

# TRI PROJEKT d.o.o.

Društvo za gradnju  
i promet nekretnina  
tel: 00 385 42 782 066  
fax: 00 385 42 488 584  
e-mail: tri.projekt.hr@gmail.com

TRI PROJEKT d.o.o.  
Kaniža 41  
42240 IVANEC  
HRVATSKA



## PROCJEMBENI ELABORAT

**NEKRETNINE:**

**ZEMLJIŠTA**

k.č.br. 189/1, 189/5 i 3/1 k.o. Grabovac Banski

**BROJ PREDMETA:**

**30/2023**

**NARUČITELJ:**

**MILMO j.d.o.o. u stečaju**  
**Grabovac Banski 10, Petrinja**  
**OIB: 26712006547**

**IZRADIO:**

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK:**  
**DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.,**  
**IVANEC, ul. Ak. Mirka Maleza 18**

**DIREKTOR:**

**DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.,**

**NADNEVAK:**

**lipanj, 2023. godine**



**TRI PROJEKT d.o.o.**  
**Kaniža 41 42240 IVANEC**

2

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTA  
k.č.br. 189/1, 189/5 i 3/1 k.o. Grabovac Banski  
**Broj** 30/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

## **SADRŽAJ**

1. REGISTRACIJA TVRTKE I .....	3
RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH.....	3
SUDSKIH VJEŠTAKA .....	3
2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA.....	13
3. UVOD .....	14
4. LOKACIJA .....	15
4.1. POLOŽAJ.....	15
4.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA).....	17
4.3. BUKA I ZAGAĐENJE .....	17
4.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA.....	17
5. METODOLOGIJA PROCJENE.....	18
6. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA .....	19
6.1. UVOD.....	19
6.2. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE .....	20
6.3. ODABRANE TRANSAKCIJE .....	21
6.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE .....	21
6.5. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE .....	22
6.6. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE.....	24
6.7. ODABRANE TRANSAKCIJE .....	25
6.8. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE .....	25
6.9. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE .....	26
7. REKAPITULACIJA .....	28
8. ZAKLJUČAK.....	29
9. PRILOZI.....	30

3

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTA  
k.č.br. 189/1, 189/5 i 3/1 k.o. Grabovac Banski  
**Broj** 30/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

**1. REGISTRACIJA TVRTKE I**  
**RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH**  
**SUDSKIH VJEŠTAKA**

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTA  
 k.č.br. 189/1, 189/5 i 3/1 k.o. Grabovac Banski  
**Broj procjene:** 30/2023  
**PROCJEMBENI ELABORAT**

REPUBLIKA HRVATSKA  
 JAVNI BILJEŽNIK  
 Šagi-Belcar Nada  
 Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

070073070

OIB:

92531350960

TVRTKA:

- 1 TRI PROJEKT društvo s ograničenom odgovornošću za gradnju i promet nekretnina  
 1 TRI PROJEKT d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 3 Kaniža (Grad Ivanec)  
 Kaniža 41

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 \* - Poslovanje nekretninama  
 1 \* - Poslovanje vlastitim nekretninama  
 1 \* - Iznajmljivanje vlastitih nekretnina  
 1 \* - Posredovanje u poslovanju nekretninama, uz naplatu ili po ugovoru  
 1 \* - Inženjerstvo, upravljanje projektima i tehničke djelatnosti  
 1 \* - Građenje, projektiranje i nadzor nad gradnjom  
 1 \* - Tehničko ispitivanje i analiza na području graditeljstva  
 1 \* - Kupnja i prodaja robe  
 1 \* - Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu  
 1 \* - Prijevoz tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu  
 1 \* - Knjigovodstveni i računovodstveni poslovi  
 3 \* - Pripremanje i usluživanje pića i napitaka  
 3 \* - Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane  
 3 \* - Pružanje usluga smještaja  
 3 \* - savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima  
 3 \* - proizvodnja energije  
 3 \* - prijenos, odnosno transport energije  
 3 \* - skladištenje energije  
 3 \* - distribucija energije  
 3 \* - upravljanje energetske objekta  
 3 \* - opskrba energijom  
 3 \* - trgovina energijom  
 3 \* - organiziranje tržišta energijom  
 3 \* - proizvodnja naftnih derivata  
 3 \* - transport nafte naftovodima  
 3 \* - transport naftnih derivata produktovodima

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56  
 Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004  
 Stranica: 1 od 8

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTA  
 k.č.br. 189/1, 189/5 i 3/1 k.o. Grabovac Banski  
**Broj procjene:** 30/2023  
**PROCJEMBENI ELABORAT**

REPUBLIKA HRVATSKA  
 JAVNI BILJEŽNIK  
 Šagi-Belcar Nada  
 Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 3 | * | - poljoprivredna djelatnost  |
| 3 | * | - integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda  |
| 3 | * | - poljoprivredno-savjetodavna djelatnost   |
| 3 | * | - obavljanje poslova stručne kontrole u ekološkoj proizvodnji  |
| 3 | * | - ekološka proizvodnja, prerada, uvoz i izvoz ekoloških proizvoda  |
| 3 | * | - proizvodnja, promet, prerada grožđa za vino (osim prerade u sok od grožđa i koncentrirani sok od grožđa)                                       |
| 3 | * | - proizvodnja i promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina  |
| 3 | * | - destilacija promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina  |
| 3 | * | - proizvodnja i promet voćnih vina i drugih proizvoda na bazi voćnih vina  |
| 3 | * | - gospodarenje šumama  |
| 3 | * | - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz šumskog reprodukcijskog materijala   |
| 3 | * | - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz božićnih drvaca  |
| 3 | * | - djelatnosti proizvodnje i stavljanja na tržište predmeta opće uporabe  |
| 3 | * | - izrada procjene opasnosti  |
| 3 | * | - osposobljavanje za rad na siguran način  |
| 3 | * | - ispitivanje strojeva i uređaja s povećanim opasnostima i ispitivanja u radnom okolišu  |
| 3 | * | - provjera strojeva i uređaja, osobnih zaštitnih sredstava i opreme  |
| 3 | * | - pružanje usluga u trgovini   |
| 3 | * | - zastupanje inozemnih tvrtki  |
| 3 | * | - upravljanje slobodnim zonama   |
| 3 | * | - turističke usluge u nautičkom turizmu  |
| 3 | * | - turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude   |
| 3 | * | - ostale turističke usluge   |
| 3 | * | - turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti  |
| 3 | * | - pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama) i opskrba tom hranom (catering) |
| 3 | * | - sportska priprema  |
| 3 | * | - sportska rekreacija  |
| 3 | * | - sportska poduka  |
| 3 | * | - organiziranje sportskog natjecanja   |
| 3 | * | - vođenje sportskih natjecanja   |
| 3 | * | - upravljanje i održavanje sportskom građevinom  |
| 3 | * | - proizvodnja metala   |
| 3 | * | - izvođenje investicijskih radova u inozemstvu   |
| 3 | * | - izgradnja, montaža, rekonstrukcija i održavanje industrijskih postrojenja i opreme   |
| 3 | * | - izrada i montaža cjevovoda i čeličnih konstrukcija   |
| 3 | * | - izrada i montaža parovoda, visokotlačnih i niskotlačnih cjevovoda  |
| 3 | * | - rad sa nehrđajućim metalima  |
| 3 | * | - procjene vrijednosti nekretnina  |
| 3 | * | - djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva   |

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56  
 Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004  
 Stranica: 6 od 8

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTA  
 k.č.br. 189/1, 189/5 i 3/1 k.o. Grabovac Banski  
**Broj procjene:** 30/2023  
 PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA  
 JAVNI BILJEŽNIK  
 Šagi-Belcar Nada  
 Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 3 Darko Geček, OIB: 82986611156  
 Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18  
 3 - jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 3 Darko Geček, OIB: 82986611156  
 Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18  
 3 - direktor  
 3 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 05.09.2016.

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Društveni ugovor od 15.02.2006. godine.  
 2 Društveni ugovor od 15.02.2006. godine, izmijenjen je radi promjene članova društva, poslovnih uloga i udjela u društvu, promjene sjedišta odnosno poslovne adrese tvrtke te promjene članova uprave i to odlukom članova društva od 03.02.2011. godine, te je donijet pročišćeni tekst Društvenog ugovora TRI PROJEKT d.o.o. od 03. veljače 2011. godine.  
 3 Odlukom jedinog člana društva 05.09.2016. izmijenjen je Društveni ugovor od 03.02.2011., u člancima: 2., 4., 5., 9. i 11., a radi promjene odredbi o članovima društva, predmetu poslovanja, sjedištu, zatim ulozima i poslovnim udjelima člana društva, te je donesen pročišćeni tekst Društvenog ugovora.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	21.10.16	2015	01.01.15 - 31.12.15	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-06/235-2	20.02.2006	Trgovački sud u Varaždinu
0002 Tt-11/208-2	09.02.2011	Trgovački sud u Varaždinu
0003 Tt-16/4525-2	12.09.2016	Trgovački sud u Varaždinu
eu /	30.06.2009.	elektronički upis
eu /	30.06.2010	elektronički upis
eu /	30.06.2011	elektronički upis
eu /	03.07.2012	elektronički upis
eu /	01.07.2013	elektronički upis
eu /	30.06.2014	elektronički upis

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56  
 Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004  
 Stranica: 7 od 8

7

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTA  
k.č.br. 189/1, 189/5 i 3/1 k.o. Grabovac Banski  
**Broj** 30/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

REPUBLIKA HRVATSKA  
JAVNI BILJEŽNIK  
Šagi-Belcar Nada  
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
eu /	30.06.2015	elektronički upis
eu /	21.10.2016	elektronički upis

Pristojba: \_\_\_\_\_

Nagrada: \_\_\_\_\_



JAVNI BILJEŽNIK  
Šagi-Belcar Nada  
Ivanec, Ak. Ladislava Šabana 5

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56  
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004  
Stranica: 8 od 8

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTA  
 k.č.br. 189/1, 189/5 i 3/1 k.o. Grabovac Banski  
**Broj  
 procjene:** 30/2023  
 PROCJEMBENI ELABORAT



Republika Hrvatska  
 Županijski sud u Varaždinu  
 Varaždin, Braće Radić 2  
 Ured predsjednika suda  
 Broj: 4 Su-117/2021-4  
 Varaždin, 24. veljače 2021.

12.03.2021.

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. i 67/18) i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/2014., 123/2015., 29/2016. – Ispravak i 61/2019., dalje: Pravilnik), povodom zahtjeva pravne osobe TRI PROJEKT d.o.o. a sjedištem u Ivancu, Kaniža 41, predsjednik Županijskog suda u Varaždinu, Zdravko Pintarić donosi

#### RJEŠENJE

Pravnoj osobi TRI PROJEKT d.o.o. sa sjedištem u Ivancu, Kaniža 41, OIB: 92531350960, kojoj je rješenjem broj 4 Su-153/2017-4 od 22. ožujka 2017. dozvoljeno obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se dozvoljava obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 23. ožujka 2021.

#### Obrazloženje

Pravna osoba TRI PROJEKT d.o.o. sa sjedištem u Ivancu, Kaniža 41, podnijela je po ovlaštenoj osobi, direktoru Darku Gečeku zahtjev za ponovnim davanjem ovlaštenja - dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (preslika rješenja o imenovanju pravne osobe TRI PROJEKT d.o.o. za obavljanje vještačenja za prethodno razdoblje, preslika rješenja o ponovnom imenovanju Darka Gečeka stalnim sudskim vještakom pod brojem 4 Su-307/20220-4 od 15. prosinca 2020., preslika o ispravku rješenja za Darka Gečeka pod brojem 4 Su-307/2020-5 od 21. prosinca 2020., uvjerenje da se ne vodi postupak protiv pravne osobe izdane od strane nadležnog suda, potvrda o zaposlenju da stalni sudski vještak Darko Geček radi u toj pravnoj osobi, popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju za pravnu osobu, potvrde o stručnim usavršavanjima, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za fizičku osobu te zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za pravnu osobu).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije za pravnu osobu, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

9  
**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTA  
k.č.br. 189/1, 189/5 i 3/1 k.o. Grabovac Banski  
**Broj  
procjene:** 30/2023  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

2

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.

  
Predsjednik suda  
Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. TRI PROJEKT d.o.o., Ivanec, Kaniža 41
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Ivanec
5. na spis

10  
**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTA  
k.č.br. 189/1, 189/5 i 3/1 k.o. Grabovac Banski  
**Broj  
procjene:** 30/2023  
PROCJEMBENI ELABORAT

---



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Varaždinu  
Varaždin, Braće Radić 2  
Ured predsjednika suda  
Broj: 4 Su-307/2020-5  
Varaždin, 21. prosinca 2020.

28.12.2020  
*[Handwritten signature]*

Na temelju čl. 104. Zakona o općem upravnom postupku (NN 47/09.), predsjednik suda donosi

#### RJEŠENJE

Ispravlja se izreka rješenja Županijskog suda u Varaždinu, pod poslovnim brojem 4 Su-307/2020-4 od 15. prosinca 2020. tako da umjesto „broj 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. za ekonomiju - računovodstvo i financije“ treba stajati „**broj 4 Su-542/2016-4 od 4. siječnja 2017. za graditeljstvo i procjenu nekretnina**“.

#### Obrazloženje

Rješenjem ovoga suda poslovni broj 4 Su-307/2020-4 od 15. prosinca 2020. Darko Geček, magistar inženjer građevinarstva iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 18, OIB: 82986611156 ponovno je imenovan stalnim sudskim vještakom za područje ekonomije - računovodstvo i financije pozivajući se na ranije rješenje poslovnog broja 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. Dakle, stalni sudski vještak je imenovan vještakom za pogrešno područje vještačenja, a uz ujedno pogrešno naveden broj rješenja ranijeg imenovanja.

Budući da je do pogreške u pisanju došlo omaškom jer je imenovani stalni sudski vještak podnio zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i za procjenu nekretnina sukladno ranijem imenovanju rješenjem poslovnog broja 4 Su-542/2016-4 od 4. siječnja 2017., valjalo je temeljem čl. 104. st. 1. Zakona o općem upravnom postupku odlučiti kao u izreci rješenja.



Dostaviti:

1. Darko Geček, Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Ivanec
5. u spis

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTA  
 k.č.br. 189/1, 189/5 i 3/1 k.o. Grabovac Banski  
**Broj procjene:** 30/2023  
 PROCJEMBENI ELABORAT



Republika Hrvatska  
 Županijski sud u Varaždinu  
 Varaždin, Braće Radić 2  
 Ured predsjednika suda  
 Broj: 4 Su-307/2020-4  
 Varaždin, 15. prosinca 2020.

21.12.2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

#### RJEŠENJE

Darko Geček, magistar inženjer građevinarstva iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 18, OIB: 82986611156 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. za ekonomiju – računovodstvo i financije, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za ekonomiju – računovodstvo i financije na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 5. siječnja 2021.

#### Obrazloženje

Darko Geček, magistar inženjer građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, presliku rješenja o imenovanju iz prethodnog mandata, ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja te potvrde o stručnom usavršavanju).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

12  
**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTA  
k.č.br. 189/1, 189/5 i 3/1 k.o. Grabovac Banski  
**Broj** 30/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Varaždinu  
Varaždin, Braće Radić 2  
Ured predsjednika suda  
Broj: 4 Su-307/2020-5  
Varaždin, 21. prosinca 2020.

28.12.2020  
*[Signature]*

Na temelju čl. 104. Zakona o općem upravnom postupku (NN 47/09.), predsjednik suda donosi

#### RJEŠENJE

Ispravlja se izreka rješenja Županijskog suda u Varaždinu, pod poslovnim brojem 4 Su-307/2020-4 od 15. prosinca 2020. tako da umjesto „broj 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. za ekonomiju - računovodstvo i financije“ treba stajati „**broj 4 Su-542/2016-4 od 4. siječnja 2017. za graditeljstvo i procjenu nekretnina**“.

#### Obrazloženje

Rješenjem ovoga suda poslovni broj 4 Su-307/2020-4 od 15. prosinca 2020. Darko Geček, magistar inženjer građevinarstva iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 18, OIB: 82986611156 ponovno je imenovan stalnim sudskim vještakom za područje ekonomije - računovodstvo i financije pozivajući se na ranije rješenje poslovnog broja 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. Dakle, stalni sudski vještak je imenovan vještakom za pogrešno područje vještačenja, a uz ujedno pogrešno naveden broj rješenja ranijeg imenovanja.

Budući da je do pogreške u pisanju došlo omaškom jer je imenovani stalni sudski vještak podnio zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i za procjenu nekretnina sukladno ranijem imenovanju rješenjem poslovnog broja 4 Su-542/2016-4 od 4. siječnja 2017., valjalo je temeljem čl. 104. st. 1. Zakona o općem upravnom postupku odlučiti kao u izreci rješenja.



#### Dostaviti:

1. Darko Geček, Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Ivanec
5. u spis

13

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTA  
k.č.br. 189/1, 189/5 i 3/1 k.o. Grabovac Banski  
**Broj** 30/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

## **2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA**

### **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 20/17, 39/19, 98/19)  
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)  
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)  
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

### **Propisi o vrednovanju:**

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)  
Pravilnik o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)  
Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)  
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

### **Propisi o vlasništvu:**

- 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, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

**Pravilnik o energetsom pregledu zgrada i energetsom certificiranju** (NN 88/17, 90/20, 1/21, 45/21)

**Uredba o visini vodnog doprinosa** (NN78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)

**Odluka o komunalnom doprinosu grada/naselja**

**Propisi iz zemlja članica EU**

14  
**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTA  
k.č.br. 189/1, 189/5 i 3/1 k.o. Grabovac Banski  
**Broj** 30/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

**PROCJEMBENI ELABORAT**  
**TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEIZGRAĐENE**  
**KATASTARSKIH ČESTICA U BEDNJI**

**3. UVOD**

Na zahtjev Naručitelja, izvršit će se procjena vrijednosti nekretnina: neizgrađenih zemljišnih čestica br. k.č.br. 189/1, 189/5 i 3/1 k.o. Grabovac Banski u Sisačko-moslavačkoj županiji na predmetnoj lokaciji. Prema prostornom planu uređenja Grada Petrinje („Službeni vjesnik“, broj 71/21) predmetne čestice nalaze se izvan granica građevinskog područja naselja, unutar područja šumskog i poljoprivrednog zemljišta.

Pregled nekretnine izvršen je 29. svibnja 2023. godine, a na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta, biti će izrađena ova procjena. S tim u svezi izvršen je očevid nekretnina, obavljeno snimanje, mjerenje te prikupljanje svih relevantnih elemenata i podataka koji su bitni za izradu ovog elaborata. Procjena vrijednosti nekretnina provedena je na osnovu izvršenog pregleda, izmjere nekretnina i foto snimaka.

15  
**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTA  
k.č.br. 189/1, 189/5 i 3/1 k.o. Grabovac Banski  
**Broj  
procjene:** 30/2023  
PROCJEMBENI ELABORAT

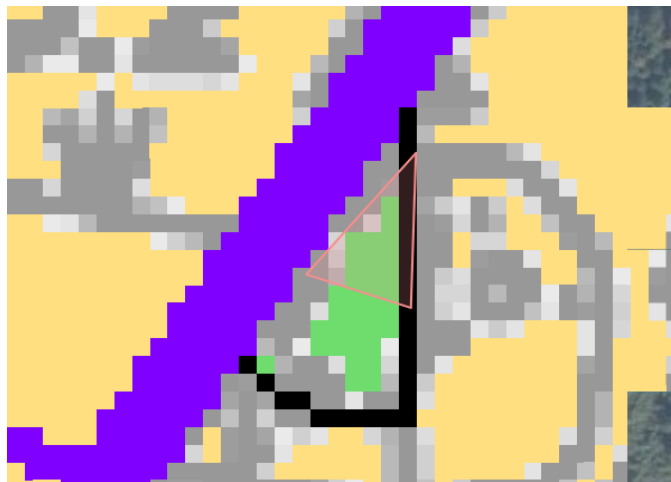
---

#### **4. LOKACIJA**

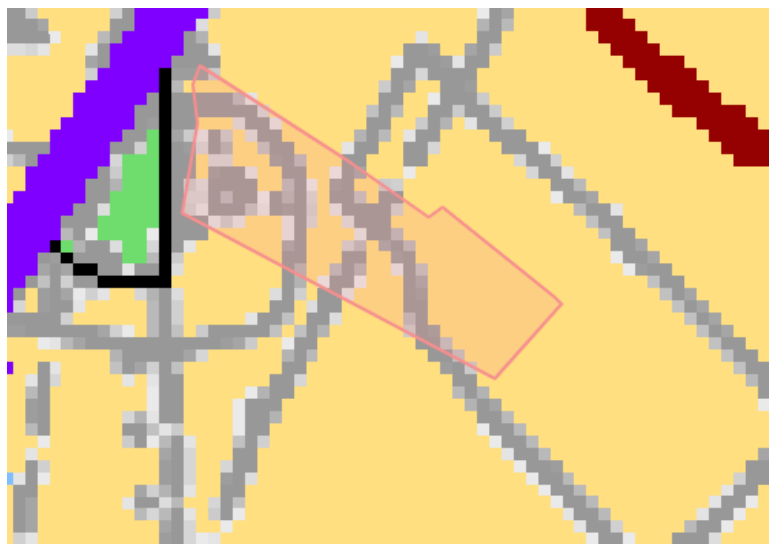
##### **4.1. POLOŽAJ**

##### **PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA PETRINJE**

##### **VII IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA PETRINJE („Službeni vjesnik“, broj 71/21)**



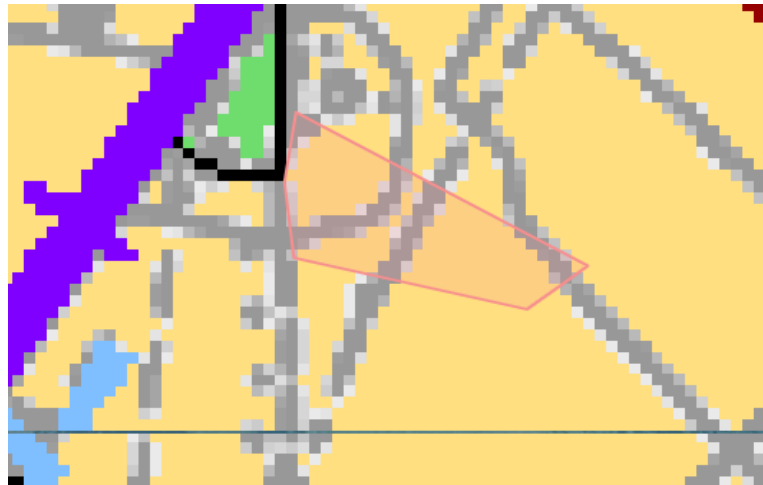
- katastarska čestice br. 3/1 k.o. Grabovac Banski nalazi se unutar područja šumskog zemljišta



- katastarska čestice br. 189/1 k.o. Grabovac Banski nalazi se unutar područja šumskog zemljišta

16  
**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTA  
k.č.br. 189/1, 189/5 i 3/1 k.o. Grabovac Banski  
**Broj procjene:** 30/2023  
PROCJEMBENI ELABORAT

---



- katastarska čestice br. 189/5 k.o. Grabovac Banski nalazi se unutar područja poljoprivrednog zemljišta

	OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO
	VRIJEDNO OBRADIVO TLO
	OSTALA OBRADIVA TLA
	GOSPODARSKA ŠUMA - U DRŽAVNOM VLASNIŠTVU
	GOSPODARSKA ŠUMA - U PRIVATNOM VLASNIŠTVU
	ZAŠTITNA ŠUMA
	OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

17

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTA  
k.č.br. 189/1, 189/5 i 3/1 k.o. Grabovac Banski  
**Broj  
procjene:** 30/2023  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

#### 4.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)

**Prometna povezanost:** preko susjednih parcela do javne prometnice  
**Udaljenost:** cca 17,50 km do Petrinje  
**Udaljenost od autoputa:** cca 34,00 kilometara  
**Udaljenost od aerodroma:** od zračne luke Zagreb – cca 67,50 km  
**Parkiranje:** /  
**Komunalna infrastruktura:** nema građevina I infrastrukture

#### 4.3. BUKA I ZAGAĐENJE

**Buka:** Na parcelama nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.  
**Zagađenje:** Na parcelama nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

#### 4.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Predmetne nekretnine su zemljišta u naselju Grabovac Banski. Pristup parcelama moguć je preko susjednih parcela.

Zemljišta se nalaze izvan građevinskog područja naselja, unutar područja poljoprivrednog i šumskog zemljišta prema Prostornom planu uređenja Grada Petrinje. Zemljišta su upisana pod brojem ZK uložka 944 pod oranice.

Parcele su nepravilnog oblika, teren parcela nije ograđen. Parcele nemaju izvedene priključke.

18

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTA  
k.č.br. 189/1, 189/5 i 3/1 k.o. Grabovac Banski  
**Broj** 30/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 5. METODOLOGIJA PROCJENE

Metoda korištena u ovom elaboratu za procjenu vrijednosti neizgrađenih zemljišta je **poredbena metoda**.

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

**Dan kakvoće = 29.05.2023. Dan vrednovanja**

19

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTA  
k.č.br. 189/1, 189/5 i 3/1 k.o. Grabovac Banski  
**Broj** 30/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 6. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

### 6.1. UVOD

Procjenu vrijednosti nekretnine izvršiti ću tako što ću na temelju poznavanja podataka, o građevinskoj i tržišnoj vrijednosti nekretnina takve vrste i namjene te temeljem poznavanja načina formiranja cijena u građevinarstvu i tržišnih prilika u prometu nekretnina na području Grabovca Banskog i šire okolice, utvrditi vrijednost predmetne nekretnine.

**Zemljišta koja se procjenjuju u ovom elaboratu čine katastarske čestice br. 3/1 površine 478,00 m<sup>2</sup>, 189/1 površine 5.769,00 m<sup>2</sup> i 189/5 površine 4.316,00 m<sup>2</sup> k.o. Grabovac Banski.**

**Za procjenu zemljišta iskoristit ćemo slične procjenjivane cijene iz sustava - baze podataka e-Nekretnine. Kod proračuna sa poredbenom metodom koristit će se 3 odabrane cijene, unazad nekoliko godina (ne starije od četiri).**

20  
Naručitelj: MILMO j.d.o.o. u stečaju  
Nekretnina: ZEMLJIŠTA  
k.č.br. 189/1, 189/5 i 3/1 k.o. Grabovac Banski  
Broj: 30/2023  
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 6.2. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

RB	ID ZKC	ID PN	Županija	Grad/Opć	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnir	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekr	Vrijednost nekr	Površina
<input checked="" type="checkbox"/>	1889228	5007621	SIS...	PET...	DO...	BUDIČINA	670/1	ŠUMSK...	KP - KU...	05.05.2023.	4.520,7...	600,00...	4.247,00 M <sup>2</sup>
<input checked="" type="checkbox"/>	1882945	4999122	SIS...	PET...	DO...	DOLČANI	94/1	ŠUMSK...	KP - KU...	24.04.2023.	3.013,8...	400,00...	2.585,67 M <sup>2</sup>
<input checked="" type="checkbox"/>	1878589	4993705	SIS...	PET...	GORA	GORA	1722/1	ŠUMSK...	KP - KU...	24.03.2023.	9.794,8...	1.300,0...	8.013,00 M <sup>2</sup>

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTA  
 k.č.br. 189/1, 189/5 i 3/1 k.o. Grabovac Banski  
**Broj** 30/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

### 6.3. ODABRANE TRANSAKCIJE

U nastavku su prikazane odabrane transakcije, mjerodavne za procjenu vrijednosti svih predmetnih nekretnina ovog elaborata:

k.č.br.	k.o.	Datum kupoprodaje	Cijena [eur]	Površina [m <sup>2</sup> ]	Namjena	Jedinična cijena [eur/m <sup>2</sup> ]
670/1	Budičina	05.05.2023.	600,00	4.247,00	šumsko zemljište	0,14
94/1	Dolčini	24.04.2023.	400,00	2.585,00	šumsko zemljište	0,15
1722/1	Gora	24.03.2023.	1.300,00	8.013,00	šumsko zemljište	0,16

### 6.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Međuvremensko izjednačenje odabranih transakcija je mjerodavno za procjenu vrijednosti svih predmetnih nekretnina ovog elaborata:

Datum kupoprodaje	Jed. cijena [eur/m <sup>2</sup> ]	HNB-hedon. indeks cijena nekretnina			nova cijena [eur/m <sup>2</sup> ]	± avg [%]
		kupopr.	sada	k		
05.05.2023.	0,14	146,19	146,19	1,0000000	<b>0,14</b>	-7,51
24.04.2023.	0,15	146,19	146,19	1,0000000	<b>0,15</b>	1,30
24.03.2023.	0,16	146,19	146,19	1,0000000	<b>0,16</b>	6,21
<b>Prosječna vrijednost:</b>					<b>0,15</b>	

Izvršena je korekcija cijena radi protoka vremena, na temelju podataka Državnog zavoda za statistiku, korišten je posljednji objavljeni indeks, za četvrti kvartal 2022. godine, koji iznosi 146,17.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	new dwellings	existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter						
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	<b>146,19</b>

\*Izvor: INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA- Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTA  
 k.č.br. 189/1, 189/5 i 3/1 k.o. Grabovac Banski  
**Broj procjene:** 30/2023  
 PROCJEMBENI ELABORAT

## 6.5. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

	Predmetna nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
Površina [m <sup>2</sup> ]	k.č.br. 3/1 k.o. Grabovac Banski	k.č.br. 670/1 k.o. Budičina	k.č.br. 94/1 k.o. Dolčani	k.č. br 1722/1 k.o. Gora
Cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		4.247,00	2.585,67	8.013,00
		0,14	0,15	0,16
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>				
<b>Vrsta transakcije</b>	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		0,14	0,15	0,16
<b>Prilagodba odnosa ponude i postignute cijene [Ki, Kp]</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		0,14	0,15	0,16
<b>Datum ponude</b>	2023	2023	2023	2023
<b>Prilagodba prema tržišnim uvjetima</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		0,14	0,15	0,16
<b>Vlasnička prava (0,90-1,10)</b>	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		0,14	0,15	0,16
<b>Potražnja u odnosu na lokaciju</b>	Grabovac Banski	Budičina	Dolčani	Gora
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		0,14	0,15	0,16
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
<b>Oblik</b>	nepravilan	nepravilan	nepravilan	nepravilan
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		0,14	0,15	0,16
<b>Pristup na prometnu površinu (0,90-1,10)</b>	izravni pristup na put	nema izravni pristup na put	nema izravni pristup na put	nema izravni pristup na put
<b>Prilagodba</b>		<b>1,05</b>	<b>1,05</b>	<b>1,05</b>
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		0,15	0,16	0,17
<b>Izgrađenost - maks. koeficijent izgrađenosti [kig]</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		0,15	0,16	0,17
<b>Namjena sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji</b>	šumsko zemljište	šumsko zemljište	šumsko zemljište	šumsko zemljište
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		0,15	0,16	0,17

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTA  
 k.č.br. 189/1, 189/5 i 3/1 k.o. Grabovac Banski  
**Broj procjene:** 30/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

<b>Mikrolokacija</b> (0,90-1,10)	izvan naselja	izvan naselja	izvan naselja	izvan naselja
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 0,15	<b>1,00</b> 0,16	<b>1,00</b> 0,17
<b>Buka</b> (0,50-2,00)	uobičajna	uobičajna	uobičajna	uobičajna
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 0,15	<b>1,00</b> 0,16	<b>1,00</b> 0,17
<b>Opremljenost komunalnom infrastrukturom</b> (0,90-1,10)	nije opremljeno	nije opremljeno	nije opremljeno	nije opremljeno
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 0,15	<b>1,00</b> 0,16	<b>1,00</b> 0,17
<b>Gospodarska mogućnost korištenja</b>	moguća	moguća	moguća	moguća
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 0,15	<b>1,00</b> 0,16	<b>1,00</b> 0,17
<b>Ograničenja/obveze/postojanje građevine koja se mora ukloniti</b>	nema	nema	nema	nema
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 0,15	<b>1,00</b> 0,16	<b>1,00</b> 0,17
<b>Konfiguracija terena, nagib terena i kvaliteta tla</b> (0,90-1,10)	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 0,15	<b>1,00</b> 0,16	<b>1,00</b> 0,17
<b>Zagađenje okoliša</b> (0,50-2,00)	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 0,15	<b>1,00</b> 0,16	<b>1,00</b> 0,17
<b>Usklađena vrijednost [eur/m<sup>2</sup>]</b>	<b>0,16</b>	<b>0,15</b>	<b>0,16</b>	<b>0,17</b>
<b>VRIJEDNOST ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA PO m<sup>2</sup></b>	<b>0,16 eur/m<sup>2</sup></b>			
Usklađena vrijednost nekretnine eur/m <sup>2</sup> dobivena je kao aritmetička sredina korigiranih jediničnih ponudbenih cijena.				
<b>Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja (manje od 40%):</b>	<b>-5,00%</b> u redu	<b>-5,00%</b> u redu	<b>-5,00%</b> u redu	<b>-5,00%</b> u redu

Vrijednost šumskog zemljišta na k.č.br. 3/1 k.o. Grabovac Banski iznosi 0,16 eur/m<sup>2</sup>.

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTA  
 k.č.br. 189/1, 189/5 i 3/1 k.o. Grabovac Banski  
**Broj** 30/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

## 6.6. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – POLJOPRIVEDNO ZEMLJIŠTE

RB	ID ZKC	ID PN	Županija	Grad/Opć	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnir	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekr	Vrijednost nekr	Površina
<input checked="" type="checkbox"/>	1863211	4975126	SIS...	PET...	MA...	MAČKOVO SELO	189/6	POLJOP...	KP - KU...	24.02.2023.	10.171...	1.350,0...	7.557,00 M <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/>	1828919	4934087	SIS...	GLI...	NO...	GLINSKO NOV...	600/3	POLJOP...	KP - KU...	20.02.2023.	13.562...	1.800,0...	13.710,00 M <sup>2</sup>
<input checked="" type="checkbox"/>	1828806	4933518	SIS...	GLI...	BJD...	BIJELE VODE	165/2	POLJOP...	KP - KU...	17.02.2023.	5.848,5...	776,23 ...	3.899,00 M <sup>2</sup>
<input checked="" type="checkbox"/>	1854210	4964839	SIS...	PET...	LUŠ...	LUŠČANI	153/3	POLJOP...	KP - KU...	16.02.2023.	6.281,3...	835,00 ...	4.535,00 M <sup>2</sup>

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTA  
 k.č.br. 189/1, 189/5 i 3/1 k.o. Grabovac Banski  
**Broj** 30/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

## 6.7. ODABRANE TRANSAKCIJE

U nastavku su prikazane odabrane transakcije, mjerodavne za procjenu vrijednosti svih predmetnih nekretnina ovog elaborata:

k.č.br.	k.o.	Datum kupoprodaje	Cijena [eur]	Površina [m <sup>2</sup> ]	Namjena	Jedinična cijena [eur/m <sup>2</sup> ]
600/3	Mačkovo selo	24.02.2023.	1.350,00	7.557,00	poljop. zemljište	0,18
165/2	Bijele vode	17.02.2023.	776,23	3.899,00	poljop. zemljište	0,20
153/3	Luščani	16.02.2023.	835,00	4.535,00	poljop. zemljište	0,18

## 6.8. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Međuvremensko izjednačenje odabranih transakcija je mjerodavno za procjenu vrijednosti svih predmetnih nekretnina ovog elaborata:

Datum kupoprodaje	Jed. cijena [eur/m <sup>2</sup> ]	HNB-hedon. indeks cijena nekretnina			nova cijena [eur/m <sup>2</sup> ]	± avg [%]
		kupopr.	sada	k		
24.02.2023.	0,18	146,19	146,19	1,0000000	<b>0,18</b>	-4,61
17.02.2023.	0,20	146,19	146,19	1,0000000	<b>0,20</b>	6,30
16.02.2023.	0,18	146,19	146,19	1,0000000	<b>0,18</b>	-1,69
<b>Prosječna vrijednost:</b>					<b>0,19</b>	

Izvršena je korekcija cijena radi protoka vremena, na temelju podataka Državnog zavoda za statistiku, korišten je posljednji objavljeni indeks, za četvrti kvartal 2022. godine, koji iznosi 146,19.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	new dwellings	existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter						
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	<b>146,19</b>

\*Izvor: INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA- Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTA  
 k.č.br. 189/1, 189/5 i 3/1 k.o. Grabovac Banski  
**Broj** 30/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

## 6.9. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

	Predmetna nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>		k.č.br. 169/6 k.o. Mačkovo Selo	k.č.br. 165/2 k.o. Bijele vode	k.č. br 153/3 k.o. Luščani
Površina [m <sup>2</sup> ]	k.č.br. 189/1 i 189/5 k.o. Grabovac Banski	7.557,00	3.899,00	4.535,00
Cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		0,18	0,20	0,18
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>				
<b>Vrsta transakcije</b>	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 0,18	<b>1,00</b> 0,20	<b>1,00</b> 0,18
<b>Prilagodba odnosa ponude i postignute cijene [Ki, Kp]</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		0,18	0,20	0,18
<b>Datum ponude</b>	2023	2023	2023	2023
<b>Prilagodba prema tržišnim uvjetima</b> Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 0,18	<b>1,00</b> 0,20	<b>1,00</b> 0,18
<b>Vlasnička prava (0,90-1,10)</b>	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 0,18	<b>1,00</b> 0,20	<b>1,00</b> 0,18
<b>Potražnja u odnosu na lokaciju</b>	Grabovac Banski	Mačkovo selo	Bijele vode	Luščani
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 0,18	<b>1,00</b> 0,20	<b>1,00</b> 0,18
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
<b>Oblik</b>	nepravilan	nepravilan	nepravilan	nepravilan
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 0,18	<b>1,00</b> 0,20	<b>1,00</b> 0,18
<b>Pristup na prometnu površinu (0,90-1,10)</b>	izravni pristup na put	nema izravni pristup na put	nema izravni pristup na put	nema izravni pristup na put
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		<b>1,05</b> 0,19	<b>1,05</b> 0,21	<b>1,05</b> 0,19
<b>Izgrađenost - maks. koeficijent izgrađenosti [kig]</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 0,19	<b>1,00</b> 0,21	<b>1,00</b> 0,19
<b>Namjena sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji</b>	poljop. zemljište	poljop. zemljište	poljop. zemljište	poljop. zemljište
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena		<b>1,00</b> 0,19	<b>1,00</b> 0,21	<b>1,00</b> 0,19

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTA  
 k.č.br. 189/1, 189/5 i 3/1 k.o. Grabovac Banski  
**Broj procjene:** 30/2023  
 PROCJEMBENI ELABORAT

[eur/m <sup>2</sup> ]				
<b>Mikrolokacija (0,90-1,10)</b>	izvan naselja	izvan naselja	izvan naselja	izvan naselja
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 0,19	<b>1,00</b> 0,21	<b>1,00</b> 0,19
<b>Buka (0,50-2,00)</b>	uobičajna	uobičajna	uobičajna	uobičajna
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 0,19	<b>1,00</b> 0,21	<b>1,00</b> 0,19
<b>Opremljenost komunalnom infrastrukturom (0,90-1,10)</b>	nije opremljeno	nije opremljeno	nije opremljeno	nije opremljeno
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 0,19	<b>1,00</b> 0,21	<b>1,00</b> 0,19
<b>Gospodarska mogućnost korištenja</b>	moguća	moguća	moguća	moguća
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 0,19	<b>1,00</b> 0,21	<b>1,00</b> 0,19
<b>Ograničenja/obveze/postojanje građevine koja se mora ukloniti</b>	nema	nema	nema	nema
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 0,19	<b>1,00</b> 0,21	<b>1,00</b> 0,19
<b>Konfiguracija terena, nagib terena i kvaliteta tla (0,90-1,10)</b>	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 0,19	<b>1,00</b> 0,21	<b>1,00</b> 0,19
<b>Zagađenje okoliša (0,50-2,00)</b>	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [eur/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 0,19	<b>1,00</b> 0,21	<b>1,00</b> 0,19
<b>Usklađena vrijednost [eur/m<sup>2</sup>]</b>	<b>0,20</b>	<b>0,19</b>	<b>0,21</b>	<b>0,19</b>
<b>VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTA PO m<sup>2</sup></b>	<b>0,20 eur/m<sup>2</sup></b>			
Usklađena vrijednost nekretnine eur/m <sup>2</sup> dobivena je kao aritmetička sredina korigiranih jediničnih ponudbenih cijena.				
<b>Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja (manje od 40%):</b>		<b>-5,00%</b> u redu	<b>-5,00%</b> u redu	<b>-5,00%</b> u redu

**Vrijednost predmetnih poljoprivrednih zemljišta na k.č.br. 189/1 i 189/5 k.o. Grabovac Banski iznosi 0,20 eur/m<sup>2</sup>.**

28

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTA  
k.č.br. 189/1, 189/5 i 3/1 k.o. Grabovac Banski  
**Broj** 30/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 7. REKAPITULACIJA

U nastavku je prikazana sumirana vrijednost predmenih nekretnina:

r.br.	k.č.br.	k.o.	Namjena zemljišta	Površina [m <sup>2</sup> ]	eur/m <sup>2</sup>	Procijenjena vrijednost [eura]
1.	3/1	Grabovac Banski	Šumsko	478,00	0,16	76,48
2.	189/1	Grabovac Banski	Poljoprivredno	5.769,00	0,20	1.153,80
3.	189/5	Grabovac Banski	Poljoprivredno	4.316,00	0,20	863,20
					<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>2.093,48</b>

29

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTA  
k.č.br. 189/1, 189/5 i 3/1 k.o. Grabovac Banski  
**Broj  
procjene:** 30/2023  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 8. ZAKLJUČAK

Nakon naprijed iznijetog, moje stručno mišljenje je da tržišna vrijednost k.č.br. 189/1, 189/5 i 3/1 k.o. Grabovac Banski:

**2.100,00 eura**

Slovima: dvijetisućesto eura i 00/100

**NAPOMENA:** Porez nije sadržan u procijenjenoj vrijednosti predmetne nekretnine.

***\*Napomena: iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem na cijele stotice, tisućice i deset tisućice.***

Poslije osiguranja dokaza, navedeni nalaz i mišljenje izradio sam po svojem najboljem stručnom znanju i uvjerenju pa predlažem da se takvog i prihvati.

### **IZJAVA PROCJENITELJA:**

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni.
6. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima
7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene
8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

U Ivancu, lipanj 2023.

Stalni sudski vještak  
za područje graditeljstva i za  
procjenu nekretnina  
Darko Geček , mag.ing.aedif

RJEŠENJEM ŽUPANIJSKOG SUDA  
U VARAŽDINU BR:  
4 Su-307/2020-5  
21.prosinca 2020.  
Stalni sudski vještak  
za područje graditeljstva i za  
procjenu nekretnina



30

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTA  
k.č.br. 189/1, 189/5 i 3/1 k.o. Grabovac Banski  
**Broj** 30/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 9. PRILOZI

- Izvodi iz zemljišne knjige
- Izvodi iz katastarskog plana

### NAPOMENA:

U procjembeni elaborat priložena je neslužbena kopija izvoda iz zemljišnih knjiga za predmetnu katastarsku česticu.

31

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTA  
k.č.br. 189/1, 189/5 i 3/1 k.o. Grabovac Banski  
**Broj procjene:** 30/2023  
PROCJEMBENI ELABORAT

- Izvadak iz baze zemljišnih podataka (neslužbena kopija) - Broj ZK uložka: 944



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PETRINJA  
Stanje na dan: 31.05.2023. 14:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322768, GRABOVAC BANSKI

Broj ZK uložka: 944

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4219/2023  
Aktivne plombe:

**NESLUŽBENA KOPIJA**

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3/1	MOČILA ORANICA MOČILA			478 478	
2.	124/5	MOČILA ŠUMA MOČILA			5287 5287	
3.	124/7	MOČILA ŠUMA MOČILA			2568 2568	
4.	139/1	U SELU PAŠNJAK U SELU			2554 2554	
5.	140/2	U SELU ORANICA U SELU			3996 3996	
6.	141/2	U MJESTU VOČNJAK U MJESTU			1640 1640	
7.	189/1	MOČILA ORANICA MOČILA			5769 5769	
8.	189/3	POLJE ORANICA POLJE			4316 4316	
9.	218/1	MOČILA ORANICA MOČILA			2928 2928	
10.	1016	OSTALA ZEMLJIŠTA KUĆA DVORIŠTE ORANICA			985 119 500 366	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>30521</b>	

32

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTA  
k.č.br. 189/1, 189/5 i 3/1 k.o. Grabovac Banski  
**Broj procjene:** 30/2023  
PROCJEMBENI ELABORAT

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**  
Katastarska općina: 322768, GRABOVAC BANSKI

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 944

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	MILMO J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 26712006547, GRABOVAC BANSKI 10, 44250 PETRINJA, HRVATSKA	
1.4	Zaprimljeno 28.03.2023.g. pod brojem Z-4219/2023  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, BROJ: ST-76/2023 28.03.2023	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 30. prosinca 1997. Z- 4143/97 Na temelju članka 51a Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o građenju ( NN 33/95) zabilježuje se da nije priložena uporabna dozvola za upis kuće na čest. broj 1016 u A.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.05.2023.

33

**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTA  
k.č.br. 189/1, 189/5 i 3/1 k.o. Grabovac Banski  
**Broj procjene:** 30/2023  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

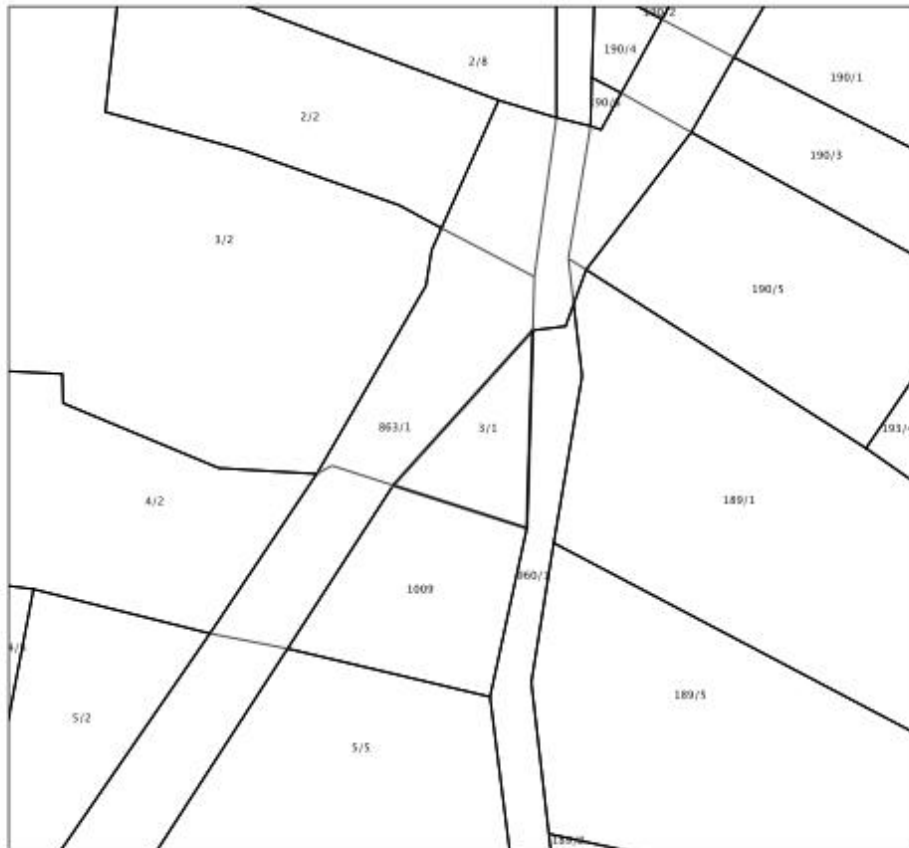
- **Izvod iz katastarskog plana**

  
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA PETRINJA  
Stanje na dan: 01.06.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. GRABOVAC BANSKI  
k.č.br.: 3/1

**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880





35  
**Naručitelj:** MILMO j.d.o.o. u stečaju  
**Nekretnina:** ZEMLJIŠTA  
k.č.br. 189/1, 189/5 i 3/1 k.o. Grabovac Banski  
**Broj** 30/2023  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA PETRINJA

NESLUŽBENA KOPLJA  
K.o. GRABOVAC BANSKI  
k.č.br.: 189/5

Stanje na dan: 01.06.2023.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880

