

**BOŽO MILIVOJEVIĆ DIPL. ING. GRAĐ. STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA OVL. BROJ 4-Su-
712/2012 OD 03.10.2019 GOD. OIB 16058912925**

PROCJEMBENI ELABORAT

**O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA Z.K. 468 K.O.
LUKAVAC, LOKACIJA LUKAVAC**



NARUČITELJ:

**GORUP STOČARSTVO D.O.O. U STEČAJU,
TOMAŠEVEC 2, TOMAŠEVEC, KLANJEC**

VLASNIK:

**GORUP STOČARSTVO D.O.O. U STEČAJU,
TOMAŠEVEC 2, TOMAŠEVEC, KLANJEC**

NEKRETNINA

**ZEMLJIŠTE NASELJE LUKAVAC
LUKAVAC BB SLATINA**

LOKACIJA

LUKAVAC BB SLATINA

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	9
5	IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA	11
6	FOTO DOKUMENTACIJA	12
7	TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE	12
7.1.	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	12
8	IZRAČUN VRIJEDNOSTI	13
8.2	IZVOR PODATAKA ZA IZRAČUN	14
8.3.	POREDBENA METODA POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	17
9	IZJAVA O NEPRISTRANOST	19
10	DOKUMENTACIJA	20

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:	27 STUDENI 2020. godine		
Naručitelj procjene:	Gorup stočarstvo d.o.o. u stečaju Tomaševac2, Tomaševac. Klanjec		
IDENTIFIKACIJA:			
kat. općina:	Lukavac		
z.k. uložak:	468		
z.k.č.br:	71/1, 72, 83 i 84		
opis neket. i namjena	Oranica u selu na k.č. 71/1, 72 i 84 i voćnjak u selu na k.č. 83 (u naravi livada obrasla grmljem)		
vlasnik:	Gorup stočarstvo d.o.o. u stečaju Tomaševac2, Tomaševac, Klanjec		
OPIS NEKRETNINE			
Godina izgradnje:	godine		
IZRADIO:	Božo Milivojević dipl. ing. građ.		
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:			
NEKRETNINA	Vrijednost (kn)	Vrijednost EUR	€/m ²
SVEUKUPNO:	11.800,00	1.567,00	0,21
LEGALN. NEKR.: Poljoprivredno zemljište.			

Slatina 27.11.2020. godine



Sudski vještak:

Božo Milivojević
Božo Milivojević dipl.ing.građ

2. ZADATAK, KORIŠTENI PROPISI I OVLAŠTENJE

Na zahtjev naručitelja od 16.11.2020 , izvršena je **procjena vrijednosti nekretnina – poljoprivredno zemljište upisano u z.k. 468 k.o. Lukavac.**

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:	Oranica u selu na k.č. 71/1, 72 i 84 i voćnjak u selu na k.č. 83 dok je uvidom na licu mjesta na dan izvida utvrđeno da su parcele najvećim dijelom obrasle u nisko raslinje - grmlje
Ulica i k.br.:	Lukavac bb, Lukavac
Četvrt/Općina:	Lukavac/Slatina
Grad/Naselje:	Slatina/Lukavac
Županija:	Virovitičko podravska
Kat. općina:	Lukavac
z.k. uložak:	468
k.č.br.:	71/1, 72,83 i 84
Dan vrednovanja:	27.11.2020
Dan očevida:	25.11.2020
Dan kakvoće:	25.11.2020

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; 38/09 i 153/09)
- **Zakon o zemljišnim knjigama** (91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 107/07; 152/08; 126/10; 55/13 i 60/13)
- **Zakon o prostornom uređenju** (NN 153/13)
- **Zakon o gradnji** (NN 153/13)
- **Zakon o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama** (NN 86/12 i 143/13)
- **Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina** NN 105/2015
- **Zakon o procjeni vrijednosti 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 nekretnina
- **Indeksi razvijenosti** jedinica lokalne uprave
- **Indeksi cijena građenja** Hrvatski zavod za statistiku
- **Etalonska cijena građenja** NN 100/2012

- **Uredba vlade Republike Hrvatske o vrijednosti komunalnog doprinosa** (N.N. 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- **Podaci gradskih i općinskih službi o utvrđivanju početne cijene komunalne infrastrukture**
- **Publikacija državnog zavoda za statistiku hedonistički indeks**
- **Standardizacija određivanja koeficijenta 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

2 C: OVLAŠTENJE



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

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 67/18), 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 Stupčima, 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.

PREDSJEDNICA SUDA

Milenka Slivar
Milenka Slivar

3.A PODACI O VLASNIŠTVU STATUS

Prema Izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Virovitici, zemljišno knjižni odjel Slatina: DIGITALNI IZVOD , od 10.11.20202. u zk. ul. Br 468 k.o. Lukavac, upisano je:

- Oranica u selu (u naravi livada djelomično obrasla u šikaru) na k.č. 71/1; 72 i 84
 - Voćnjak u selu (u naravi livada djelomično obrasla u šikaru) na k.č. 83
- a z.k. vlasnik je:

GORUP STOČARSTVO d.o.o. u stečaju Tomaševac , Tomaševac, Klanjec OIB 97328499380

Teret: Nema - vlasnički list PRILOG 1, strana 21 elaborata

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

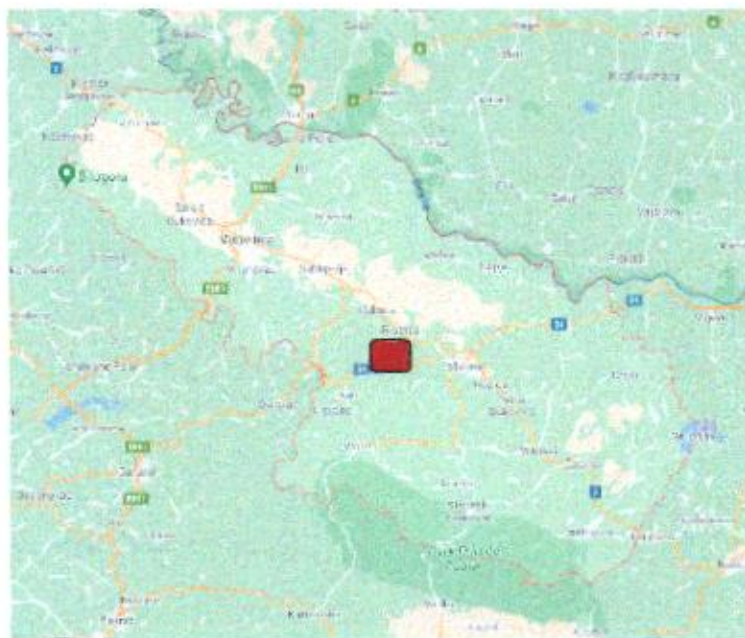
3B. STATUS

Namjena:	Prema z.k. izvratku radi se o oranici na k.č. 71/1, 72 I 84 te voćnjaku na k.č. 83 no uvidom na licu mjesta na dan izvida utvrđeno je da se radi o livadi djelomično obrasloj u šikaru.
Mogućnost prenamjene:	Zemljište je poljoprivredno livada i prenamjena nije realna.
Utrživost nekretnine:	Utrživost nekretnine moguća u određenom vremenu, a Slatina odnosno prigradsko naselje Lukavac kao isključivo poljoprivredno područje ima osrednju 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 usklađeni, ali stanje na terenu se razlikuje kako je to ranije navedeno
Pravni status	Predmet ovog elaborata nije imovinsko pravna provjera, niti provjera sa upravno pravnog naslova.
Pristup na JPP:	Na nekretnine se dolazi preko poljskih puteva koji su povezani sa prometnicama u naselju
Parkiranje:	Nije potrebno

4. MAKRO I MIKRO LOKACIJA I IZVOD SA GEO PORTALA

4.A. MAKRO LOKACIJA

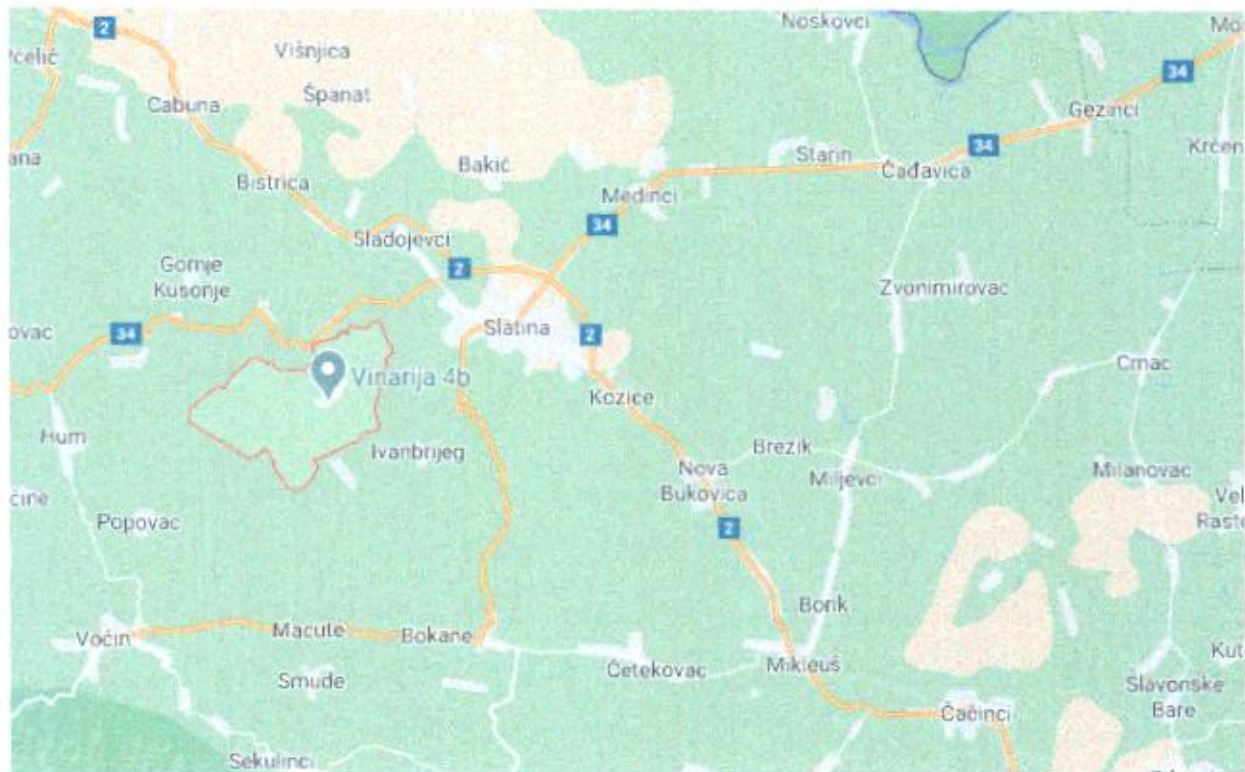
Naselje grad Slatina nalazi se u Virovitičko podravskoj županiji, istočna Hrvatska. Sastavljeno od slijedećih naselja: **Bakić, Bistrica, Donji Meljani, Golenić, Gornji Miholjac, Ivanbrijeg, Kozice, Lukavac, Medinci, Novi Senkovac, Radosavci, Sladojevci i Sladojevački Lug**. Grad Slatina sa prigradskim naseljima ima 13.686,00 stanovnika prema popisu iz 2011 godine, a bez prigradskih naselja 10.120,00. Područje grada graniči sa općinama iz iste Županije: Suhopolje, Sopje, Čadavica, Nova Bukovica i Voćin a kroz isti prolaze državna cesta D2 Ormož – Ilok, i D34 Slatina Donji Miholjac i željeznička pruga Varaždin – Dalj.



4.B. MIKRO LOKACIJA

Predmetne nekretnine nalazi se u rubnom naselju grada Lukavcu udaljenom od grada cca 3 km

Nekretnine izlaze na ogranak prometnice kroz naseljeno mjesto Lukavac.



**4.2. IZVOD SA GEO PORTALA K.Č. IZ Z.K. 467 K.O. LUKAVAC
ČESTICE OD K.Č. 71/1, 72, 83,84**



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 Slatina DIGITALNA VERZIJA od 10.11.2020. liposjedovnog lista broj 317 od 25.11.2020 godine ukupna površina građevnog zemljišta iznosi:

R.B.	Z.K.	K.Č.	Površina građ. m2	Površina poljop. m2
1	468	71/1		3.500,00
2	468	72		2.417,00
3	468	83		536,00
4	468	84		1.068,00
ukupno				7.521,00

6. FOTO DOKUMENTACIJA



7. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

7.1 POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

Predmetne nekretnine nalaze se u prigradskom naselju grada Slatine Lukavcu pod papučko selo udaljeno cca 3 km od grada pogodno za bavljenjem stočarstvom. U blizini čestica je i farma muznih krava..

Čestica k.č. 83 izlazi na ogranak ceste kroz naselje Lukavac dok su ostale 3 čestice u produžetku k.č. 83 i sve četiri su u znatnom nagib.

Parcele se ne obrađuju već služe kao pašnjak i dobrim dijelom su obrasle u nisko raslinje – Šikaru.

k.č. 83 neće se računati kao gradilište iz razloga:

Mjesto Lukavac je malo selo na padinama Papuka van svih prometnica raseljeno (po nekim procjenama više od pola kuća je prazno).

Postoji mogućnost za eventualnu gradnju gospodarskih objekata poljoprivredne namjene, ali se oni mogu graditi i na čisto poljoprivrednom zemljištu, a u sklopu njih i objekt za stanovanje do 150,00 m², te stoga činjenica da je neko zemljište u građevnoj zoni znatno ne povisuje njegovu tržišnu vrijednost, te će se iz navedenih razloga obje čestice računati kao livada

Na parcelama nema upisa tereta, a niti prava bilo kakve služnosti.

8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

. Dan očevida: 25.11.2020 godine

Dan kakvoće 25.11.2020 godine

Dan vrednovanja: 27.11.2020 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 - LIVADA 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 Sladojevci susjedna katastarska općina. Zemljište je površine 884,00 m². Kupoprodaja je obavljena 24.01.2018 godine za iznos od 2.000,00 kuna što po srednjem tečaju HNB na dan prodaje iznosi: 269,00 € ili 0,30 €/m². Nekretnina je u dijelu obradivih površina mjesta a za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima E- nekretnine ID PU 3739830 k.č. 1697 k.o. Sladojevci

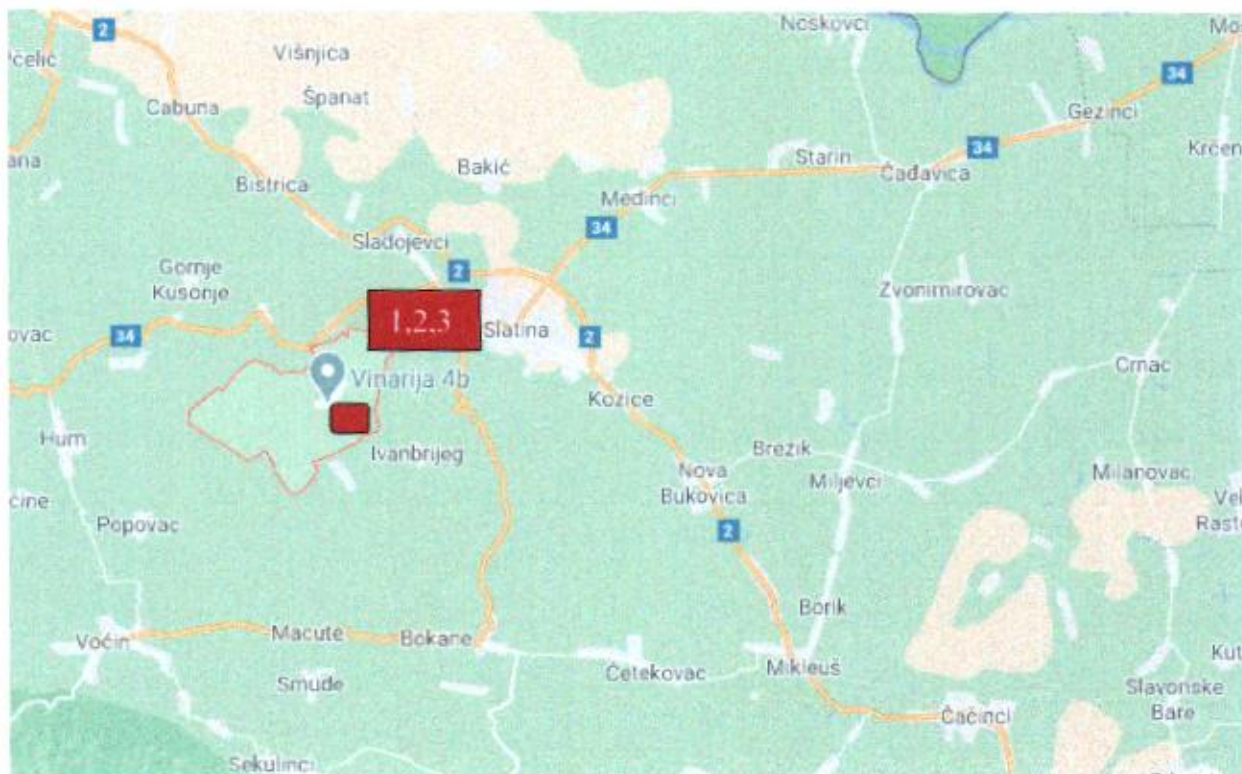
Nekretnina 2

Poljoprivredno zemljište nalazi se u katastarskoj općini Sladojevci susjedna katastarska općina. Zemljište je površine 2.931,00 m². Kupoprodaja je obavljena 16.08.2017 godine za iznos od 8.000,00 kuna što po srednjem tečaju HNB na dan prodaje iznosi: 1.083,00 € ili 0,37 €/m². Nekretnina je u dijelu obradivih površina mjesta a za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima E- nekretnine ID PU 3628887 k.č. 859 k.o. Sladojevci

Nekretnina 3

Poljoprivredno zemljište nalazi se u katastarskoj općini Sladojevci susjedna katastarska općina. Zemljište je površine 2.750,00 m². Kupoprodaja je obavljena 15.10.2020 godine za iznos od 8.000,00 kuna što po srednjem tečaju HNB na dan prodaje iznosi: 1.057,00 € ili 0,08 €/m². Nekretnina je u dijelu obradivih površina mjesta a za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima E- nekretnine ID PU 3739830 k.č. 1697 k.o. Sladojevci

POZICIJA USPOREDNIH NEKRETNINA I PROCJENJIVANE NEKRETNINE



USPOREDBA 1

Informacije	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
ID ZKC	950001
Datum pregleda	15.11.2020.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	3739630
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	884,00
Vrijednost nekretnine (KN)	2.000,00
Datum ugovora	24.01.2018
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	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	LUKAVAC - VRIJEDNO OBRADIVO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2S - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
ID ZKC	446486

USPOREDBA 2



Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	746329
Datum pregleda	15.11.2020.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	3628887
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	2.931,00
Vrijednost nekretnine (KN)	8.000,00
Datum ugovora	16.08.2017
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	SLATINA - OTPAD
Pretežita namjena cjenovnog bloka	OK - ODRŽIVO GOSPODARENJEM OTPADOM

USPOREDBA 3



Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1326490
Datum pregleda	15.11.2020.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4341731
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.10.2020
Površina u prometu	2.750,00
Vrijednost nekretnine (KN)	8.000,00
Datum ugovora	15.10.2020
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 	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SLATINA - VRIJEDNO OBRADIVO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P25 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

8.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI **POLJOPRIVREDNO** **ZEMLJIŠTE Z.K. 468 LUKAVAC POREDBENOM METODOM**

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	kat. čest	Vrsta	Površina	Namjena	Kis	Kategorija zemljišta
27.11.2020	Slatina	71/1, 72, 83, 84	Poljoprivredno Zemljište	7.521	I	1	I

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (eur/m ²)	Površina m ²	Namjena	Mjera korištenja građevinskog zemljišta	Kategorija zemljišta
	Slatina						
1	Sladojevci	sj.18	0,30	884	O	1	I
2	Sladojevci	kol.17	0,37	2.931	O	1	I
3	Sladojevci	lis.20	0,38	2.750	O	1	I

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Nednevnik 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)
	Slatina						
1	Sladojevci	sj.18	0,30	99,57	115,9	1,16	0,35
2	Sladojevci	kol.17	0,37	100,2		1,16	0,43
3	Sladojevci	lis.20	0,38	115,9		1,00	0,38

IZJEDNAČENJE INDEKSOM RAZVIJENOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	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 razvijivosti izjednačena cijena (eur/m ²)
	Slatina						
1	Sladojevci	kol.17	0,35	90,43%	90,43%	1,00	0,35
2	Sladojevci	lis.20	0,43	90,43%		1,00	0,43
3	Sladojevci	lis.20	0,38	90,43%		1,00	0,38

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Površina m ²	Međuvremenski prema indeksu razvijivosti izjednačena cijena (eur/m ²)	Kis poredbenih nekretnina	Kis procjenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski prema indeksu razvijivosti i djelom interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m ²)
	Slatina						
1	Sladojevci	884	0,35	1	1	1,00	0,35
2	Sladojevci	2.931	0,43	1		1,00	0,43
3	Sladojevci	2.750	0,38	1		1,00	0,38

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Daljnja obilježja nekretnine					kpo
		Mikrolokacija	Oblik parcele i površina	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	
	Slatina						
1	Sladojevci	↓ 0,80	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	↓ 0,75	0,60
2	Sladojevci	↓ 0,80	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	↓ 0,75	0,60
3	Sladojevci	↓ 0,80	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	↓ 0,75	0,60

STATISTIČKA OBRADA

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

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Statina	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i dijelom interkvartilivno izjednačena cijena (eur/m ²)	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i potpuno interkvartilivno izjednačena cijena (eur/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Sladojevci	0	0,60	0	9,47%	0,02	0,00
2	Sladojevci	0	0,60	0	10,95%	0,03	0,00
3	Sladojevci	0	0,60	0	1,48%	0,00	0,00

suma 1 0,00
 prosjek 0 0,00

standardno odstupanje 0,02 8,40%

pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja 0,04

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Statina	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i potpuno interkvartilivno izjednačena cijena (eur/m ²)	Odstupanje od prosjeka (%)	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m ²)	Jedinična vrijednost procjenjivnog zemljišta (eur/m ²)
1	Sladojevci	0,21	9,47%	zadovoljava!	33%	0,07	0,23
2	Sladojevci	0,26	10,95%		33%	0,09	
3	Sladojevci	0,23	1,48%		33%	0,08	

Učela 100%

PRERAČUNAVANJE DALJNJIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	stanje tržišta	Služnost puta	Služnost vodova	
0,23	1	0	0	0,10	0	0	0,21
0,90							

Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni iznosi :

0,21 eur/m²

Iznos € 1.567 €
 Iznos kn 11.840 kn
 Tečaj 7,557985 Zaokruženo kn 11.800

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 27.11.2020 godine

PROCJENITELJ


BOŽO MILIVOJEVIĆ d.i.g.



10.DOKUMENTACIJA

- PRILOG 1 - VLASNIČKI LIST
- PRILOG 2 - POSJEDOVNI LIST

PRILOG 1 – VLASNIČKI LIST



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLATINA
Stanje na dan: 10.11.2020. 23:27

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323365, LUKAVAC

Broj ZK uložka: 468

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5758/2020

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	žhv	m2	
1.	71/1	ORANICA U SELU		973		Prpis iz ološka 369
2.	72	ORANICA U SELU		672		Prpis iz ološka 369
3.	83	VOČNJAK U SELU		149		Prpis iz ološka 369
4.	84	ORANICA U SELU		297		Prpis iz ološka 369
UKUPNO:				2091		

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 GORUP STOČARSTVO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 97328499380, TOMAŠEVEC 2, TOMAŠEVEC 49290 KLANJEC	
2.1	Zaprimljeno 04.08.2020.g. pod brojem Z-5758/2020 ZABIJUŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, ST-972/20 29.07.2020. na nekretnine pod A.	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.11.2020.

PRILOG 2 – POSJEDOVNI LIST



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VIROVITICA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SLATINA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 25.11.2020. 23:17

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: LUKAVAC (Mbr. 323365)

Posjedovni list: 317

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GORUP STOČARSTVO D.O.O., TOMAŠEVAC 2, KLANJEC (VLASNIK)	97328499380

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		71/1	U SELU GRUNT ORANICA	3500 3500	0		
		72	U SELU GRUNT ORANICA	2417 2417	0		
		83	U SELU GRUNT VOČNJAK	536 536	0		
		84	U SELU GRUNT ORANICA	1068 1068	0		
Ukupna površina katastarskih čestica				7521			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.