

BOŽO MILIVOJEVIĆ DIPL. ING. GRAĐ. STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA OVL. BROJ 4-Su-
715/2012 OD 03.10.2019 GOD. OIB 16058912925

PROCJEMBENI ELABORAT

**O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA Z.K. 6848 K.O.
PITOMAČA**

ELABORAT BROJ 25/2021



NARUČITELJ: DRAŠKO D.O.O. U STEČAJU, KLASDARE
4, KLASDARE 33405 PITOMAČA

VLASNIK: DRAŠKO D.O.O. U STEČAJU, KLASDARE
4, KLASDARE 33405 PITOMAČA

NEKRETNINA POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE NASELJE
ĐURETINA Z.K. 6848; K.O. PITOMAČA

LOKACIJA ĐURETINA 29, PITOMAČA

SADRŽAJ

1.	SAŽETAK PROCJENE	3
2.	ZADATAK, KORIŠTENI PROPISI I OVLAŠTENJE	4
3.	PODATCI O VALSNIŠTVU STATUS	8
4	MAKRO I MIKRO LOKACIJA I IZVOD SA GEO PORTALA	10
5	IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA	12
6	FOTO DOKUMENTACIJA	13
7	TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE	14
7.1.	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	14
8	IZRAČUN VRIJEDNOSTI	15
8.2	IZVOR PODATAKA ZA IZRAČUN	16
8.3.	POREDBENA METODA POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	19
9	IZJAVA O NEPRISTRANOST	21
10	DOKUMENTACIJA	22

1. SAŽETAK PROCJENE

Potpisom ove procjene koju sam izradio potvrđujem da sam očevidom na licu mjesta utvrdio da je predmet ove procjene upravo nekretnina navedena u ovoj identifikaciji. **U procijenjenom iznosu sadržan je PDV Davanja predviđena nakon kupoprodaje nisu računata.**

OPĆI PODACI:

Datum izrade: 7 LIPANJ 2021. godine
Naručitelj procjene: Draško d.o.o. u Stečaju, Kladare 4, Kladare, 33405 Pitomača

IDENTIFIKACIJA:

kat. općina: Pitomača
z.k. uložak: 6848
z.k.č.br: 5547/2; 5547/3 i 5547/5 (katastar 6862/2, 6862/3 i 6862/4)
opis nekret. i namjena: Sjenokoša Kirinovka u Đuretini
vlasnik: Draško d.o.o. Pitomača, Kladare 4, Kladare

PODACI O NEKRETNINI:

Godina izgradnje: godine
IZRADIO: Božo Milivojević dipl. ing. građ.

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

NEKRETNINA	Vrijednost (kn)	Vrijednost EUR	€/m ²
SVEUKUPNO:	8.400,00	1.126,00	0,41

LEGALN. NEKR.: Poljoprivredno zemljište.

Slatina 07.06.2021. godine



Sudski vještak:

Božo Milivojević dipl.ing.građ.

2. ZADATAK, KORIŠTENI PROPISI I OVLAŠTENJE

Na zahtjev naručitelja od 27.05.2021, izvršena je **procjena vrijednosti nekretnina – poljoprivredno zemljište upisano u z.k. 6848 k.o. Pitomača**

Svrha izrade elaborata je utvrđivanje kolika je tržišna vrijednost poljoprivrednog zemljišta.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST:

U skladu sa propisima HNB i EBA-e tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira pod tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obavještenja o svim relevantnim činjenicama, te je postupila razborito i bez prisile.

2 A. PROCJENIVANA NEKRETNINA

Opis:	Sjenokoša kirinovka u Đuretini u naravi oranica zasijana kukuruzom
Ulica i k.br.:	Đuretina 29
Četvrt/Općina:	Đuretina/Pitomača
Grad/Naselje:	Pitomača/Đuretina
Županija:	Virovitičko podravska
Kat. općina:	Pitomača (katastar Pitomača 2)
z.k. uložak:	6845
k.č.br.:	5547/2, 5547/2 i 5547/5 (katastar 6862/2, 6862/3, 6862/4)
Dan vrednovanja:	07.06.2021
Dan očevida:	26.05.2021
Dan kakvoće:	26.05.2021

2 B KORIŠTENI PROPISI

- **Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima** (NN br. 91/96; 68/98; 137/99; 22/00; 73/00; 129/00; 114/01; 79/96; 141/06; 146/08; 38/09; 153/09; 143/12; 152/14; 81/15; 94/17)
- **Zakon o zemljišnim knjigama** (91/96; 68/98; 137/99; 22/00; 73/00; 129/00; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09; 153/09; 143/12; 152/14; 81/15; 94/17; 63/19)
- **Zakon o prostornom uređenju** (NN 153/13; 65/17; 114/18; 39/19; 98/19;)
- **Zakon o gradnji** (NN 153/13; 20/17; 39/19; 125/19)
- **Zakon o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama** (NN 86/12 i 143/13; 65/17; 14/19)
- **Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina** NN 105/2015
- **Zakon o procjeni nekretnina N.N. 78/2015**
- **Podaci o vrijednosti cijene građenja** za 2017, Hrvatska komora arhitekata
- **Podaci sa portala E- nekretnine**
- **Podaci županijskih i gradskih ureda** o realiziranim cijenama nekretnina
- **Kupoprodajni ugovori i drugi dokumenti** o postignutim cijenama na tržištu nekretnin
- **Indeksi razvijenosti** jedinica lokalne uprave
- **Indeksi cijena građenja** Hrvatski zavod za statistiku

- **Etalonska cijena građenja** (NN 100/2012; 59/20)
- **Uredba vlade Republike Hrvatske o vrijednosti komunalnog doprinosa** (N.N. 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 42/19; 73/20)
- **Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama** (NN 112/17; 34/18; 36/19; 98/19; 31/20)
- **Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju** (NN 88/17; 90/20; 1/21)
- **Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade** (NN 93/17)
- **Podaci gradskih i općinskih službi o utvrđivanju početne cijene komunalne infrastrukture**
- **Publikacija državnog zavoda za statistiku hedonistički indeks**
- **Standardizacija određivanja koeficijenata za obračun korisnih površina i korisnih vrijednosti površina** (Hrvatsko društvo sudskih vještaka)
- **Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina;** Vladimir Krtalić HDSV 2007
- **Planiranje korištenja zemljišta,** Vladimir Krtalić informator 2009
- **Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019**
Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut zagreb lipanj 2020

2 C: OVLAŠTENJE



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U BJELOVARU
BJELOVAR, J. JELAČIĆA 1
URED PREDSIJEDNIKA

Broj: 4 Su-712/2012
Bjelovar, 3. listopada 2019.

Županijski sud u Bjelovaru po predsjednici suda Milenki Slivar, na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („NN“ 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 57/18), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („NN“ 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

BOŽO MILIVOJEVIĆ, dipl. ing. građ. rođ. 1. siječnja 1944. godine u Stupićima, Stolac, Bosna i Hercegovina, s prebivalištem u Slatini, Jakova Gotovca 5, OIB 16058912925

**ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za
graditeljstvo i procjenu nekretnina
na vrijeme od 4 godine**

Obrazloženje

Božo Milivojević podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Zahtjev je osnovan.

U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete propisane čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima:

- da je državljanin RH što je utvrđeno uvidom u domovnicu,
- da je završilo Fakultetski studij u Zagrebu, a što je utvrđeno uvidom u diplomu od 30. ožujka 1984. godine,
- da je uspješno završio stručnu obuku pri Hrvatskom društvu sudskih vještaka,
- da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti i
- da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a što je utvrđeno izvodom iz kaznene evidencije.

Stalni sudski vještak Božo Milivojević je pravovremeno podnio zahtjev za ponovno imenovanje uz koji je priložio popis provedenih vještačenja, te ostalu dokumentaciju.

S obzirom da su ispunjeni svi uvjeti za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom riješeno je kao u izreci.

PREDSIJEDNICA SUDA

Milenka Slivar
Milenka Slivar

3.A PODACI O VLASNIŠTVU STATUS

Prema Izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Virovitici zemljišno knjižni odjel Pitomača: DIGITALNI IZVOD , od 02.04.2021. u zk. ul. Br 6848 k.o. Pitomača, upisana je:

- Sjenokoša kirinovka u Đuretini na k.č. 5547/2;
- Sjenokoša kirinovka u Đuretini na k.č. 5547/3 i
- Sjenokoša kirinovka u Đuretini na k.č. 5547/5

a z.k. vlasnik je:

DRAŠKO d.o.o. u stečaju OIB 34747044381 Kladare 4, Kladare, 33405 Pitomača

Teret: Nema - vlasnički list PRILOG 1, strana 23 elaborata

Zabilježbe: Nema: Na licu mjesta nisu uočene bilo kakve prepreke koje bi ometale nesmetano korištenje nekretnine,

3B. STATUS

Namjena:

Nekretnina je poljoprivredno zemljište upisano kao sjenokoša, a ustvari je najvećim dijelom oranica na dan izvida zasijano, a zasijana kultura je kukuruz

Mogućnost prenamjene:

Zemljište je poljoprivredno i prenamjena nije realna.

Utrživost nekretnine:

Utrživost nekretnine moguća u određenom vremenu, a općina Pitomača odnosno njeno rubno naselje Đuretina kao pretežno poljoprivredno područje ima dobru aktivnost u prometu poljoprivrednog zemljišta.

Upis nekretnine u zemljišne knjige i katastar:

Nekretnina je upisana u zemljišnu knjigu i katastar. Podaci u zemljišnoj knjizi i katastru nisu usklađeni. Razlikuju se brojevi katastarskih čestica i naziv katastarske općine (grunтовница Pitomača, a katastar Pitomača II). Čestice u grafičkom dijelu katastra su u sastavu k.č. 6862 ukupne površine oko 10.000 m² (površina predmetnih čestica je 2.763,00 m²). Na katastarskoj čestici 6862 nije do kraja provedena parcelacija te se ne može utvrditi položaj predmetnih čestica, a čestica k.č. 6862 je obrađena kao jedna čestica te se međa ne može utvrditi niti na licu mjesta.

Pravni status

Predmet ovog elaborata nije imovinsko pravna provjera, niti provjera sa upravno pravnog naslova.

Pristup na JPP:

Na nekretnine se dolazi preko poljskiog puteva koji su povezani sa prometnicama u naselju.
Poljski put ucrtan

Parkiranje:

Nije potrebno

4. MAKRO I MIKRO LOKACIJA I IZVOD SA GEO PORTALA

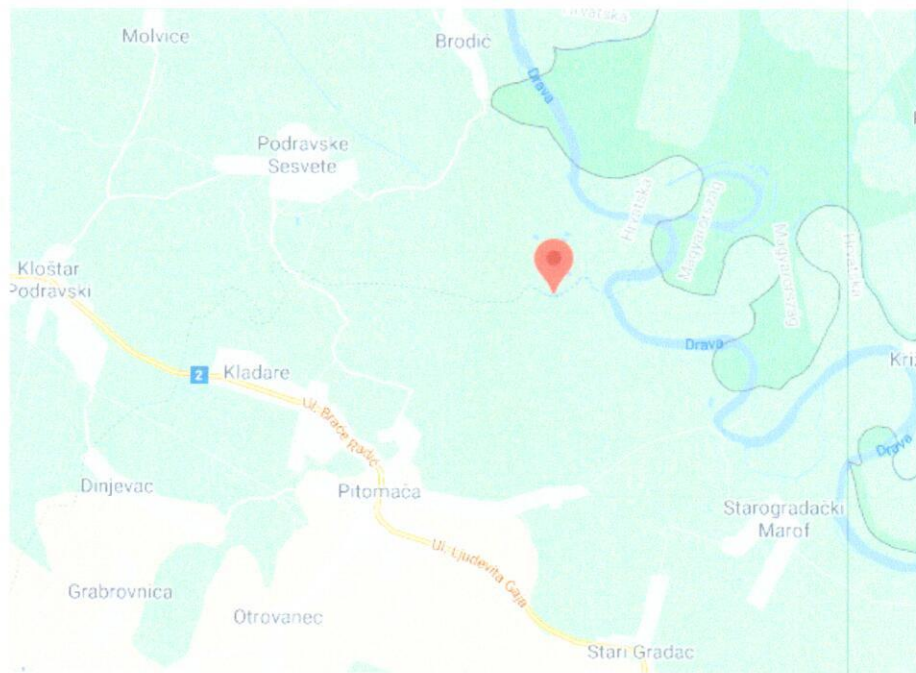
4.A. MAKRO LOKACIJA

Naselje Pitomača sjedište istoimene općine nalazi se u Virovitičko podravskoj županiji, najzapadniji dio županije. Sastavljeno od slijedećih naselja prema abecednom redu: Dinjevac, Grabrovnica, Kladare, Križnica, Mala Črešnjevica, Otrovanec PITOMAČA, Sedlarica. Stari Gradac, Starogradački Marof, Turnašica I Velika Črešnjevica. Ukupno 12 naselja.. Općina Pitomača ima 10.465 stanovnika prema popisu iz 2011 godine. Ukupna površina općine 158,14 m²a naseljenost je 63,61 stanovnik /km² Područje općine graniči sa općinama iz iste Županije: Špišić Bukovica, sa zapada Kloštar Podravski iz Koprivničko križevačke županije rijeko Dravom sa sjevero i planinom Bilogorom sa juga. a kroz isti prolaze državna cesta D2 Ormož – Ilok i željeznička pruga Varaždin – Dalj.



4.B. MIKRO LOKACIJA

Predmetne nekretnine nalazi se u dijelu mjesta Đuretina rbni dio općine Pitomača, sjevero zapadni dio općine uz rijeku dravu, šumovit kraj pogodan za uzgoj voćarstva I povrtlarstva te za potencijalni seoski turizam



4.2. IZVOD SA GEO PORTALA K.Č. IZ Z.K. 6862 K.O. PITOMAČA



5. IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA

5.1. IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

Za izračun površina primjenjuje se norma HRN U.C2.100.; Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa N.N. 23/2000.

5.2. POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ORANICA

Prema izvadku iz zemljišne knjige općinskog suda u Virovitici zemljišno knjižni odjel Virovitica DIGITALNA VERZIJA od 02.04.2021. i posjedovnog lista broj 3527 od 17.08.2020 godine ukupna površina zemljišta iznosi:

	R.B.	Z.K.	K.Č.	Površina građ. m2	Površina poljop. m2	
	1	6848	5547/2 ili 6862/2		813,00	
	2	6848	5547/3 ili 6862/3		975,00	
	3	6848	5547/5 ili 6862/4		975,00	
	ukupno				2.763,00	

6. FOTO DOKUMENTACIJA

		
POLJSKI PUT I PARCELE	POGLED NA PARCELU	POGLED NA PARCELE
		
POGLED NA PARCELA	KUČNI BROJ KUĆE	KUĆA IZNUTRA
		
KUĆA IZNUTRA	KUĆA IZVANA	SUSJEDNA KUĆA BROJ 31

7.TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

7.1 POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

Predmetne parcele se nalaze u kastarskoj općini Pitomača katstar Pitomača 2 naselje Đuretina dio naselja prema rijeci Dravi neposredno pod šumom, sjeverozapadni dio općine.

Predmetne čestice su uredno upisane u zemljišnu knjigu u z.k. uložak 6848 k.o. Pitomača.

U katastru za k.o. Pitomača II predmetne čestice u posjedovnom listu broj 3527 se vode kao k.č. 6862/2; 6862/3 i 6862/4, , dok u grafičkom dijelu istih nema već se sve vode u sklopu k.č. 6862 koja ima pod brojeve 1-10, a tvrtka Draško d.o.o. je vlasnik pod brojeva 2,3,4. Ukupne površine 2.763,00 m². Čestica pod brojem 1 je put, a vlasnik je iste Republika Hrvatska. Čestice sa pod brojevima 5-10 ukupne površine 6.959,00 m² su u drugom vlasništvu u katastru . Ukupna površina k.č. 6862 je 9.722,00 m² što odgovara grafički izmjerenoj površinu na GEO portalu.

Čestice nisu parcelirane jer se u katastarskom planu, a i na GEO portalu vodi samo k.č. 6862 površine naprijed navedene.

Najveći dio čestice k.č. 6862 je oranica dok je samo manji dio do šume sjenokoša na kojoj je izgrađena manja kuća označena kućnim brojem 29, ali se nemože utvrditi na kojem je pod broju izgrađena. Pošto je uvidom na dan izvida utvrđeno da je predmetna kuća zapuštena i u ruševnom stanju (vidi se i na fotografijama na strani 13 elaborata) te da ista nema TRŽNE vrijednosti to će se procijeniti samo vrijednost zemljišta za katastarske čestice u vlasništvu Draško d.o.o. površine od 2.763,00 m²

Komplet parcela se obrađuje i na istoj ja zasijan kukuruz, najveći dio, a samo manji dio do šume je sjenokoša odnosno livada. Prema izjavi vlasnika tvrtke Draško d.o.o. Čupen Željka na dan izvida komplet česticu obrađuje on.

PRILOZI: broj strana elaborata izvod sa GEO portala; PRILOG broj. 4 Strana elaborata 26; identifikacija čestica PRILOG broj 5 strana elaborata 27 kopija katastarskog plana PRILOG broj 3 strana elaborata 25.

8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

. Dan očevida: 26.05.2021 godine

Dan kakvoće 26.05.2021 godine

Dan vrednovanja: 07.06.2021 godine

TROŠKOVNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, polu ugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

USPOREDNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Cijena se određuje usporedbom sa postignutim cijenama pri kupoprodaji sličnih nekretnina u relativno bliskom vremenskom razdoblju. U tu svrhu korišteni su podaci iz arhive Erste Nekretnina, iz specijaliziranog tiska, agencija za posredovanje nekretninama, državnog zavoda za statistiku, kao i ostalih dostupnih izvora.

DOHODOVNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Izračun hipotekarne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu nekretnine, koji se umanjuje za troškove upravljanja i održavanja.

Uz navedeno hipotekarna vrijednost nekretnine ovisi i od preostalog održivog vijeka korištenja građevine, kao i faktora rizika prihodovanja koji ostvaruje nekretnina. Ova metoda prikladna je za „tržišno orijentirane“ nekretnine koje uobičajeno ostvaruju prihode njihovim gospodarenjem.

S obzirom na vrstu nekretnine – **POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ORANICA ODABRANA**
METODA ZA PROCJENU JE POREDBENA METODA.

8.2. Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti

Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni, te izvršili obradu istih kako slijedi u nastavku.

Nekretnina 1

Poljoprivredno zemljište nalazi se u katastarskoj općini Pitomača II. Zemljište je površine 1.766,00 m². Kupoprodaja je obavljena 17.12.2018 godine za iznos od 6.000,00 kuna što po srednjem tečaju HNB na dan prodaje iznosi: 812,00 € ili 0,46 €/m². Nekretnina je u dijelu plodno obradivo tlo a za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima E- nekretnine ID PU 3941828; k.č 2727 k.o. Pitomača II

Nekretnina 2

Poljoprivredno zemljište nalazi se u katastarskoj općini Pitomača II. Zemljište je površine 331.179,00 m². Kupoprodaja je obavljena 22.11.2018 godine za iznos od 1.167.329,00 kuna što po srednjem tečaju HNB na dan prodaje iznosi: 157.310,00 € ili 0,48 €/m². Nekretnina je u dijelu plodno obradivo tlo a za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima E- nekretnine ID PU 3932841; k.č. 3701 k.o. Pitomača II

Nekretnina 3

Poljoprivredno zemljište nalazi se u katastarskoj općini Pitomača II. Zemljište je površine 5.436,36,00 m². Kupoprodaja je obavljena 08.04.2019 godine za iznos od 20.000,00 kuna što po srednjem tečaju HNB na dan prodaje iznosi: 2.694,00 € ili 0,49 €/m². Nekretnina je u dijelu plodno obradivo tlo a za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima E- nekretnine ID PU 4014214; k.č. 1174/3 k.o. Pitomača II

POZICIJA USPOREDNIH NEKRETNINA I PROCJENJIVANE NEKRETNINE




USPOREDBA 1

Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1021341
Datum pregleda	4.6.2021.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	3941828
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.766,00
Vrijednost nekretnine (KN)	6.000,00
Datum ugovora	17.12.2018
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PITOMAČA - VRIJEDNO OBRADIVO 7
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P25 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

USPOREDBA 2



Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1015235
Datum pregleda	4.6.2021.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	3932841
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	331.179,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.167.328,76
Datum ugovora	22.11.2018
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PITOMAČA - VRIJEDNO OBRADIVO 7
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2S - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

USPOREDBA 3



Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1227946
Datum pregleda	4.6.2021.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4014214
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	5.436,36
Vrijednost nekretnine (KN)	20.000,00
Datum ugovora	08.04.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PITOMAČA - VRIJEDNO OBRADIVO 8
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2S - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

8.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE Z.K. 6848 PITOMAČA II POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	kat. čest.	Vrsta	Površina	Namjena	Kis	Kategorija zemljišta
7.6.2021	Pitomača	5547/2, 5547/3, 5547/5	Poljoprivredno Zemljište	2.763	O	1	III

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Pitomača	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (eur/m ²)	Površina m ²	Namjena	Mjera korištenja građevinskog zemljišta	Kategorija zemljišta
1	Pitomača Đur.	pro. 18	0,46	1.766	O	1	III
2	Pitomača Đur.	stu. 18	0,48	331.179	O	1	III
3	Pitomača Len.	tra. 19	0,49	5.436	O	1	III

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Pitomača	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (eur/m ²)	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m ²)
1	Pitomača Đur.	pro. 18	0,46	102,00	119,45	1,17	0,54
2	Pitomača Đur.	stu. 18	0,48	102,00		1,17	0,56
3	Pitomača Len.	tra. 19	0,49	102,24		1,17	0,57

IZJEDNAČENJE INDEKSOM RAZVIJENOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Pitomača	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m ²)	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti izjednačena cijena (eur/m ²)
1	Pitomača Đur.	stu. 18	0,54	95,81%	95,81%	1,00	0,54
2	Pitomača Đur.	tra. 19	0,56	95,81%		1,00	0,56
3	Pitomača Len.	tra. 19	0,57	95,81%		1,00	0,57

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Pitomača	Površina m ²	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti izjednačena cijena (eur/m ²)	Kis poredbenih nekretnosti	Kis procijenjivane nekretnosti	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i djelom interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m ²)
1	Pitomača Đur.	1.766	0,54	1	1	1,00	0,54
2	Pitomača Đur.	331.179	0,56	1		1,00	0,56
3	Pitomača Len.	5.436	0,57	1		1,00	0,57

Redni broj transakcije	Cjenovni blok: Pitomača	Daljnja obilježja nekretnosti						kpo
		Mikrolokacija	Oblik parcele i površina	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam		
1	Pitomača Đur.	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	↑ 1,05	↓ 0,90		0,95
2	Pitomača Đur.	⇒ 1,00	↓ 0,90	⇒ 1,00	↑ 1,05	↓ 0,90		0,85
3	Pitomača Len.	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	↑ 1,05	↓ 0,90		0,95

STATISTIČKA OBRADA

isključuje značajna odstupanja sukladno Članku 4. stavku 43 i 4 Pravilnika

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Pitomača	Međuremenski, prema indeksu razvijenosti i dijelom interkvartilativno izjednačena cijena (eur/m ²)	Ukupni koeficijent obilježja	Međuremenski, prema indeksu razvijenosti i potpuno interkvartilativno izjednačena cijena (eur/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Pitomača Đur.	1	0,95	1	0,06%	0,00	0,00
2	Pitomača Đur.	1	0,85	0	6,14%	0,03	0,00
3	Pitomača Len.	1	0,95	1	6,21%	0,03	0,00

suma 2

prosjeak 1

standardno odstupanje 0,03

5,04%

pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja

0,05

0,00

0,00

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Pitomača	Međuremenski, prema indeksu razvijenosti i potpuno interkvartilativno izjednačena cijena (eur/m ²)	Odstupanje od prosjeka (%)	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m ²)	Jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta (eur/m ²)
1	Pitomača Đur.	0,51	0,06%	zadovoljava!	33%	0,17	0,51
2	Pitomača Đur.	0,48	6,14%		33%	0,16	
3	Pitomača Len.	0,54	6,21%		33%	0,18	

suma 100%

PRERAČUNAVANJE DALJNJIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI

Procijenjena vrijednost	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	stanje tržišta	Služnost puta	Služnost vodova	
0,51	1	0	0	0,20	0	0	0,41

0,80

Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni iznosi :

0,41

eur/m²

Iznos €

Iznos kn

Zaokruženo kn

1.126 €

8.448 kn

8.400

Tečaj

7,503082

9. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom ja Božo Milivojević dipl. Ing. građ, stalni sudski vještak za graditeljstvo i stalni sudski procjenitelj OIB 16058912925 osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja sukladno članku 9 st 1 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (dalje zakon) temeljem rješenja Županijskog suda u Bjelovaru broj 4-Su-712/2012 od 03.10.2019, sukladno čl 9 st. 2 zakona izjavljujem da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine, izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu sa propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborata.

Slatina 07.06.2021 godine



PROCJENITELJ


BOŽO MILIVOJEVIĆ d.i.g.

10.DOKUMENTACIJA

- PRILOG 1 - VLASNIČKI LIST
- PRILOG 2 - POSJEDOVNI LIST
- PRILOG 3 – KOPIJA PLANA
- PRILOG 4 – GEO PORTAL I KUĆNI BROJ
- PRILOG 5 – IDENTIFIKACIJA ČESTICA

PRILOG 1 – VLASNIČKI LIST



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PITOMAČA
Stanje na dan: 02.04.2021. 00:21

Katastarska općina: 309460 PITOMAČA

Broj zadajepodlognika: Z-981/2021
Aktivne planirane

NESLUŽBENA KOPIJA

Verižno rač. ZK uložak:

Broj ZK uložak: 0848

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			utro	čhv	m2	
1.	5547-2	SJENOKOŠA KIRINOVA U ĐURETINI			223	
2.	5547-3	SJENOKOŠA KIRINOVA U ĐURETINI			268	
3.	5547-5	SJENOKOŠA KIRINOVA U ĐURETINI			268	
UKUPNO:					759	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 DRAŠKO D.O.O. U STEČAH, OIB: 34747044381, Kladari 4, Kladari 33405 PITOMAČA	
2.2	Zaprimljeno 26.04.2021. g. pod brojem Z-981/2021 ZABILJEŽBA OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA: KLI SE NE TRGOVAJEM KORISNICI BIJELOVARU, POSI BROJ 81-047/2019/11 21.04.2021. Zabilježba se od dana stečajnog postupka posli broj: 81047/2019 otvoreno 2 dana 21. siječnja 2021. godine u 1. stadiju	1/2

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Teretovnica!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.04.2021.

PRILOG 2 – POSJEDOVNI LIST



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA AGENCIJA ZA UPRAVU
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI

NEPOSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI

Stanje na dan: 07.08.2020. 12:22

PRIJEPIŠ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PITOMIĆA II (Mbr. 309478)

Posjedovni list: 3527

Ime Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe

OIB

1.1. DRŽAVNA AGENCIJA ZA UPRAVU POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI

3474784208

Podaci o katastarskim česticama

Zat.	Ime	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice: Način uporabe katastarske čestice: Način uporabe zgrade, naziv zgrade, katal. broj zgrade	Površina: m ²	Broj D.L.	Posedni pravni režim	Primjedba
		6862.2	DRŽAVNA AGENCIJA ZA UPRAVU POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI	813	11		
		6862.3	DRŽAVNA AGENCIJA ZA UPRAVU POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI	975	11		
		6862.4	DRŽAVNA AGENCIJA ZA UPRAVU POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI	975	11		
			UKUPNO	1763			
			Ukupna površina katastarskih čestica:	2763			

OPREZ: Ova prijava posjedovnog listu nije dostavljena u skladu s odredbama Zakona o katastru, a prema tome nije pravno valjiva.

1

PRILOG 4 – GEO PORTAL I KUĆNI BROJ



PRILOG 5 – IDENTIFIKACIJA ČESTICA



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VIROVITICA
IPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA PITOMAČA

KLASA: 936-02/21-04/255

URBROJ: 541-21-02-01/2-21-2

PITOMAČA, 02.06.2021

Ispostava za katastar nekretnina Pitomača povodom zahtjeva DRAŠKO D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE U STEČAJU, OIB: 34747044381, Kladare 4, Kladare 33405 PITOMAČA, HRVATSKA izdaje:

IDENTIFIKACIJA ČESTICA

KATASTAR						ZEMLJIŠNA KNJIGA						
Kat.općina	zgr	KČ je dio ZKČ	Broj Kat. čestice	Broj PL.	Površina (m2)	Glavna knjiga	ZKČ je dio KČ	Broj ZK č.	Broj ZK ul.	Površina (m2)	Površina (hvat)	Površina (jutro)
309478, PITOMAČA II			6862/2	3527	813	PITOMAČA		5547/2	6848		223	
309478, PITOMAČA II			6862/3	3527	975	PITOMAČA		5547/3	6848		268	
309478, PITOMAČA II			6862/4	3527	975	PITOMAČA		5547/5	6848		268	

Razlika u površini između katastarskih i gruntovnih podataka u knjižnom dijelu operata je u granicama dozvoljenog odstupanja sukladno čl. 93. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (N.N. 112/18).

Ova identifikacija čestica se izdaje u svrhu službenih potreba te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Upravna pristojba po tar. br. 1 Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 8/17, 37/17, 129/17, 18/19 i 97/19) ne naplaćuje se.

Izradio/la:

Dario Novosel

ovlašteni katastarski referent

Službena osoba:

Krunoslav Bedeković, geometar

ovlašteni geodetski referent