

**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. 239 K.O.
STARIN, ŠAŠEVO STARIN**



**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 POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE NASELJE
ŠAŠEVO I STARIN z.k. 239**

LOKACIJA ŠAŠEVO I STARIN

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	13
8	IZRAČUN VRIJEDNOSTI	14
8.2	IZVOR PODATAKA ZA IZRAČUN	15
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: 23 STUDENI 2020. godine
Naručitelje procjene: Gorup stočarstvo d.o.o. u stečaju Tomaševac2,
Tomaševac. Klanjec

IDENTIFIKACIJA:

kat. općina: Starina
z.k. uložak: 239
z.k.č.br: 167/62
opis nekret. i namjena: Oranica Žabljak,
vlasnik: Gorup stočarstvo d.o.o. u stečaju Tomaševac2,
Tomaševac, Klanjec

PODACI O NEKRETNINI:

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

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

NEKRETNINA	Vrijednost (kn)	Vrijednost EUR	€/m ²
SVEUKUPNO:	8.200,00	1.075,00	0,25

LEGALN. NEKR.: Poljoprivredno zemljište.

Slatina 23.11.2020. godine



Sudski vještak

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. 239 k.o. Starin.**

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 mjestu, Starin i Šaševo upisane u z.k. ulošku 239 k.o. Starin
Ulica i k.br.:	Šaševo i Starin općina Čađavica
Četvrt/Općina:	Šaševo i Starin/Čađavica
Županija:	Virovitičko podravska
Kat. općina:	Starin
z.k. uložak:	239
k.č.br.:	167/62
Dan vrednovanja:	23.11.2020
Dan očevida:	16.11.2020
Dan kakvoće:	16.11.2020

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 PREDSEDNIKA

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 Stupičima, 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 završio 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.

PREDSEDNICA SUDA
Milenka Slivar
Milenka Slivar

3. 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 783 k.o. Starin, upisana je:

- Oranica Žabljak na k.č. 167/62

a z.k. vlasnik svih 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:	Nekretnina je poljoprivredno zemljište – oranica Katastarske čestica nalaze se u dijelu polja koje okružuju nasela Starin I Šaševo te regionalna cesta Čađavica Dubrava Noskovačka.
Mogućnost prenamjene:	Zemljište je poljoprivredno i prenamjena nije realna.
Utrživost nekretnine:	Utrživost nekretnine moguća u određenom vremenu, a općina čađavica kao isključivo poljoprivredno područje ima dobru aktivnost u prometu poljoprivrednog zemljišta
Upis nekretnine u zemljišne knjige i katastar:	Nekretnine su upisane u zemljišnu knjigu i katastar. Podaci u zemljišnoj knjizi i katastru usklađeni
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 i općina Čađavica nalazi se u Virovitičko podravskoj županiji regija Slavonija sjeverno istočni dio županije, uz rijeku Dravu.

Općina Čađavica je općina u Virovitičko podravskoj županiji sastoji se od slijedećih naselja abecednim redom: Čađavica, Čađavački lug, Donje Bazije, Ilmin dvor, Noskovačka dubrava, Noskovci, Starin, Šaševo, Vraneševci i Zvonimirovac. Graniči sa općinama Sopje i nova Bukovica te gradom Slatina. Istočno od područja općine Čađavica je Osječko baranjska županija i općina Podravska Moslavina te rijekom Dravom na sjeveru.

Prema zadnjem popisu stanovništva općina Čađavica je imala 2394 stanovnika u 10 naselja, a samo naselje čađavica 787 stanovnika



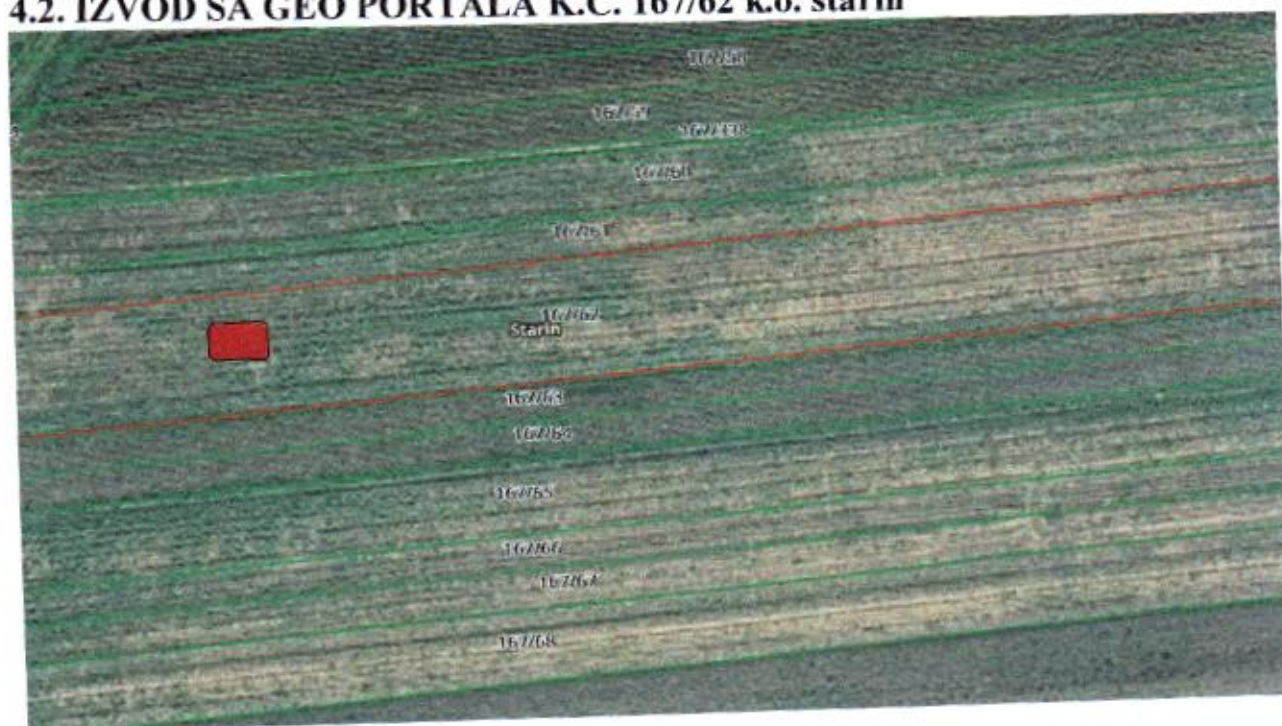
4.B. MIKRO LOKACIJA

Predmetne nekretnine nalazi se u rubnim naseljima općine Čađavica Starin i Šaševo.

Nekretnine su poljskim putovima povezane sa asfaltiranom prometnicom kroz naselje Ilmin dvor.



4.2. IZVOD SA GEO PORTALA K.Č. 167/62 k.o. starin



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 602 od 17.11.2020 godine ukupna površina građevnog zemljišta iznosi:

R.B.	Z.K.	K.Č.	Površina grad. m2	Površina poljop. m2
1	239	167/62		4.378,00
ukupno				4.378,00

6. FOTO DOKUMENTACIJA

		
K.Č. 167/62 ŽABLJAK	K.Č. 167/62 ŽABLJAK	

7. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

7.1 POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

Predmetne parcele se nalaze u kastarskoj općini Starin naselje Starin i Šaševo u dijelu koji zatvaraju naselja Starin i Šaševo te regionalna cesta Čadavica- Dubrava Noskovačka...

Sve čestice bez obzira na upis u zemljišnim knjigama su obradive i biti će procijenjene po istoj cijeni m² površine i to kao prosječnoj cijeni

Prilaz svim česticama su uglavnom poljski putovi preko kojih se dolazi do asfaltiranih površina. Jedan od izuzetaka je k.č. 334 koja izlazi na asfalt prema groblju u Starinu, ali je izvan naselja Starin i građevnog područja.

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

8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

. Dan očevida: 16.11.2020 godine

Dan kakvoće 16.11.2020 godine

Dan vrednovanja: 23.11.2020 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 - 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 Starin. Zemljište je površine 11.999,60 m². Kupoprodaja je obavljena 03.02.2020 godine za iznos od 30.000,00 kuna što po srednjem tečaju HNB na dan prodaje iznosi: 4.035,00 € ili 0,34 €/m². Nekretnina je u dijelu obradivih površina mjesta a za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima E- nekretnine ID PU 4206042; k.č. 256 k.o. Starin

Nekretnina 2

Poljoprivredno zemljište nalazi se u katastarskoj općini Starin. Zemljište je površine 6.331,00 m². Kupoprodaja je obavljena 21.07.2020. godine za iznos od 15.000,00 kuna što po srednjem tečaju HNB na dan prodaje iznosi: 1.991,00 € ili 0,32 €/m². Nekretnina je u dijelu obradivih površina mjesta a za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima E- nekretnine ID PU 4294923; k.č. 173/3k.o. Starin

Nekretnina 3

Poljoprivredno zemljište nalazi se u katastarskoj općini Starin. Zemljište je površine 3.129,10 m². Kupoprodaja je obavljena 02.10.2019 godine za iznos od 8.900,00 kuna što po srednjem tečaju HNB na dan prodaje iznosi: 1.202,00 € ili 0,38 €/m². Nekretnina je u dijelu obradivih površina mjesta a za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima E- nekretnine ID PU 4131446; k.č.178/1 k.o. Starin

POZICIJA USPOREDNIH NEKRETNINA I PROCJENJIVANE NEKRETNINE



USPOREDBA 1

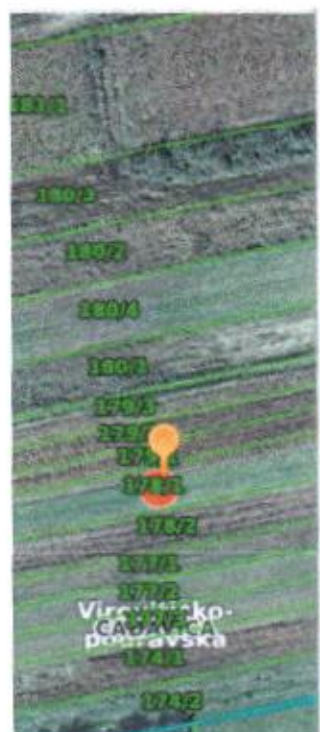
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1233082
Datum pregleda	15.11.2020.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4206042
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	11.999,60
Vrijednost nekretnine (KN)	30.000,00
Datum ugovora	03.02.2020
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 	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ČADAVICA - VRIJEDNO TLO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P25 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

USPOREDBA 2



Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1307147
Datum pregleda	15.11.2020.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4294923
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.09.2020
Površina u prometu	6.331,00
Vrijednost nekretnine (KN)	15.000,00
Datum ugovora	21.07.2020
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 	<ul style="list-style-type: none"> NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ČAĐAVICA - VRIJEDNO TLO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P25 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

USPOREDBA 3



Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1174864
Datum pregleda	15.11.2020.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4131446
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	3.129,10
Vrijednost nekretnine (KN)	8.900,00
Datum ugovora	21.10.2019
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 	<ul style="list-style-type: none"> 25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ČAĐAVICA - VRIJEDNO TLO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P25 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

8.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI **POLJOPRIVREDNO** **ZEMLJIŠTE Z.K. 239 STARIN POREDBENOM METODOM**

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	kat čest	Vrsta	Površina	Namjena	Kis	Kategorija zemljišta
19.11.2020	Čadavica	3	Poljoprivredno Zemljište	4.378	O	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
	Čadavica						
1	Starin	vlj.20	0,34	11.999	O	1	I
2	Starin	srp.20	0,32	6.331	O	1	I
3	Starin	lis.19	0,38	3.129	O	1	I

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (eur/m ²)	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski uzjednačena cijena (eur/m ²)
	Čadavica						
1	Starin	vlj.20	0,34	109,31	115,9	1,06	0,36
2	Starin	srp.20	0,32	115,9		1,00	0,32
3	Starin	lis.19	0,38	109,64		1,06	0,40

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 razvijenosti izjednačena cijena (eur/m ²)
	Čadavica						
1	Starin	srp.20	0,36	90,43%	90,43%	1,00	0,36
2	Starin	lis.19	0,32	90,43%		1,00	0,32
3	Starin	lis.19	0,40	90,43%		1,00	0,40

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Površina m ²	Međuvremenski prema indeksu razvijenosti izjednačena cijena (eur/m ²)	Kis poredbenih nekretnina	Kis procjenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski prema indeksu razvijenosti i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m ²)
	Čadavica						
1	Starin	11.999	0,36	1	1	1,00	0,36
2	Starin	6.331	0,32	1		1,00	0,32
3	Starin	3.129	0,40	1		1,00	0,40

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Daljnja obilježja nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele i površina	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	
	Čadavica						
1	Starin	↓ 0,80	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	0,80
2	Starin	↓ 0,70	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	0,70
3	Starin	↓ 0,80	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	0,80

STATISTIČKA OBRADA

isključuje značajna odstupanja sukladno Članku 4 stavku 43 i 4 Pravilnika

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Čadavica	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	Starin	0	0,80	0	3,77%	0,01	0,00
2	Starin	0	0,70	0	19,40%	0,05	0,00
3	Starin	0	0,80	0	15,63%	0,04	0,00

suma 1 0,00
 prosjek 0 0,00
 standardna odstupanje 0,04 14,65%
 pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja 0,08

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Čadavica	Međuremenski, prema indeksu razvijenosti i potpuno interkvartilativno izjednačena cijena (eur/m ²)	Odstupanje od prosjeka (%)	Rezultat	Učeoče u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m ²)	Jedinična vrijednost procijenjivanog zemljišta (eur/m ²)
1	Starin	0,29	3,77%	zadovoljavaj!	33%	0,10	0,28
2	Starin	0,22	19,40%		33%	0,07	
3	Starin	0,32	15,63%		33%	0,11	

suma 100%

PRERAČUNAVANJE DALJNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	stanje tržšta	Služnost puta	Služnost vodova	
0,28	1	0	0	0,10	0	0	0,25
0,90							

Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni iznosi :

0,25 eur/m²

Iznos € 1.095 € Iznos kn 8.280 kn Zaokruženo kn 8.200
 Tečaj 7,500977

Ovom izjavom ja Božo Milivojević dipl. Ing. grad, 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 elaborate.

Slatina 18.11.2020 godine



PROCJENITELJ

BOŽO MILIVOJEVIĆ d.i.g.

- 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

Katastarska općina: 323551, STARIN

Broj zadnjeg dnevnika: Z-861/2015
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 239

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	167/62	ORANICA ŽABLJAK	1	720		
		UKUPNO:	1	720		

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2 ZAVOD ZA KOLONIZACIJU ZAGREB	
4.	Suvlasnički dio: 1/2 GORUP STOČARSTVO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 97328499380, TOMAŠEVEC 2, TOMAŠEVEC 49290 KLANJEC	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

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

Stanje na dan: 17.11.2020. 23:25

PRJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: STARIN (Mbr. 323551)

Posjedovni list: 602

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
		130/55	U SELU LIVADA	334 334	0		
		130/56	U SELU LIVADA	989 989	0		
		156/12	ŠAŠEVO LIVADA	3683 3683	0		
		156/101	ŠAŠEVO ORANICA ORANICA	7128 3564 3564	0		
		156/145	ŠAŠEVO ORANICA	6884 6884	0		
		166/1	ŽABLJAK ORANICA	586 586	0		
		166/7	ŽABLJAK ORANICA	1424 1424	0		
		167/34	ŽABLJAK ORANICA	2086 2086	0		
		167/62	ŽABLJAK ORANICA ORANICA	4378 2918 1460	4, 0		
		167/67	ŽABLJAK ORANICA ORANICA	2827 882 1945	0		
		167/68	ŽABLJAK ORANICA ORANICA	5838 3892 1946	0		

2020/09
D