali 6 stanovnika.

STANOVNIŠTVO PO NASELJIMA, POPIS 2021. (izvor: DZS)			
Ime županije	Ime grada/općine	Ime naselja	Ukupno stanovnika
Požeško-slavonska županija	Lipik	Skenderovci	6

**Opis nekretnina;** Nekretnine se nalaze u naselju Skenderovci, upisane u z.k. uložak br.21.,24., 231.,288., k.o. Skenderovci. Većina predmetni nekretnina je povezana jedna do druge ili su u blizini, a ostale (5) su udaljene oko 1,5 do 4 km, ovisno o prohodnosti pristupnog puta. Tri kuće se nalaze uz pristupni put, od kojih su dvije u lošem stanju. Oko kuća su zapuštene, zarasle poljoprivredne površine, šume, a predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao slabo poželjnu.

Karakteristike predmetni nekretnina;

- Pristup : zahtijevan
- Način korištenja; slaba ili nikakva gospodarska aktivnost
- Reljef: blago do jače brežuljkast
- Uređenost površina: loša
- Oblikovanje prostora-parcele; prosječno
- Povezanost javnim prijevozom; omogućen
- Kategorija zemljišta; IV

Onečišćenje zraka i Zvučno onečišćenje je u očekivanim okvirima s obzirom na okruženje.

### Rekapitulacija površina:

zemljišta				
k.o općina	zk.ul.	zk.č.	Kultura	Površina (m2)
Skenderovci	231	302	ORANICA OGRADA U TOPOLI	9671
Skenderovci	288	298/2	LIVADA KOMAREVAC U TOPOLI	7492
		300/2	ORANICA JARČIŠTE U TOPOLI	4787
		319	ORANICA OGRADA U TOPOLI	14872
		320	VRT ŠLJIVIK U SELU	5514
		356/2	ORANICA PARLOK U TOPOLI	885
		394	PAŠNJAK BRDO U TOPOLI	2021
		395	ORANICA BRDO U TOPOLI	1507
Skenderovci	21	245/2	ORANICA DOL U TOPOLI	3611
		313/2	ORANICA JARČIŠTE U TOPOLI	7380
		326/4	ORANICA OGRADA U TOPOLI	4258
		327/3	VRT ŠLJIVIK U SELU	1906
		330/1	VOĆNJAK ŠLJIVIK	1651
		331/1	ORANICA ŠIBOVI U TOPOLI	4197
UKUPNO:				69.752

šume				
k.o. općina	zk.ul.	zk.č.	Kultura	Površina (m2)
Skenderovci	24	937/1	ŠUMA VJENAC U KLEKOVCU	2057
	288	299	ŠUMA KOMAREVAC U TOPOLI	5751
	21	904/1	ŠUMA PALJEVINA U KLIKOVCU	2453
UKUPNO:				10.261

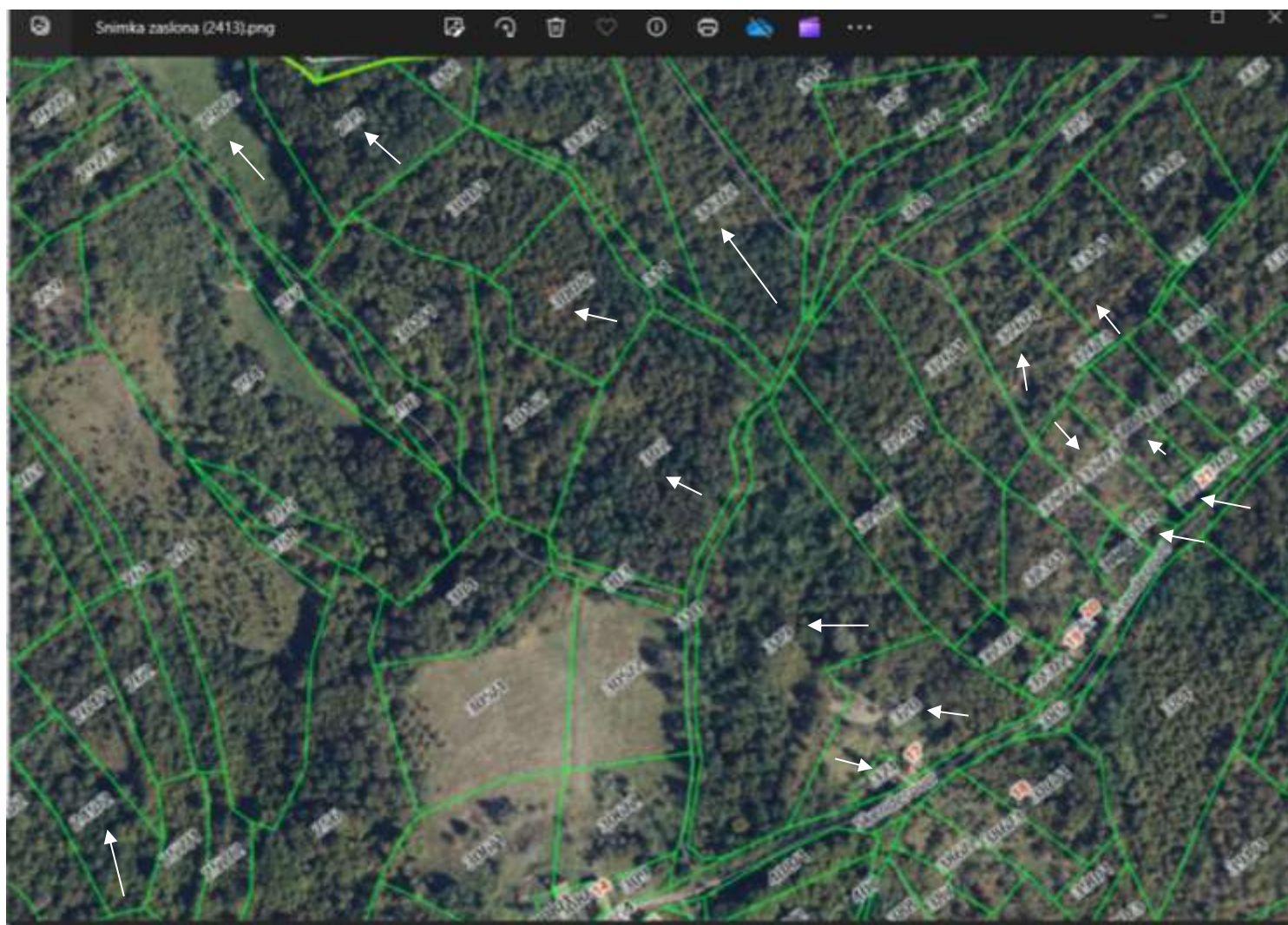
Kuće- okućnica			
k.o. općina	zk.ul.	zk.č.	Površina (m2)
Skenderovci	21	328	363
		329/1	288
	288	321	557
UKUPNO:			





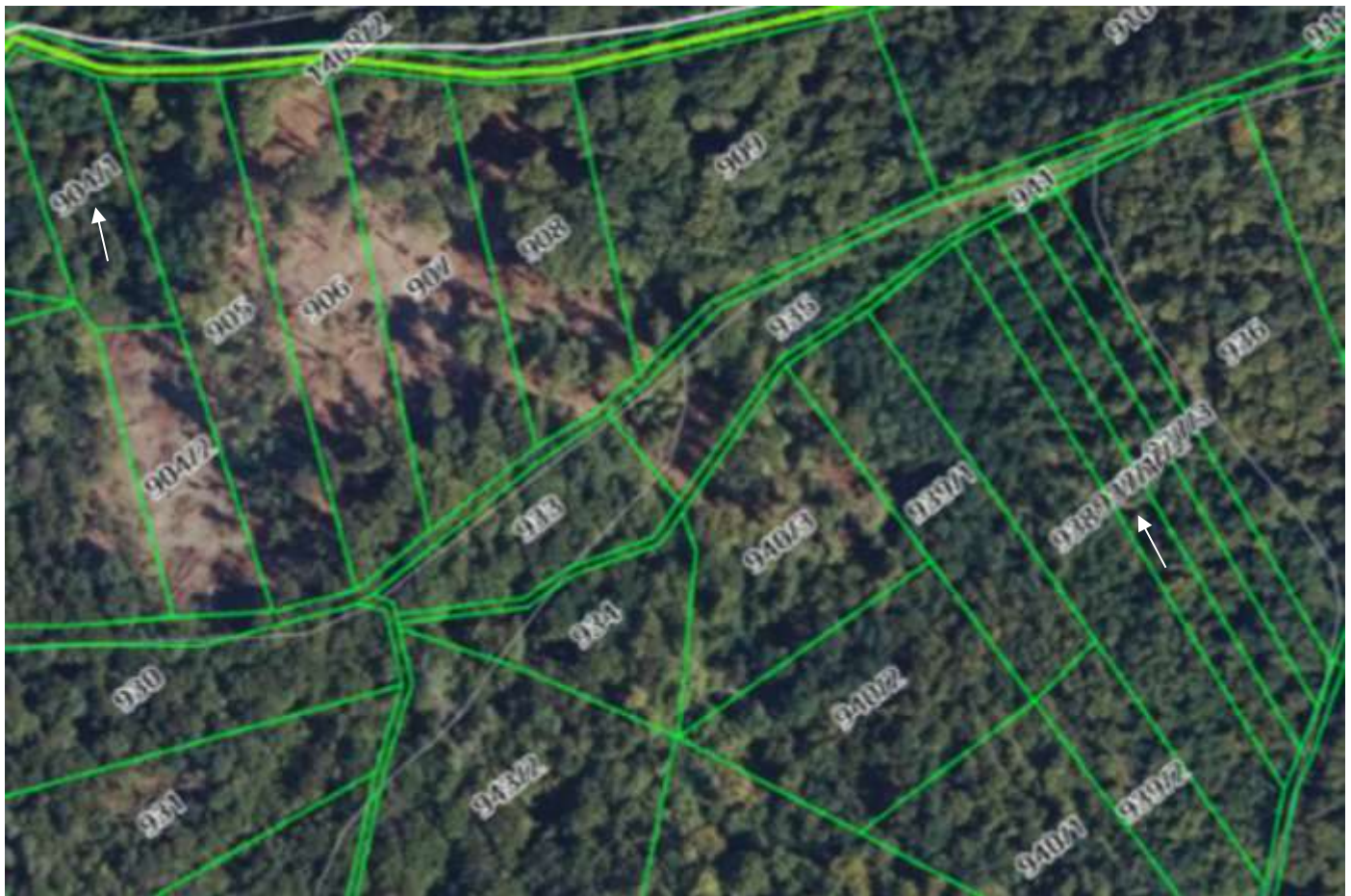
Prikaz lokacija predmetnih nekretnina( svih 20 parcela- crne strelice);

izvor (<http://geoportal.dgu.hr/>)

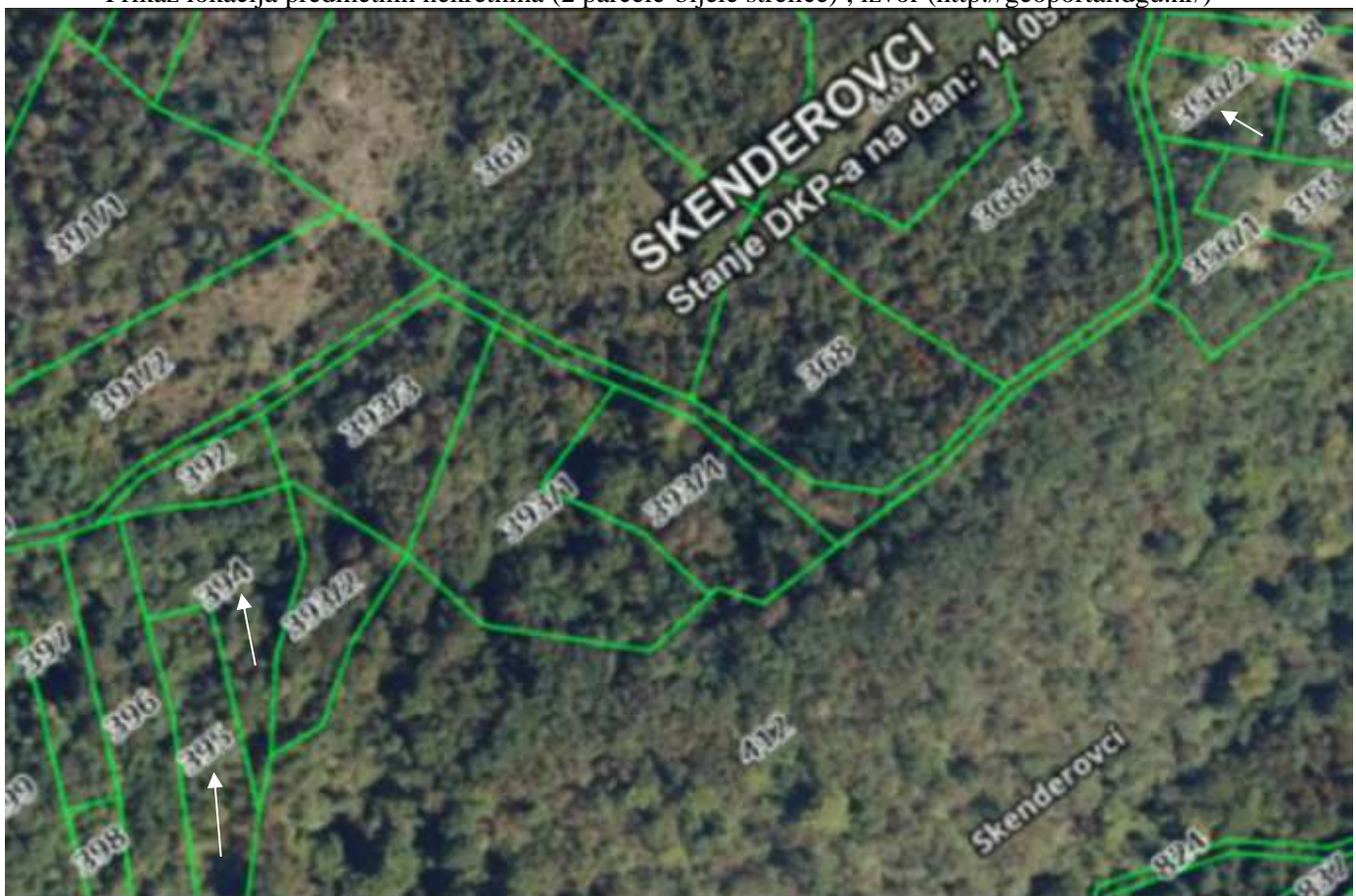


Prikaz lokacija predmetnih nekretnina(15 parcela-bijele strelice); izvor (<http://geoportal.dgu.hr/>)





Prikaz lokacija predmetnih nekretnina (2 parcele-bijele strelice) ; izvor (<http://geoportal.dgu.hr/>)



Prikaz lokacija predmetnih nekretnina (3 parcele-bijele strelice); izvor (<http://geoportal.dgu.hr/>)

Pregled predmetni čestica u k.o. Skenderovci, upisane u z.k. uložak br.21.,  
z.k. uložak br.24., z.k. uložak br.231., i z.k. uložak br.288

Vlasnik; PERMAKULTURA ZLATNA JUTRA d.o.o

Dan kakvoće; 31.08.2024.

Dan vrednovanja; 31.08.2024.

Pregled je izvršen 31.08.2024. god. na licu mjesta pri čemu je nekretnina fotografirana. Dolaskom u Skenderovce kod spomenika, dalje smo **nastavili pješice** oko 2 km do posjeda. Put do predmetni nekretnina je loš, zahtijevan i treba imati terensko vozilo za takve puteve, jer uz održavanje puta ( popravljjanje, nasipanje ) oborinske vode kroz godinu vraćaju put u prijašnja zahtijevna stanja, vidljivo na slikama u prilogu (sl.1.,sl.2.,sl.3., sl.4.). Dolaskom na posjed susrećemo g. Barta i njegovog sina, koji su nam vrlo susretljivo pomogli u obilasku i pregledu predmetnih parcela. Stanje parcela je neodržavano, zapušteno i jako loše, nema nikakve poljoprivredne aktivnosti, vidljivo na slikama u prilogu (sl.5.,sl.6.,), i druge slike. Predmetne parcele- oranice, livade, voćnjak, pašnjak, šume, kuće s okućnicom, šljivik...., su neobrađene, zakorovljenje, u naravi obrasle višegodišnjim raslinjem u grmlje, teško prohodne ili neprohodne, vidljivo na slikama u prilogu (sl.7.,sl.8.,sl.9., sl.10., al.11.,). Na parcelama – šljivik , voćnjak vidljiva su porušena stabla jabuka, krušaka, duda, drijenka, šljiva, stradala od olujnog nevremena, slabe ili nikakve rodnosti, vidljivo na slikama u prilogu (od sl.12., do ,sl.22.). S obzorom na stanje voćnjaka- stabala, voćnjake je potrebno urediti - iskrčiti od porušenih, polomljenih i oštećenih stabala. Vađenje preostalih stabala može se obaviti pomoću današnje mehanizacije, vrijednost drvene mase voćaka pokriva troškove vađenja stabala i čišćenja zemljišta, s obzirom na stanje, procijenit će se kao poljoprivredno zemljište. Predmetne parcele su zakorovljenje, zapuštene, obrasle višegodišnjim samoniklim raslinjem, slabo prohodna do neprohodna, vidljivo na slikama u prilogu (od sl.23.,do sl.26). Predmetne poljoprivredne parcele obrasle višegodišnjim grmolikim raslinjem, mogu se bez problema pomoću današnje mehanizacije i strojeva privesti osnovnoj namjeni. Vozilo **Nissan x-trail** se nalazi u mjestu kraj ceste, objavljen, s nekoliko oštećenja i ogrebotina na limariji i braniku, ne može se startati i nije u voznom stanju. Traktor **IMT 533** se nalazi na posjedu, u visokoj travi, neregistriran, sa vidljivim nedostacima Elektroinstalacija-signalizacije, ali se motor može startati -upaliti.

S poljoprivrednim zemljištem se treba pravilno gospodariti, a Zakon o poljoprivrednom zemljištu propisuje pravilno održavanje, zaštitu i korištenje poljoprivrednog zemljišta NN 20/18. ( čl.4. st.1., st.2.).

Ako se prigodom procjenjivanja tržišne vrijednosti ustanove posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ako odgovaraju uobičajenom poslovnom prometu, uzimaju se u obzir tržišnim dodatcima, odbitcima ili na drugi prikladan način (članak 23., stavak 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)). Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl. 68., točka 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015

### 3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

#### Pregled tržišta nekretnina

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA (Pravilnik čl. 68 st.7)

Izvodi iz drugih publikacija: Pregled tržišta nekretnina RH , 2023 (EIZ - Zagreb)

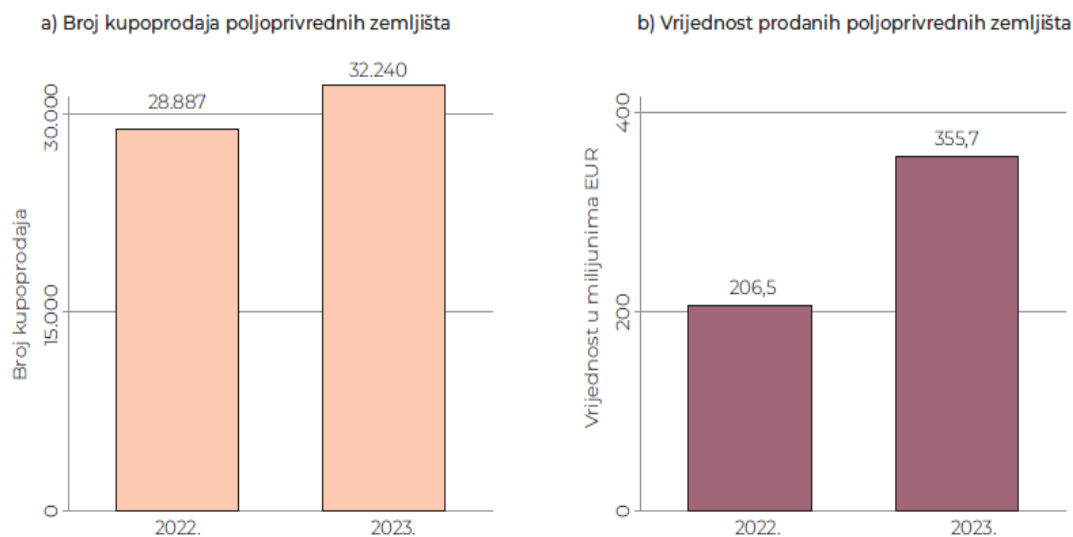
Izvori: Pregled tržišta nekretnina RH , 2023,

4.2. Poljoprivredna zemljišta

4.2.1. Na razini Hrvatske,



U Republici Hrvatskoj je u 2023. godini zabilježeno 32.240 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta ukupne vrijednosti od 355,7 milijuna eura. U odnosu na 2022. godinu kada je zabilježeno 28.887 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednim zemljištem, broj kupoprodaja u 2023. godini se povećao i to za 11,6 posto. Ukupna vrijednost kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta bila je za 72,3 posto veća u 2023. nego u prethodnoj godini. U 2022. godini je ukupna vrijednost 28.887 kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta iznosila 206,5 milijuna eura. Tijekom 2022. i 2023. godine na području Republike Hrvatske ostvareno je ukupno 61.127 kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta ukupne vrijednosti u iznosu od 562,2 milijuna eura. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije poljoprivrednim zemljištem je u 2023. godini iznosila 11.033 eura, dok je u 2022. godini iznosila 7.149 eura.



Izvori: EIZ i MPGI.

Rezultati statističke analize podataka ukazuju na nastavak trenda povećanja medijalne cijene poljoprivrednih zemljišta. Medijalna cijena poljoprivrednih zemljišta po m<sup>2</sup> u 2023. godini iznosila je 0,6 eura, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja porast od 57,5 posto.

U 222 JLS-a medijalne cijene prodanog poljoprivrednog zemljišta kretale su se između 1 i 5 eura po kvadratnom metru u 2023. godini. U ovoj kategoriji nalaze se samo JLS-ovi iz Brodsko-posavske, Dubrovačko-neretvanske, Istarske, Karlovačke, Koprivničko-križevačke, Krapinsko-zagorske, Ličko-senjske, Međimurske, Osječko-baranjske, Požeško-slavonske, Primorsko-goranske, Sisačko-moslavačke, Splitsko-dalmatinske, Šibensko-kninske, Varaždinske, Virovitičko-podravske, Vukovarsko-srijemske, Zadarske i Zagrebačke županije, te Grad Zagreb. U 174 JLS-a medijalne cijene prodanih poljoprivrednih zemljišta iznosile su manje od 1 eura po kvadratnom metru.

#### IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNOSTI ZA 2022. GODINU ZA PODRUČJE POŽEŠKO-SLAVONSKE ŽUPANIJE

Predmetna nekretnost - **poljoprivredno zemljište** prema izvješću za 2023. godinu zabilježeno je 787 transakcija, što je ujedno i **pad broja transakcija** od 19,5% u odnosu na 2022. godinu, sa prosječnom cijenom od **0,3 €/m<sup>2</sup>**, a **građevinsko zemljište** prema izvješću za 2022. godinu zabilježeno je 152 transakcija, što je ujedno i **pad broja transakcija** od 21,2% u odnosu na 2022. godinu, sa prosječnom cijenom od **4,0 €/m<sup>2</sup>**.

### 3.1. Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine

Prema čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/2015) za izradu procjene vrijednosti nekretnosti koriste se tri propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda. Koja će od spomenutih metoda biti odabrana ovisi o vrsti nekretnosti koja se procjenjuje, koristit će se tri metode uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Tržišna vrijednost nekretnosti je procijenjeni iznos za koji bi nekretnost mogla biti razmjenjena na dan vrednovanja između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima.

nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka pristupila upućeno, razborito i bez prisile. Osobno sam izvršilo očevid nekretnine te proučio i analizirao lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir :

- Lokaciju
- Infrastrukturu
- Iskoristivost zemljišta
- Vrijednost zemljišta kao da je dostupno za proizvodnju sukladno najboljoj iskoristivosti
- Prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu ponudu i potražnju za takvim nekretninama na tržištu.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda , jedna je osnovna a druge metode služe za potporu i provjeru rezultata.

U konkretnom slučaju korištena je **poredbena metoda**.

**Poredbena metoda** je najčešće primjenjivana metoda – više od 80% svih procjena (M.Širić 2017) u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i 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 tržišna se vrijednost određuje iz **najmanje tri kupoprodajne cijene** (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje provedbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanje u kakvoći) pomoću koeficijenta za preračunavanje.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovom obilježju.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i i zračunatih istih nekretnina a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uзор-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednog zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

**Troškovna metoda** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine. Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

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

## OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE

Odabrana metoda procjene je - poredbena metoda.

Odabrana metoda je izabrana obzirom da se vrši procjena zemljišta, te da ima dovoljno nekretnina za poredbu svojstava i karakteristika sa kojima se unaprijed navedenu proceduru može provesti izračun vrijednosti. Slijedom gore navedenog i s obzirom da postoji uređena baza podataka Ministarstva graditeljstva o provedenim kupoprodajnim transakcijama - vrijednostima nekretnina upotrijebiti će se provedeni kupoprodajni podatci iz baze ministarstva (aplikacija e-nekretnine.mgipu.hr), izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena-kupoprodaja zemljišta.

### 3.2. Procjena vrijednosti poljoprivrednog zemljišta

Na predmetnoj lokaciji imamo promet nekretnina, a za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje su približno istih ili sličnih obilježja kao nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.

To su nekretnine s područja mjesta (sela), općine, Županije ako ih ima, kao i nekretnine nevelike udaljenosti od predmetne, kao i nekretnine na širem području i koje su u blizini ruralnih mjesta,

Za izradu procjene tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina, poljoprivredno zemljište - odabirana je **poredbena metoda**.

Ako se prigodom procjenjivanja tržišne vrijednosti ustanove posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ako odgovaraju uobičajenom poslovnom prometu, uzimaju se u obzir tržišnim dodatcima, odbitcima ili na drugi prikladan način (članak 23., stavak 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)).

Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl. 68., točka 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)).

U poredbenom postupku uzimaju se slijedeće poredbene nekretnine koje su u blizini i odgovaraju procijenjivanoj poljoprivrednoj parceli.

Tablica 1. Izvor; Izvadak kupoprodajnih cijena eNekretnine

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m²)	Namjena zemljišta	K. O.	Kategorija zemljišta
31.8.2024	Lipik šuma	Lipik	302,298/2,300/2,319,320, 356/2,394,395,245/2,313/2, 326/4,327/3,330/1,331/1	69.725,00	Poljoprivredno	Skenderovci	4.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m²)	Površina (m²)	Namjena zemljišta-Skenderovci	Iznos Eur	Kategorija zemljišta
1	25.10.2021	Lipik-šume	Lipik	0,16	24.669,54	Poljoprivredno	3.996,04	4.
2	19.4.2022	Lipik .šume	Lipik	0,15	5.990,00	Poljoprivredno	871,67	4.
3	29.4.2022	Lipik .šume	Lipik	0,15	11.207,00	Poljoprivredno	1.627,83	4.
4	13.3.2024	Lipik-šume	Lipik	0,14	3.654,20	Poljoprivredno	512,2	4.
5	8.4.2023	Lipik--šume	Lipik	0,16	1.589,50	Poljoprivredno	250,0	4.
6	24.11.2020	Lipik- šume	Lipik	0,13	5.161,22	Poljoprivredno	661,3	4.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m²)
1	0,16	Ostalo	25.10.2021	124,37	170,84	1,374	0,22
2	0,15		19.4.2022	140,80		1,213	0,18
3	0,15		29.4.2022	140,80		1,213	0,18
4	0,14		13.3.2024	170,84		1,000	0,14
5	0,16		8.4.2023	165,78		1,031	0,16
6	0,13		24.11.2020	119,45		1,430	0,18

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena (€/m²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m²)
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo		
1	0,22	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,20 - bolje	1,20	0,26
2	0,18	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,20 - bolje	1,20	0,22
3	0,18	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,20 - bolje	1,20	0,22
4	0,14	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,20 - bolje	1,20	0,17
5	0,16	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,20 - bolje	1,20	0,19
6	0,18	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,20 - bolje	1,20	0,22
Faktor ponude i potražnje								

STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena (€/m²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m²)	Kontrola odstupanja				
1	0,26	23%	0,05	Zadovoljava				
2	0,22	2%	0,00	Zadovoljava				
3	0,22	2%	0,00	Zadovoljava				
4	0,17	-21%	0,05	Zadovoljava				
5	0,19	-9%	0,02	Zadovoljava				
6	0,22	3%	0,01	Zadovoljava				
	0,21	prosjeak	0,07	pravilo 2-sigma				





Sl.27.



Sl.28



Sl.29

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2103244
Datum prijava		10.9.2024
Vrsta nekretnosti		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PH (PU)		5267133
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		23.04.2024
Površina u prometu		3.694,20
Vrijednost nekretnosti (KN)		3.838,76
Vrijednost nekretnosti (EUR)		312,15
Datum ugovora		13.01.2024
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaju svih vrsta zemljišta u prikazanoj cijeni prikazane je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, napomena o tome podiže se prilikom njegovog naplata.		
• Promet podiže plaćanje PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanu cijenu		NE
• Održavanje		NE
Status podataka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		LIPK - ŠUME
Prečista namjena cjenovnog bloka		ŠUM - GOSPODARSKA ŠUMA



Sl.30

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		205291
Datum prijave		15.9.2024
Vrsta nekretnosti		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PH (PU)		5211967
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		20.02.2024
Površina u prometu		1.859,52
Vrijednost nekretnosti (KN)		1.863,62
Vrijednost nekretnosti (EUR)		250,00
Datum ugovora		06.04.2023
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaju svih vrsta zemljišta u prikazanoj cijeni prikazane je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, napomena o tome podiže se prilikom njegovog naplata.		
• Promet podiže plaćanje PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanu cijenu		NE
• Održavanje		NE
Status podataka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		LIPK - ŠUME
Prečista namjena cjenovnog bloka		ŠUM - GOSPODARSKA ŠUMA



Sl.31

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1345635
Datum prijave		15.9.2024
Vrsta nekretnosti		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PH (PU)		4579132
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		27.11.2023
Površina u prometu		5.061,32
Vrijednost nekretnosti (KN)		5.066,06
Vrijednost nekretnosti (EUR)		661,29
Datum ugovora		24.12.2020
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaju svih vrsta zemljišta u prikazanoj cijeni prikazane je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, napomena o tome podiže se prilikom njegovog naplata.		
• Promet podiže plaćanje PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanu cijenu		NE
• Održavanje		NE
Status podataka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		LIPK - ŠUME
Prečista namjena cjenovnog bloka		ŠUM - GOSPODARSKA ŠUMA



sl.32

PROCJENJENA VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNIH POVRŠINA						
k.o općina	zk.ul.	zk.č.	Oznaka zemljišta	Površina (m2)	Cijena eur/m2	Vrijednost poljop. Zemljišta (Eur)
Skenderovci	231	302	ORANICA OGRADA U TOPOLI	9671	0,21	2.030,91
Skenderovci	288	298/2	LIVADA KOMAREVAC U TOPOLI	7492	0,21	1.573,32
		300/2	ORANICA JARČIŠTE U TOPOLI	4787	0,21	1.005,27
		319	ORANICA OGRADA U TOPOLI	14872	0,21	3.123,12
		320	VRT ŠLJIVIK U SELU	5514	0,21	1.157,94
		356/2	ORANICA PARLOK U TOPOLI	885	0,21	185,85
		394	PAŠNJAK BRDO U TOPOLI	2021	0,21	424,41
		395	ORANICA BRDO U TOPOLI	1507	0,21	316,47
		395	ORANICA BRDO U TOPOLI	1507	0,21	316,47
Skenderovci	21	245/2	ORANICA DOL U TOPOLI	3611	0,21	758,31
		313/2	ORANICA JARČIŠTE TOPOLI	7380	0,21	1.549,80
		326/4	ORANICA OGRADA U TOPOLI	4258	0,21	894,18
		327/3	VRT ŠLJIVIK U SELU	1906	0,21	400,26
		330/1	VOČNJAK ŠLJIVIK	1651	0,21	346,71
		331/1	ORANICA ŠIBOVI U TOPOLI	4197	0,21	881,37
		Ukupno;				

### 3.3 Procjena vrijednosti šume-šumsko zemljište

Za procjenu vrijednosti šume i šumskog zemljišta na kč. br. 299, 904/1 i 937/1 u k. o. Skenderovci koristio sam se Pravilnikom o utvrđivanju naknada za šumu i šumsko zemljište (NN 12/2020), te Pravilnikom o izmjenama i dopunama Pravilnika o utvrđivanju naknada za šumu i šumsko zemljište (NN 121/2020; 43/2024 i 102/2024).

- **Na kč. br. 299** u naravi je riječ o šumi sjemenjači hrasta kitnjaka prosječne starosti oko 15 godina. Obrast je 0,56, sklop prekinut. Predviđena ophodnja je 120 godina. Površina ove čestice iznosi 5.751 m<sup>2</sup>, tj. 0,5751 ha. Ova čestica uključena je u odjel 16a (sl.49) Programa za privatne šume.

-**Na kč. br. 904/1 i 937/1** nalazi se šuma sjemenjača bukve prosječne starosti oko 15 godina. Obrast je 0,96, a sklop je nepotpun. Predviđena ophodnja je 100 godina. Površina čestice 904/1 iznosi 2.453 m<sup>2</sup> ili 0,2453 ha, a površina čestice 937/1 je 2.057 m<sup>2</sup> ili 0,2057 ha. Obje ove čestice uključene su u odjel 16b (sl. 50) Programa za privatne šume.

Za procjenu vrijednosti ovih šuma upotrebljava se formula:

$V_m = c(1,0 + p/100)^m$ , gdje su:

$V_m$  - vrijednost sastojine

$c$  - trošak podizanja sastojine

$p$  - postotak prirasta vrijednosti

$m$  - starost sastojine, u koju se ne uračunava starost posađenih sadnica, reznica i sl. do vremena sadnje.

-Troškovi podizanja sjemenjače;- hrasta kitnjaka **iznose 14.621,54 €/ha**,

-bukve iznose **10.105,78 €/ha** -prema troškovniku poduzeća

“Hrvatske šume”). Postotak prirasta vrijednosti (prema pomenutom Pravilniku) za sve vrste hrastova iznosi 2,50%, a za ostale vrste(tako i za buku) iznosi 2,0%.

**Naknada za šumsko zemljište utvrđena je ovim Pravilnikom u iznosu od 1.327,23 €/ha**



### - Vrijednost šume i šumskog zemljišta na kč. br. 299:

Vrijednost šume na ovoj čestici iznosila bi:

$$V_m = 14.621,54(1,0 + 2,50/100)^{15} = 14.621,54 \times 1,025^{15} = 14.621,54 \times 1,448 = 21.171,99 \text{ €/ha.}$$

Površina čestice je 0,5751 ha, pa bi vrijednost iznosila:  $21.171,99 \times 0,5751 = 12.176,01$  euro.

Budući da je obrast 0,56 ovu vrijednost umanjuje se za 20% pa bi ona iznosila:

$$12.176,01 - 2.435,20 = \mathbf{9.740,81 \text{ euro.}}$$

Vrijednost zemljišta iznosila bi  $1.327,23 \times 0,5751 = \mathbf{763,29 \text{ eura.}}$

- Sveukupna vrijednost k. čestice 299 iznosila bi:  $9740,81 + 763,29 = \mathbf{10.504,10 \text{ Eura.}}$

### - Vrijednost šume i šumskog zemljišta na kč. br. 904/1:

Vrijednost šume na ovoj čestici iznosila bi:  $V_m = 10.105,78(1,0 + 2,00/100)^{15} = 10.105,78 \times 1,02^{15} =$

$10.105,78 \times 1,346 = 13.602,38 \text{ €/ha.}$  Površina čestice je 0,2453 ha, pa bi vrijednost iznosila:

$$13.602,38 \times 0,2453 = 3.336,66 \text{ eura.}$$

Vrijednost zemljišta iznosila bi  $1.327,23 \times 0,2453 = 325,57$  eura.

Sveukupna vrijednost k. čestice 904/1 iznosila bi:  $3.336,66 + 325,57 = \mathbf{3.662,23 \text{ Eura}}$

### - Vrijednost šume i šumskog zemljišta na kč. br. 937/1:

Vrijednost šume na ovoj čestici iznosila bi:  $V_m = 10.105,78(1,0 + 2,00/100)^{15} = 10.105,78 \times 1,02^{15} =$

$10.105,78 \times 1,346 = 13.602,38 \text{ €/ha.}$  Površina čestice je 0,2057 ha, pa bi vrijednost iznosila:

$$13.602,38 \times 0,2057 = 2.798,01 \text{ euro.}$$

Vrijednost zemljišta iznosila bi  $1.327,23 \times 0,2057 = 273,01$  euro.

Sveukupna vrijednost k. čestice 937/1 iznosila bi:  $2.798,01 + 273,01 = \mathbf{3.071,02 \text{ Eura}}$

Procijenjena vrijednost šume i šumsko zemljište					
k.o. općina	zk.ul.	zk.č.	Kultura	Površina (m2)	Vrijednost šume i šumskog Zemljišta (Eur)
Skenderovci	24	937/1	Šuma vjenac u klekovcu	2057	<b>3.071,02</b>
	288	299	Šuma komarevac u topoli	5751	<b>10.504,10</b>
	21	904/1	Šuma paljevina u klikovcu	2453	<b>3.662,23</b>
<b>UKUPNO:</b>				<b>10.261</b>	<b>17.197,35 Eura.</b>

Izradio; Filipović Kruno dipl. ing. šumarstva

### 3.4. Procjena vrijednosti kuće i dvorišta

#### DOKUMENTACIJA DOSTAVLJENA NA UVID:

Izvadak iz zemljišne knjige  
Prijepis posjedovnog lista Izvod  
iz katastarskog plana

katastarska općina:	SKENDEROVCI	katastarska čestica:	329/1, 328, 321
zk izvadak broj:	21, 288	opis nekretnine:	kuća i dvor
broj poduloška:	-		

#### STATUS LEGALNOSTI:

dozvole za građenje:	Nije priložena dozvola	Temeljem priloženih dokaza nepoznat je status zakonitosti	
	u skladu sa upisom u zemljišne knjige tereta nema		
upis u z.k. i katastar:			

opis nekretnine:	Nekretnina je u naravi tri kuće od kojih su dvije "nabijače" u derutnom stanju. Sastoje se od više prostorija. Održavanje procjenjivane nekretnine je loše - zaraslo i zapušteno. Okolne nekretnine pretežno su šumska zemljišta. Predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao slabo poželjnu. Na udaljenosi cca 5 km su glavni gradski javni i društveni sadržaji. Onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa. Zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje. Mogućnost nove gradnje na široj lokaciji je isključena. Omogućen je neposredan pristup na javnu površinu.
------------------	--

Grafički prikaz lokacije;



## OPIS NEKRETNINE

nekretnina:	KUĆA		329/1	
godina procjene:	2024			
godina izgradnje:	1950		katnost:	prizemlje
rekonstrukcija:			položaj:	prizemlje

### KONSTRUKCIJA:

temelji:	opeka			međukatna konstr.:	drvena		
nosiva konstrukcija:	opeka			krovište i pokrov:	drveno	crijep	

### ZAVRŠNI RADOVI

pročelje:	devastiran			obrada zidova:	devastiran		
obrada podova:	zemljani			obrada stropova:	devastiran		

### STOLARIJA:

unutarnja stolarija:	nema vidljiva			ostakljenje:	-		
vanjska stolarija:	nema vidljiva			zaštita od sunca:	-		

### INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

vodovod:	nema vidljiv			električna energija:	nema vidljiva		
kanalizacija:	nema vidljiva			plin:	nema vidljiv		
telefon i internet:	nema			grijanje:	nema vidljivo		
dodatne instalacije:				energetski certifikat:	nema priložen		



**FOTODOKUMENTACIJA:****OPIS NEKRETNINE**

nekretnina:	KUĆA		328	
godina procjene:	2024			
godina izgradnje:	1950		katnost:	prizemlje
rekonstrukcija:			položaj:	prizemlje

**KONSTRUKCIJA:**

temelji:	opeka			međukatna konstr.:	drvena		
nosiva konstrukcija:	opeka			krovište i pokrov:	drveno	crijep	

**ZAVRŠNI RADOVI:**

pročelje:	devastiran			obrada zidova:	devastiran		
obrada podova:	zemljani			obrada stropova:	devastiran		

**STOLARIJA:**

unutarnja stolarija:	nema vidljiva			ostakljenje:	-		
vanjska stolarija:	nema vidljiva			zaštita od sunca:	-		

**INSTALACIJE I PRIKLJUČCI:**

vodovod:	nema vidljiv			električna energija:	nema vidljiva		
kanalizacija:	nema vidljiva			plin:	nema vidljiv		
telefon i internet:	nema			grijanje:	nema vidljivo		
dodatne instalacije:				energetski certifikat:	nema priložen		



**FOTODOKUMENTACIJA:****OPIS NEKRETNINE**

nekretnina:	KUĆA		321	
godina procjene:	2024			
godina izgradnje:	2010		katnost:	prizemlje
rekonstrukcija:			položaj:	prizemlje

**KONSTRUKCIJA:**

temelji:	betonski			međukatna konstr.:	fert		
nosiva konstrukcija:	blok opeka			krovište i pokrov:	drveno	crijep	

**ZAVRŠNI RADOVI:**

pročelje:	neožbukano			obrada zidova:	-		
obrada podova:	-			obrada stropova:	-		

**STOLARIJA:**

unutarnja stolarija:	drvena			ostakljenje:	izo		
vanjska stolarija:	drvena			zaštita od sunca:	-		

**INSTALACIJE I PRIKLJUČCI:**

vodovod:	bunar			električna energija:	ima		
kanalizacija:	nema vidljiva			plin:	nema vidljiv		
telefon i internet:	nema vidljiva			grijanje:	peći	kruto gorivo	
dodatne instalacije:				energetski certifikat:	nema priložen		

**FOTODOKUMENTACIJA:**





## REKAPITULACIJA POVRŠINA

<b>napomena:</b>	Površina je preuzeta iz priloženih podataka.
------------------	--

NEKRETNINA	PODNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	KOEFICIJE NT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m <sup>2</sup> )	VISINA (m)
<b>kuća - k.č.br. 329/1</b>				
kuća	55,00	1,00	55,00	3,00
	<b>55,00</b>	<b>---</b>	<b>55,00</b>	<b>---</b>
<b>kuća - k.č.br. 328</b>				
kuća	25,00	1,00	25,00	3,00
	<b>25,00</b>	<b>---</b>	<b>25,00</b>	<b>---</b>
<b>kuća - k.č.br. 321</b>				
kuća	70,00	1,00	70,00	3,00
	<b>70,00</b>	<b>---</b>	<b>70,00</b>	<b>---</b>

ZEMLJIŠTA			
zk. općina i odjel	zk.ul.	zk.č.	Površina (m <sup>2</sup> )
Skenderovci, Pakrac	21	329/1	288
Skenderovci, Pakrac	21	328	363
Skenderovci, Pakrac	288	321	557

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina kuće (m²)	Površina okućnice (m²)	Namjena	Opće stanje
23.9.2024	Lipik - šume	Lipik	329/1	55,00	288,00	stambena	derutno

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m²)	Površina kuće (m²)	Površina okućnice (m²)	Namjena	Opće stanje
1	17.7.2024	Lipik - šume	Lipik	87,50	80,00	1.018,00	stambena	---
2	29.1.2024	Lipik - šume	Lipik	136,36	110,00	1.435,00	stambena	---
3	27.11.2023	Lipik - šume	Lipik	138,46	130,00	1.812,00	stambena	---

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m²)
1	87,50	Lipik	97,719	Lipik	97,72	1,000	87,50
2	136,36	Lipik	97,719			1,000	136,36
3	138,46	Lipik	97,719			1,000	138,46

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jednična cijena (€/m²)
1	87,50	Ostalo	17.7.2024	170,84	170,84	1,000	87,50
2	136,36		29.1.2024	170,84		1,000	136,36
3	138,46		27.11.2023	167,17		1,022	141,50

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena (€/m²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m²)
		Mikrolokacija	Površina kuće	Površina okućnice	Tip i način gradnje	Ostalo		
1	87,50	➡ 1,00 - isto	⬆ 1,20 - bolje	⬇ 0,90 - lošije	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,08	94,50
2	136,36	➡ 1,00 - isto	⬆ 1,20 - bolje	⬇ 0,85 - lošije	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,02	139,09
3	141,50	➡ 1,00 - isto	⬆ 1,20 - bolje	⬇ 0,85 - lošije	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,02	144,33

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m²)	Kontrola odstupanja			
1	94,50	-25%	31,47	Zadovoljav a			
2	139,09	10%	13,12	Zadovoljav a			
3	144,33	15%	18,36	Zadovoljav a			
	125,97	prosje k	38,73	prav ilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m²)	Odstupanja (€/m²)					Ukupna odstupanja (€/m²)	Korigirana vrijednost (€/m²)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
125,97	⬇ -10	⬇ -10	⬇ -10	⬇ -10	⬇ -10	-50	75,97

Nekretnina				Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)
Kuća				75,97	55	4.179
Ukupno						4.179
Tržišna vrijednost (€) zaokruženo						4.180

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE								
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina kuće (m²)	Površina okućnice (m²)	Namjena	Opće stanje	
23.9.2024	Lipik - šume	Lipik	328	25,00	363,00	stambena	derutno	

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m²)	Površina kuće (m²)	Površina okućnice (m²)	Namjena	Opće stanje
1	17.7.2024	Lipik - šume	Lipik	87,50	80,00	1.018,00	stambena	---
2	29.1.2024	Lipik - šume	Lipik	136,36	110,00	1.435,00	stambena	---
3	27.11.2023	Lipik - šume	Lipik	138,46	130,00	1.812,00	stambena	---

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m²)
1	87,50	Lipik	97,719	Lipik	97,72	1,000	87,50
2	136,36	Lipik	97,719			1,000	136,36
3	138,46	Lipik	97,719			1,000	138,46

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jednična cijena (€/m²)
1	87,50	Ostalo	17.7.2024	170,84	170,84	1,000	87,50
2	136,36		29.1.2024	170,84		1,000	136,36
3	138,46		27.11.2023	167,17		1,022	141,50

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena (€/m²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m²)
		Mikrolokacija	Površina kuće	Površina okućnice	Tip i način gradnje	Ostalo		
1	87,50	➡ 1,00 - isto	⬆ 1,40 - bolje	⬇ 0,90 - lošije	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,26	110,25
2	136,36	➡ 1,00 - isto	⬆ 1,40 - bolje	⬇ 0,85 - lošije	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,19	162,27
3	141,50	➡ 1,00 - isto	⬆ 1,40 - bolje	⬇ 0,85 - lošije	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,19	168,39

STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena (€/m²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m²)	Kontrola odstupanja				
1	110,25	-25%	36,72	Zadov oljav a				
2	162,27	10%	15,30	Zadov oljav a				
3	168,39	15%	21,42	Zadov oljav a				
	146,97	prosje k	45,18	prav ilo 2-sigma				

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE								
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m²)	Odstupanja (€/m²)					Ukupna odstupanja (€/m²)	Korigirana vrijednost (€/m²)	
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost			
146,97	⬇ -10	⬇ -10	⬇ -10	⬇ -10	⬇ -10	-50	96,97	

Nekretnina				Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)
Kuća				96,97	25	2.424
Ukupno				2.424		
Tržišna vrijednost (€) zaokruženo				2.420		

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina kuće (m²)	Površina okućnice (m²)	Namjena	Opće stanje
23.9.2024	Lipik - šume	Lipik	321	70,00	557,00	stambena	loše

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m²)	Površina kuće (m²)	Površina okućnice (m²)	Namjena	Opće stanje
1	17.7.2024	Lipik - šume	Lipik	87,50	80,00	1.018,00	stambena	---
2	29.1.2024	Lipik - šume	Lipik	136,36	110,00	1.435,00	stambena	---
3	27.11.2023	Lipik - šume	Lipik	138,46	130,00	1.812,00	stambena	---

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m²)
1	87,50	Lipik	97,719	Lipik	97,72	1,000	87,50
2	136,36	Lipik	97,719			1,000	136,36
3	138,46	Lipik	97,719			1,000	138,46

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m²)
1	87,50	Ostalo	17.7.2024	170,84	170,84	1,000	87,50
2	136,36		29.1.2024	170,84		1,000	136,36
3	138,46		27.11.2023	167,17		1,022	141,50

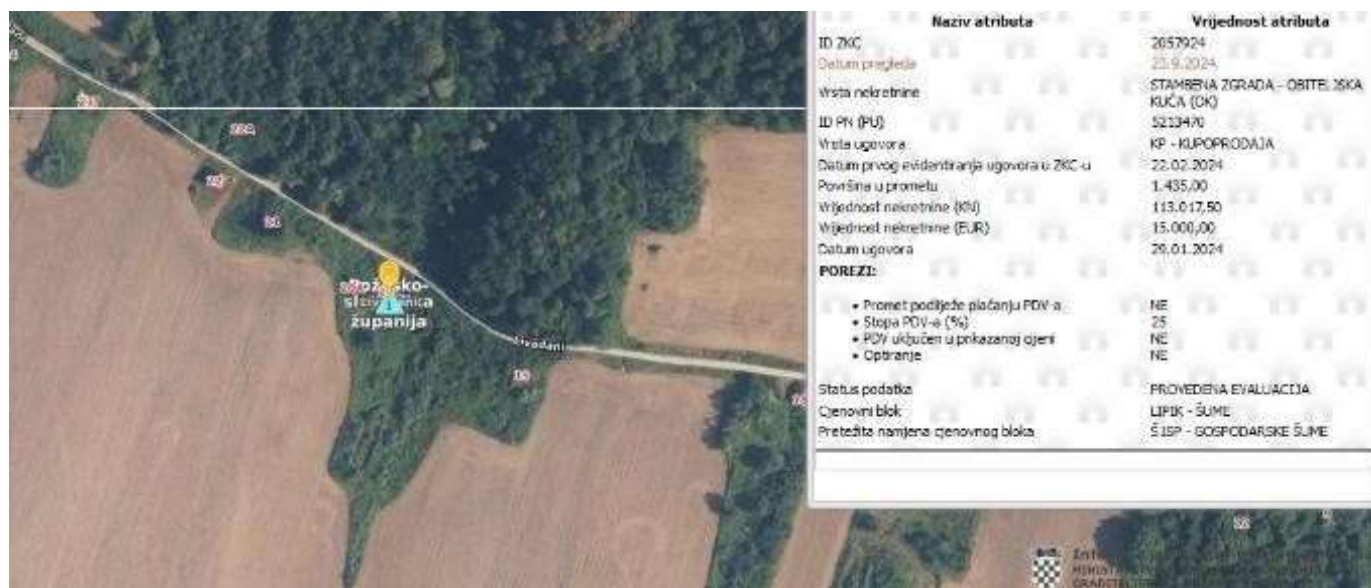
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena (€/m²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m²)
		Mikrolokacija	Površina kuće	Površina okućnice	Tip i način gradnje	Ostalo		
1	87,50	➡ 1,00 - isto	⬆ 1,20 - bolje	⬇ 0,95 - lošije	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,14	99,75
2	136,36	➡ 1,00 - isto	⬆ 1,20 - bolje	⬇ 0,90 - lošije	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,08	147,27
3	141,50	➡ 1,00 - isto	⬆ 1,20 - bolje	⬇ 0,90 - lošije	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,08	152,82

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m²)	Kontrola odstupanja			
1	99,75	-25%	33,53	Zadovoljav a			
2	147,27	10%	13,99	Zadovoljav a			
3	152,82	15%	19,54	Zadovoljav a			
	133,28	prosje k	41,25	prav ilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m²)	Odstupanja (€/m²)					Ukupna odstupanja (€/m²)	Korigirana vrijednost (€/m²)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
133,28	➡ 0	➡ 0	➡ 0	➡ 0	➡ 0	0	133,28

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)
Kuća	133,28	70	9.330
<b>Ukupno</b>			<b>9.330</b>
<b>Tržišna vrijednost (€) zaokruženo</b>			<b>9.330</b>





## Procjenjena tržišna vrijednosti predmetnih nekretnina iznosi;

Nekretnina	Tržišna vrijednost (€)
kuća - k.č.br. 329/1	4.180
kuća - k.č.br. 328	2.420
kuća - k.č.br. 321	9.330
<b>Tržišna vrijednost (€)</b>	<b>15.930</b>

Izradio; Tomislav Slunjski, mag.ing.aedif.

## 4.Procjena vrijednosti pokretnina

Pregled i vrednovanje svih dostupnih pokretnina je obavljeno;

Datum pregleda ; 31.08.2024.god.

Datum vrednovanja; 31.08.2024.god

### Metodologija rada;

Pribavljena je nabavna vrijednost istih, sličnih ili usporedivih strojeva i opreme (pokretnina). Za određivanje poštene tržišne vrijednosti pokretnina, korišteni su podaci dostupni od naručitelja procjene, proizvođača, zastupnika predmetni pokretnina koji su usporedivi s procjenjivanjem, kao i vlastiti podaci prikupljeni tijekom pregleda pokretnina, također i tijekom rada na sličnim poslovima, kao i podaci dostupni na internet portalima.

Dobivena nabavna vrijednost pokretnina na gore opisan način, umanjena je za **procijenjeni postotak iskorištenosti/istrošenosti**, a prema za to relevantnim elementima.

Izvršen je pregled dostupnih pokretnina, te je prema stvarnom stanju, procijenjena sadašnja vrijednost svakog pojedinog predmeta procjene uzimajući u obzir slijedeće elemente:

- Nabavna vrijednost
- Godine upotrebe
- Opće stanje
- Načini upotrebe
- Održavanje

Navedeni elementi su kvantificirani s određenim postotkom, zbrojeni te je dobiven **realni postotak iskorištenosti**. Za dobiveni realni postotak iskorištenosti, smanjena je nabavna vrijednost i dobivena je trenutna vrijednost procjenjivanih pokretnina. **Te su vrijednosti dodatno uspoređene sa tržišnim vrijednostima koristeći se uglavnom internet portalima i korigirane su faktorom ponude i potražnje.** Faktor ponude i potražnje također ima važan utjecaj na formiranje procijenjene vrijednosti.

**Direktna i / ili poredbena** metoda procjenjivanja primjenjuje se kad nije moguće objektivno utvrditi godinu proizvodnje, vrijeme eksploatacije i druge potrebne karakteristike (tehničke) koje su bitne za procjenu predmetnih pokretnina.

#### 4.1. Procjena vrijednosti vozila Nissan x-trail

Vrsta	Osobno vozilo
Marka, tip i model	Nissan, x-trail,
Vrsta goriva	Benzin - LPG
Datum prve registracije	02.02.2005
Broj šasijske	JN1TBNT3000013644
Boja	Crna
Kw/km/ ccm <sup>3</sup>	121/163/ 2488
Stanje	Rabljeno- automobil je u prosječnom stanju, uočena oštećenja
Godina proizvodnje	2005 prilog sl.37,38,39.,40.
Prometna dozvola	Da u prilogu sl. 41
Ostala dokumentacija	Uvjerenje o vlasništvu vozila-CVH prilog sl. 42

Automobil je u prosječnom i ne voznom stanju, neregistriran, nemože se upaliti, niti ući u vozilo zbog ( osa, stršljenova), unutrašnjost neodržavana- vidljivo kroz staklo. prednja svjetla matirala, nekoliko ogrebotina i oštećenja na vanjskom izgledu, limariji i boji .

Orijentacijska novo nabavna vrijednost usporedivog vozila istih ili sličnih karakteristika iznosi 39.065,35 Eur (s PDV-om)

NOVONABAVNA VRIJEDNOST VOZILA (s PDV-om)	39.065,35 eur
Nissan komcesionar – GT Automobili d.o.o Zagreb- u prilogu sl. 43	
Zastarjelost vozila; 0%	0,00eur
OSNOVICA ZA PROCJENU VOZILA (s PDV-om):	39.065,35 eur
<b>AMORTIZACIJA</b>	
Prema starosti vozila 90%	
Datum prve registracije;02.02.2005 Datum prve registracije u RH; 25.01.2019 Starost vozila; 19 god.	
Odstupanje od prijedjenih kilometara od prosjeka; 0,0%	
Prijedeno km; Prosjeck prijedjenih km; Više/manje km od prosjeka;	
Na opće stanje; 2,0%	
Na investicijsko ulaganje; 0,0%	
Na uvjete eksploatacije, 0,0%	
Na redovito održavanje 0,0%	
Na ponudu i potražnju tržišta 2,0%	
<b>UKUPNO AMORTIZACIJA 94,00%</b>	
<b>PROCJENJENA VRIJEDNOST VOZILA –(s PDV-om)</b>	<b>2.343,92 eur</b>

#### 4.2. Procjena vrijednosti traktora IMT 533

Podsjetimo, IMT je osnovan 1947. godine kao Metalski zavod "Aleksandar Ranković", a 1954. godine preuzima današnje ime. Ubrzo nakon toga otkupljuju se licence za **Ferguson** i kreće procvat proizvodnje. Imt traktori nisu zastupljeni na tržištu RH, i nemamo njihovu cijenu, upotrijebit ćemo novonabavnu cijenu traktora istih ili sličnih karakteristika.

Vrsta pokretnine/stroja	Traktor
Marka, tip I model	Imt 533- bez kabine
Broj šasije	38639
Godina proizvodnje	1979
Vrsta goriva	dizel
Radni obujam motora (cm3)	2360
Snaga motora (kW)	26 kw
Boja traktora	Crvena prilog sl. 44., 45., 46., 47.,
Prometna dozvola	Ne
Ostala dokumentacija	Kupoprodajni ugovor, u prilogu sl. br. 48

Traktor je u prosječnom i voznom stanju, motor je startan-radi, neregistriran, elektroinstalacije U lošem stanju. Traktor nema kabinu, ima kompresor za zrak, gume prosječne nekoliko ogrebotina i oštećenja na vanjskom izgledu, limariji i boji .  
 Orijentacijska novo nabavna vrijednost usporedivog traktora istih ili sličnih karakteristika iznosi 33.000,00Eur (s PDV-om).

ORJENTACIJSKA NOVONABAVNA VRIJEDNOST (s PDV-om): Top Agro d.o.o Osijek – prilog		33.000,00 Eur
Zastarjelost tipa:	0 %	0,00 eur
OSNOVICA ZA IZRAČUN VRIJEDNOSTI TRAKTORA (s PDV-om):		33.000,00 Eur
AMORTIZACIJA		
VREMENSKA – amortizacija traktora	Godina proizvodnje: 1979 Godina obračuna: 2024 Starost traktora: 45	
	<b>Vremenska-amortizacija; ukupno:</b>	<b>90,0 %</b>
<b>ISPRAVAK VRIJEDNOSTI</b>	Opće stanje traktora:	<b>3,0 %</b>
	Investicijsko ulaganje:	<b>0,0 %</b>
	Način/uvjeti eksploatacije:	<b>0,0 %</b>
	Ponuda i potražnja:	<b>2,0 %</b>
<b>UKUPNO</b>		<b>95,0 %</b>
<b>PROCJENA VRIJEDNOSTI TRAKTORA IMT 533 - (s PDV-om) :</b>		<b>1.650,00 Eur</b>

## 5. Nalaz i mišljenje

Svrha procjene je iznošenje mišljenja o **poštenoj tržišnoj vrijednosti** predmetnih nekretnina i pokretnina, imajući u vidu odnose trenutnog stanja na tržištu nekretnina i pokretnina, utvrđena je **prometno- tržišna vrijednost predmetnih nekretnina i pokretnina kako slijedi;**

PROCJENJENA VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNIH POVRŠINA						
k.o općina	zk.ul.	zk.č.	Oznaka zemljišta	Površina (m2)	Cijena eur/m2	Vrijednost poljop. Zemljišta (Eur)
Skenderovci	231	302	ORANICA OGRADA U TOPOLI	9671	0,21	2.030,91
Skenderovci	288	298/2	LIVADA KOMAREVAC U TOPOLI	7492	0,21	1.573,32
		300/2	ORANICA JARČIŠTE U TOPOLI	4787	0,21	1.005,27
		319	ORANICA OGRADA U TOPOLI	14872	0,21	3.123,12
		320	VRT ŠLJIVIK U SELU	5514	0,21	1.157,94
		356/2	ORANICA PARLOK U TOPOLI	885	0,21	185,85
		394	PAŠNJAK BRDO U TOPOLI	2021	0,21	424,41
		395	ORANICA BRDO U TOPOLI	1507	0,21	316,47
Skenderovci	21	245/2	ORANICA DOL U TOPOLI	3611	0,21	758,31
		313/2	ORANICA JARČIŠTE TOPOLI	7380	0,21	1.549,80
		326/4	ORANICA OGRADA U TOPOLI	4258	0,21	894,18
		327/3	VRT ŠLJIVIK U SELU	1906	0,21	400,26
		330/1	VOČNJAK ŠLJIVIK	1651	0,21	346,71
		331/1	ORANICA ŠIBOVI U TOPOLI	4197	0,21	881,37
UKUPNO;				69.752		14.647,92(€)

Procijenjena vrijednost šume i šumskog zemljišta						
k.o. općina	zk.ul.	zk.č.	Kultura	Površina (m2)	Vrijednost šume i šumskog Zemljišta (€)	
Skenderovci	24	937/1	Šuma vjenac u klekovcu	2057	3.071,02	
	288	299	Šuma komarevac u topoli	5751	10.504,10	
	21	904/1	Šuma paljevina u klikovcu	2453	3.662,23	
<b>UKUPNO:</b>				<b>10.261</b>	<b>17.197,35 (€)</b>	



<b>Nekretnina-kuća i dvorište</b>	<b>Tržišna vrijednost (€)</b>
kuća - k.č.br. 329/1	4.180
kuća - k.č.br. 328	2.420
kuća - k.č.br. 321	9.330
<b>Tržišna vrijednost (€)</b>	<b>15.930 (€)</b>

<b>Procjena vrijednosti pokretnina</b>	
Nissan x-trail - 2005 godina	2.343,92 (€)
Traktor IMT 533 – 1979 godina	1.650,00 (€)
<b>Ukupna procijenjena tržišna vrijednost (€)</b>	<b>3.993,92 (€)</b>

Osijek, 27.09.2024.god.

Izradio;

Mr.sc.Branko Sučić dipl.ing.poljop.

## 6. Prilozi

### 6.1 Fotodokumentacija procenjivane nekretnine -izvor vlastiti



Sl.1



sl.2



Sl.3



sl.4



Sl.5



sl.6





Sl.7.



sl.8.



Sl.9.



sl.10.



Sl.11.



sl.12.





Sl.13.



sl.14.



Sl.15.



sl.16.



Sl.17



sl.18.





Sl.19.



sl.20.



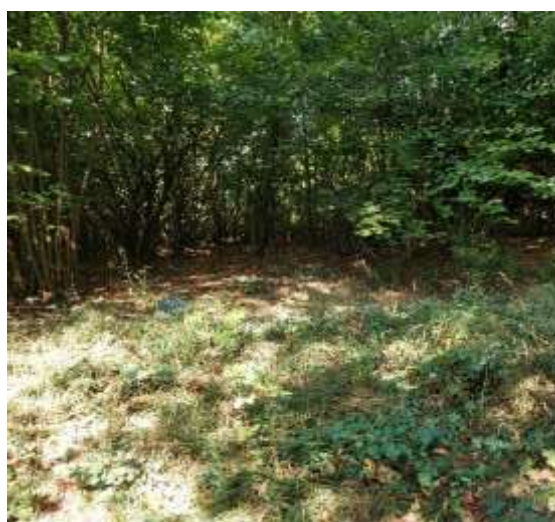
Sl.21



sl.22.



Sl.23.



sl.24.





Sl.25.



sl.26.



Sl.37



sl.38





sl.39



sl.40



sl.44



sl.45



[illegible]

Kazalo:	Registracijska oznaka vozila	J	M1		
A	U prometu od	D.1	NISSAN		
B	Porazlo o vlasničkoj marki	D.2	T30		
C.1-C.4	Proizvođač i komercijalna vozila	D.3	X-TRAIL		
D.1	Marka	E	JN1TBNT30U0013644		
D.2	Marka i tip	(2)	ZATVORENI		
D.3	Tip i oznaka	(3)	-		
E	Broj šasije	B	02.02.2005 <sup>(4)</sup>	25.01.2019	
F.1	Teorijska najveća dopunska masa (kg)	F.1	2000	F.2	2000
F.2	Najveća dopunska masa (kg)	G	1526	(5)	474
G	Masa praznog vozila (kg)	K	E1*98/14*0166*05		
H	Važenište odnosa dizela	P.1	2488	P.2	121
I	Datum registracije i reg. oznaka pri A	P.3	Benzin-LPG		
J	Kategorija vozila	P.4	6000	S.1	5
K	Broj i tip odobrenja	R	CRNA		
L	Broj odobrenja	(5)	4455	(7)	1765
P.1	Zapremina motora (cm³)	(8)	1675	T	190
P.2	Snaga motora (kW)	L	2	(9)	2
P.3	Vrsta goriva i vrsta snage	(13)	04406486		
P.4	Nazivna brzina vrtnje motora (min)				
R	Reza vozila				
Q	Oznaka snage i mase i snage za upotrebu (kW/kg)				
S.1	Broj sjedila				
S.2	Broj sjedila				
T	Najveća brzina (km/h)				
U.1	Stacionarna buka (dB)				
U.2	Brzina vrtnje motora kod mirovanja (stac. buke) (min)				
V.7	Emisija CO <sub>2</sub> (g/km)				
V.9	Ekološka kategorija vozila				
(1)	OIB vlasnika vozila				
(2)	OIB korisnika				
(3)	Naziv				
(4)	Datum prve registracije u RH				
(5)	Dopuštena masa (kg)				
(6)	Duljina (mm)				
(7)	Širina (mm)				
(8)	Visina (mm)				
(9)	Broj pogonskih osi				
(10)	Najveća dopuštena masivna težina (kg)				
(11)	Dobroćaj pneumatika				
(12)	Jedinstvena oznaka modela (JOM)				
(13)	ISO				
(14)	Tip Model				
(15)	Dodatne dimenzije pneumatika				

SL.41



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**Centar za vozila Hrvatske d.d.**  
**STANICA ZA TEHNIČKI PREGLED VOZILA**  
**H-126 CVH STP "EUROOSJEK"**  
**OSIJEK, Državska 133**  
**KLARA: 034-03/24-01/18184**  
**URBROJ: 251-763-126/1759-34-3**  
**OSIJEK, 13.06.2024, 15:36**



Brojčana oznaka: 251-763-034-03/24-01/18184 2

CVH STP "EUROOSJEK" na zahtjev  
 LIDIJA ŠIMUNOVIĆ, OIB: 04385409044  
 IVANA GUNDULIĆA 30, 31000 OSIJEK

na osnovu članka 159. Zakona o općem upravnom postupku (NN br. 47/09 i 110/21), iz službene  
 evidencije Ministarstva unutarnjih poslova Republike Hrvatske izdaje:

#### UVJERENJE O VLASNIŠTVU VOZILA

Prema službenoj evidenciji registracije cestovnih vozila  
**PERMAKULTURA ZLATNA JUTRA D.O.O.**, OIB 67506218030, ZONA MALE PRIVREDE 5, PAKRAC  
 na dan 13.06.2024. evidentiran-a je kao vlasnik vozila:  
 - M1, marka NISSAN X-TRAIL,  
 godina proizvodnje 2005., broj šasije JN1TBNT30U0013644,  
 reg. oznaka DA337GA, datum odjave 06.02.2022.

NEMA TERETA

Svrha izdavanja uvjerenja: Za potrebe stranke

REFERENT ZA POSLOVE REGISTRACIJE VOZILA:  
 BARA KRAJINA



Agram TIS d.o.o.  
 Vrijeme izdavanja: 13.06.2024 15:38:36  
 Upite za provjeru dokumenta: Na adresi <https://dokumenti.ubnichi.hr/dokumenti> možete provjeriti  
 točnost podataka navedenih u ovom dokumentu. Upisivanjem broja zapisa i kontrolnog broja ili  
 skeniranjem bar koda, sustav će pokazati ispravnost ove isprave.

Broj zapisa: ep0ri-3514a  
 Kontrolni broj: imzbt-bguvi-5adgi

Identični rezultati: 05-KRPA-DP-3-4-03-VAS-00-00430381-05-KRPA-05-00

SL.42





## KOMERCIJALNA PONUDA

Br. 1257/2024

Izdato 21.09.2024, važi do 24.09.2024

### KUPAC

#### INFO INFO

BETINSKA 1, 10000 ZAGREB

### PRODAVAČ - KONCESIONAR

GT Automobili d.o.o. ZAGREB

BETINSKA 1, 10010 ZAGREB

Porezni broj/OIB: HR28109710643

Žiro račun:

HR982390001198010284 HRVATSKA POŠTANSKA BANKA d.d.

HR6924070001100453044 OTP BANK

Prodavač: Krešimir Pavičić

091 6227 253, 385916227253

kresimir@gt-automobili.hr

### OPIS VOZILA

Marka: **NISSAN**

Inačica: **Acenta M-CVT 1.5 163 CVT 2WD**

Unutrašnjost: **Crna**

Corivo: **Benzin, blagi hibrid**

Snaga: **120 kW**

Šasija: **JN1T33TC5U0011466**

Model: **X-TRAIL**

Boja: **Siva (KAD)**

Tip: **Osobno vozilo**

Zapremnina: **1498 ccm**

Broj vrata: **5**

Godina proizvodnje: **2024**

	Cijena bez PDV-a	PDV	Cijena s PDV-om
Osnovna cijena			37.000,00 EUR

### OPCIJE

Boja Siva	600,00 EUR
Crna	0,00 EUR
Paket COMFORT	1.200,00 EUR
<b>Ukupno opcije</b>	<b>1.800,00 EUR</b>

### SAŽETAK

Ukupna cijena			38.800,00 EUR
Popust			-1.500,00 EUR
<b>Neto cijena</b>	<b>29.840,00 EUR</b>	<b>7.460,00 EUR</b>	<b>37.300,00 EUR</b>
Trošarina (Emisija CO <sub>2</sub> : 157 g/km)			1.765,35 EUR

<b>Za plaćanje</b>	<b>39.065,35 EUR</b>
--------------------	----------------------

OVO NIJE FISKALIZIRANI RAČUN

#### Napomena:

U CIJENU VOZILA UKLJUČENI SU SET TEPIHA I SET OBVEZNE OPREME.

VOZILO NA LAGERU TRGOVCA

Ponuđeno vozilo bit će opremljeno jednom od ovih identifikacijskih oznaka tipa guma: 339109. Zbog naših proizvodnih ograničenja i ograničenja naših dobavljača, konačna identifikacijska oznaka tipa guma ugrađenih u ovo vozilo bit će potvrđena tek u kasnoj fazi postupka isporuke vozila.

U tehničkoj dokumentaciji navedene karakteristike mase vozila su informativne (težina, nosivost...). Za točne podatke obratite se svojem prodajnom savjetniku.

Cjenik vozila NCRO021023

GT Automobili d.o.o. ZAGREB, BETINSKA 1, 10010 ZAGREB



PRODAVATELJ MILAN BURGARDIĆ PLOČNIK 337 81410-AR  
(ime i prezime - Nasty pravna osoba i adresa)

KUPAC PERKALITVAI ALANUS INTCA D.O.O. 3014 4110 PIRREDE 5 PIRKAC  
(ime i prezime - Nasty pravna osoba i adresa)

zaključili su PIRREDE 25.03 20 13 godine ovaj:

## UGOVOR O KUPOPRODAJI MOTORNOG VOZILA

1. Prodavatelj prodaje a kupac kupuje motorno vozilo:

Registarska oznaka	<u>288413 PE</u>	Vrsta vozila	<u>TRAKTOR</u>	Marka vozila	<u>INT</u>
Tip vozila	<u>533</u>	Model vozila		Boja vozila	<u>CRVENA</u>
Broj šasije	<u>32633</u>			Oblik karoserije	<u>5 KADINOM</u>
Država proizvodnje i proizvođač	<u>SARAJEVO - CRNA GORA</u>	Godina proizvodnje	<u>1979</u>	Osnovna namjena	
Datum prve registracije	<u>24.05.2013</u>	Vrsta motora	<u>DIZEL</u>	Snaga mot. u kW	<u>20</u>
				Rad. obujam motora u cm <sup>3</sup>	<u>2560</u>

2. Prodajna cijena ugovorena je u iznosu: 13 000 ( TRINAST TISUCA ) kn.

Kupac je prodavatelju isplatio \_\_\_\_\_ iznos \_\_\_\_\_ ( sluven ) kn.

a ostatak od prodajne cijene u iznosu od \_\_\_\_\_ ( sluven ) kn.

kupac se obavezuje platiti prodavatelju do 25.03 20 13 godine.

3. Prodavatelj jamči da je vozilo njegovo vlasništvo, a kupac nakon što je pregledao vozilo nema prigovora u svezi kvalitete i prodajne cijene.

4. Porez i ostale troškove snosi KUPAC

5. Prodavatelj i kupac prihvaćaju prava i obveze ovog ugovora, a za slučaj spora nadležan je sud u \_\_\_\_\_

6. Napomena:

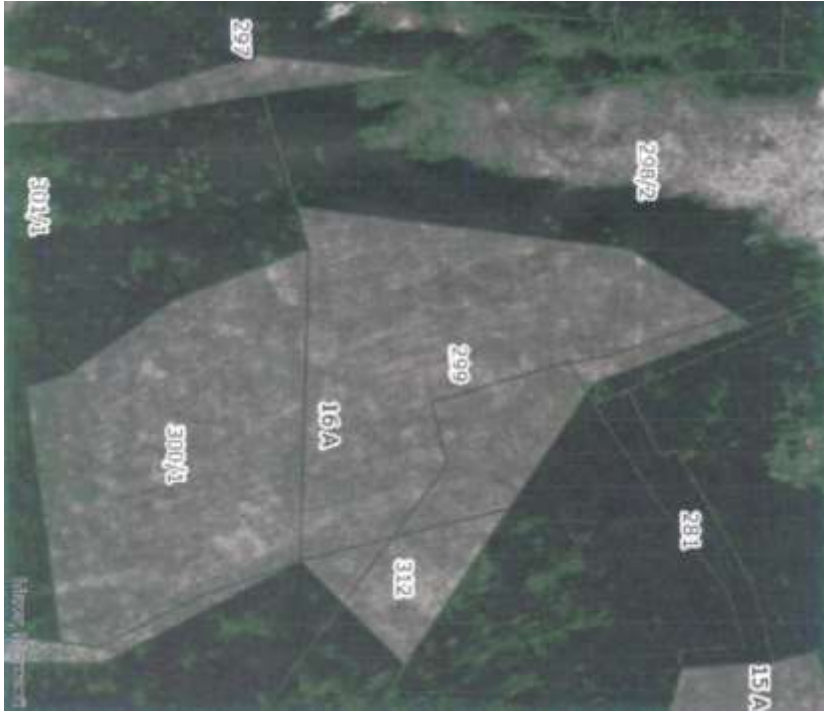
PRIJE POTPISIVANJA UGOVORA OBVEZATNO RAZVOJITE LISTOVE OVOG KOMPLETA I NAKON TOGA KUPAC I PRODAVATELJ POTPISAT ĆE VLASTORUČNO SVAKI LIST POSEBNO PRED JAVNIM BILJEŽNIKOM.

PRODAVATELJ MILAN BURGARDIĆ PLOČNIK 337 81410-AR KUPAC PERKALITVAI ALANUS INTCA D.O.O. 3014 4110 PIRREDE 5 PIRKAC  
OIB 714217010101010101 OIB 614516121010101010

PROSTOR ZA OVJERU



Model (dual, tri-dual)  
Oznaka za razvrstavanje: PIRREDE

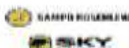


sl.49



Sl. 50

## Top Agro d.o.o.



TOP AGRO d.o.o.  
 Sv. L. B. Mandića 111, 31000 Osijek  
 Republika Hrvatska  
 OIB: 94870591904  
 www.topagro.hr  
 info@topagro.hr

PONUĐA Br. 658/2024  
 Datum: 26.09.2024

## Kupac:

Naziv: BRANKO SUČIĆ

## Podaci o stroju:

Vrsta stroja: TRAKTOR - NOVO  
 Marka, tip i model: MASSEY FERGUSON 1730  
 Boja: CRVENA

## TEHNIČKE SPECIFIKACIJE

Snaga motora 50 KS  
 3 cilindra  
 Obujam motora 1825 ccm  
 Spremnik goriva 35 litara  
 Hidrostatski mjenjač, 3 raspona  
 2 hidrauličke spojke  
 Sjedalo s mehaničkim amortizerom  
 Fiksna upravljačka osovina  
 Kardansko vratilo 540/540E okr/min  
 Prednji klin za vuču  
 Gume:  
 Prednje 7-14  
 Stražnje 9.5 - 24  
 Agri gume

Cijena stroja:	26.400,00 €
Količina:	1
Ukupno bez PDV-a:	26.400,00 €
PDV:	6.600,00 €
Sveukupno:	33.000,00 €

## 6.2. Zemljišni izvadak



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru  
 ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL PAKRAC  
 Stanje na dan: 08.05.2024. 11:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322067, SKENDEROVCI

Broj ZK uložka: 24

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3373/2016  
 Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
 Posjedovnica  
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	937/1	ŠUMA VJENAC U KLEKOVCU		572		
		UKUPNO:		572		

B  
 Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1	
	PERMAKULTURA ZLATNA JUTRA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 67506218030, ZONA MALE PRIVREDE 5, 34550 PAKRAC	

C  
 Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.05.2024.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PAKRAC  
Stanje na dan: 08.05.2024. 11:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322067, SKENDEROVCI

Broj ZK uložka: 21

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3967/2017  
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	245/2	ORANICA DOL U TOPOLI		1004		
2.	313/2	ORANICA JARČIŠTE U TOPOLI	1	452		
3.	326/4	ORANICA OGRADA U TOPOLI		1184		
4.	327/3	VRT ŠLJIVIK U SELU		530		
5.	328	KUĆA I DVORIŠTE U SELU		101		
6.	329/1	KUĆA I DVORIŠTE		80		
7.	330/1	VOĆNJAK ŠLJIVIK		469		
8.	331/1	ORANICA ŠIBOVI U TOPOLI		1167		
9.	904/1	ŠUMA PALJEVINA U KLIKOVCU		682		
		UKUPNO:	1	5659		

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 PERMAKULTURA ZLATNA JUTRA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 67506218030, ZONA MALE PRIVREDE 5, 34550 PAKRAC	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.05.2024.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PAKRAC  
Stanje na dan: 08.05.2024. 11:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322067, SKENDEROVCI

Broj ZK uložka: 288

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3373/2016  
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	298/2	LIVADA KOMAREVAC U TOPOLI	1	483		
2.	299	ŠUMA KOMAREVAC U TOPOLI		1599		
3.	300/2	ORANICA JARČIŠTE U TOPOLI		1331		
4.	319	ORANICA OGRADA U TOPOLI	2	935		
5.	320	VRT ŠLJIVIK U SELU		1533		
6.	321	KUĆA, DVORIŠTE I GOSPODARSKA ZGRADA U SELU		155		
7.	356/2	ORANICA PARLOK U TOPOLI		246		
8.	394	PAŠNJAK BRDO U TOPOLI		562		
9.	395	ORANICA BRDO U TOPOLI		419		
		UKUPNO:	3	7263		

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1 PERMAKULTURA ZLATNA JUTRA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 67506218030, ZONA MALE PRIVREDE 5, 34550 PAKRAC	

C  
Terefovnic

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.05.2024.



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PAKRAC  
Stanje na dan: 08.05.2024. 11:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322067, SKENDEROVCI

Broj ZK uložka: 231

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3373/2016

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	302	ORANICA OGRADA U TOPOLI	1	1089		
		UKUPNO:	1	1089		

### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
	PERMAKULTURA ZLATNA JUTRA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 67506218030, ZONA MALE PRIVREDE 5, 34550 PAKRAC	

### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.05.2024.