



Posl. br. OU-137/2021-II

Republika Hrvatska

JAVNI BILJEŽNIK

Otpravak!

Željka Maroslavac
Zagreb, Avenija Dubrovnik 12

U Zagrebu 22.2.2021. (dvadesetdrugogveljačedvjetisućdvadesetprve) -----

**DODATAK ZAPISNIKU O POSVJEDOČENJU ČINJENICA –
JAVNO OTVARANJE PONUDA (na temelju članka 90. Zakona o javnom
bilježništvu)**

Ja, javni bilježnik Željka Maroslavac, iz Zagreba, Avenija Dubrovnik 12 potvrđujem kako je dana 22. (dvadesetdrugog) siječnja 2021. (dvjetisućdvadesetprve) pregledana snimka nadzornih kamera koje se nalaze u uredu ovog javnog bilježnika kako bi se utvrdilo je li ponuda NOVOSEL d.o.o., OIB: 52588270579 Bednjanska 6, Zvonimirovac, koja je poslana preporučeno putem pošte 12. (dvanaestog) veljače 2021. (dvjetisućdvadesetprve) i zaprimljena u ovom uredu 16. (šesnaestog) veljače 2021. (dvjetisućdvadesetprve) bila dostavljena otvorena ili je omaškom otvorena u uredu javnog bilježnika-----

Uvidom u snimku nadzornih kamera ne može se utvrditi je li pristigla koverta bila zatvorena te time i važeća. U trenutku otvaranja ponuda ista je bila otvorena i vidljivo nedovoljno zaljepljena sukladno uvjetima iz natječaja. Također je utvrđeno da nije otvarana od strane javnog bilježnika. S obzirom na navedeno stečajna upraviteljica Biserka Jakić donosi odluku da je ponuda NOVOSEL d.o.o. nevažeća jer nije u skladu s uvjetima iz natječaja odnosno nije adekvatno zaljepljena i zapečaćena te se kao najpovoljnije ponude prihvaćaju ponude za koje je to utvrđeno u Zapisniku od 18. (osamnaestog) veljače 2021. (dvjetisućdvadesetprve). Stečajna upraviteljica poziva ponuditelje čije su ponude prihvaćene da izvrše uplatu cjelokupne kupoprodajne cijene nakon čega će s istima sklopiti kupoprodajne ugovore sa sadržanim tabularnim izjavama i izdati im račune za kupljene nekretnine.-----

GORUP STOČARSTVO d.o.o. u stečaju
zastupano po stečajnom upravitelju
BISERKI JAKIĆ, v.r.

Izvornik ovog dodatka zapisnika, pohranjen je u javnobilježnički arhiv a izdaje se trinaest otpravaka potpuno istovjetnih izvorniku sa kojim su uspoređeni bez priloga,-----

U Zagrebu 22.2.2021. (dvadesetdrugogveljačedvjetisućdvadesetprve) -----

Javni bilježnik
Željka Maroslavac, v.r.

Ja, Javni bilježnik Željka Maroslavac iz Zagreba,
Av. Dubrovnik 12, potvrđujem da sam ovaj otpравак
usporedila s izvornikom koji se nalazi u mojim
spisima I koji je po meni vlastoručno potpisan
te sam utvrdila da je doslovno podudaran s
izvornikom.-----

Ovaj otpравак u pravnom prometu u cijelosti
zamjenjuje izvornik.-----

Ovaj je otpравак potpun s priložima u preslici
Ovaj je otpравак sačinjen za STEČAJNOG DUŽNIKA

OU-137/2021-II-----
U Zagrebu 22. veljače 2021.-----

JAVNI BILJEŽNIK
Željka Maroslavac



Handwritten signature in blue ink, appearing to be 'ZS'.

GORUP STOČARSTVO d.o.o. za proizvodnju u stočarstvu u stečaju
49290 Tomaševac, Tomaševac 2 MBS 010048513, OIB 97328499380
Stečajna upraviteljica **BISERKA JAKIĆ**
ZAGREB, Marijana Haberlea 10 mob. 098 279 228
e-mail odvjetnik. biserka.jakic@zg.t-com.hr

Posl. br. St-63/19

Pred Trgovačkim sudom u Zagreba dana 09. studenog 2020 pod. posl. br. St-972/20 otvoren je stečajni postupak nad **GORUP STOČARSTVO d.o.o. za proizvodnju u stočarstvu u stečaju 49290 Tomaševac, Tomaševac 2 MBS 010048513, OIB 97328499380** Temeljem odluke Skupštine vjerovnika sa izvještajnog ročišta od 09.11.2020.g. stečajni upravitelj dana 15.03.2021.g.

**OGLAŠAVA DRUGU PRODAJU ZA DIO NEKRETNINA STEČAJNOG
DUŽNIKA I PRVU PRODAJU ZA DIO NEKRETNINA
STEČAJNOG DUŽNIKA PRIKUPLJANJEM PISANIH PONUDA**

Predmet prodaje su niže navedene nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika koje se prodaju po drugom oglasu za 25% nižu cijenu od procijenjene na kojima nema razlučnih prava, te uvjeti prodaje i to :

Općinski sud u Virovitici, Zemljišno knjižni odjel u Slatini

A) Katastarska općina 323365 LUKAVAC

1. Broj ZK uloška 282

Rbr.	Kat.čest.	Oznaka zemljišta	jutro	čhv
1.	640	ORANICA DUGA NJIVA	1	291
		UKUPNO	1	291

Procijena za navedenu nekretninu iznosi 2.099,00 EUR kunske protuvrijednosti (u trenutku procjene 15.800,00 Kn) i po drugom oglašavanju se prodaju za 25% niže cijene od procijenjene tj. za 1.574,25 EUR i ne mogu se prodati za nižu cijenu .

2. Broj ZK uloška 463

Rbr.	Kat.čest.	Oznaka zemljišta	jutro	čhv
1	88/1	LIVADA U SELU	1	231
2	88/3	5 ZGRADA I DVOR U SELU		112 30
		5 ZGRADA U SELU DVOR U SELU		82
		UKUPNO:		343

Procijena za navedenu nekretninu iznosi 1.941,00 EUR kunske protuvrijednosti (u trenutku procjene 14.600,00 Kn) i po drugom oglašavanju se prodaju za 25% niže cijene od procijenjene tj. za 1.455,75 EUR i ne mogu se prodati za nižu cijenu .

3. Broj ZK uložka 466

<i>Rbr.</i>	<i>Kat.čest.</i>	<i>oznaka zemljišta</i>	<i>jutro</i>	<i>čhv</i>
1	74	VRT U SELU		533
2	79/1	ORANICA U SELU		270
3.	79/2	ORANICA U SELU		41
4.	634	ORANICA SMRDUŠA	1	348
5.	638/1	ORANICA DONJI LUKAVAC	1	440
		UKUPNO:	2	1632

Procijena za navedenu nekretninu iznosi 4.344,00 EUR kunske protuvrijednosti (u trenutku procjene 32.800,00 Kn) i po drugom oglašavanju se prodaju za 25% niže cijene od procijenjene tj. za 3.258,00 EUR i ne mogu se prodati za nižu cijenu .

4. Broj ZK uložka 467

<i>Rbr.</i>	<i>Kat.čest.</i>	<i>oznaka zemljišta</i>	<i>jutro</i>	<i>čhv</i>
1	67/1	KUĆA, DVOR I ORANICA U SELU		632
2	632/56	LIVADA U SELU		370
		UKUPNO:		1002

Procijena za navedenu nekretninu iznosi 1.001,00 EUR kunske protuvrijednosti (u trenutku procjene 7.500,00 Kn) i po drugom oglašavanju se prodaju za 25% niže cijene od procijenjene tj. za 750,75 EUR i ne mogu se prodati za nižu cijenu .

5. Broj ZK uložka 468

<i>Rbr.</i>	<i>Kat.čest.</i>	<i>oznaka zemljišta</i>	<i>jutro</i>	<i>čhv</i>
1	71/1	ORANICA U SELU		973
2	72	ORANICA U SELU		672
3.	83	VOĆNJAK U SELU		149
4.	84	ORANICA U SELU		297
		UKUPNO:		2091

Procijena za navedenu nekretninu iznosi 1.567,00 EUR kunske protuvrijednosti (u trenutku procjene 11.800,00 Kn) i po drugom oglašavanju se prodaju za 25% niže cijene od procijenjene tj. za 1.175,25 EUR i ne mogu se prodati za nižu cijenu .

B Katstarska općina 323179 DONJE BAZIJE

1. Broj ZK uložka 1247

<i>Rbr.</i>	<i>Kat.čest.</i>	<i>oznaka zemljišta</i>	<i>jutro</i>	<i>čhv</i>
-------------	------------------	-------------------------	--------------	------------

1.	448/28	LIVADA DONJI LUG		1515
		UKUPNO		1515

Procijena za navedenu nekretninu iznosi 1.595,00 EUR kunske protuvrijednosti (u trenutku procjene 12.000,00 Kn) i po drugom oglašavanju se prodaju za 25% niže cijene od procijenjene tj. za 1.196,25 EUR i ne mogu se prodati za nižu cijenu .

Predmet prodaje su i niže navedene nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika koje se prodaju po prvom oglasu za procijenjenu vrijednost i na kojima nema razlučnih prava, te uvjeti prodaje i to :

Općinski sud u Bjelovaru, Zemljišnoknjižni odjel Bjelovar

Katastarska općina 301396 ROVIŠĆE

1. Broj ZK uložka 1620

Rbr.	Kat.čest.	Oznaka zemljišta	jutro	čhv
1.	1883/1	ORANICA ŠIB U ŠIBU		530
2.	1883/2	LIVADA ŠIB U ŠIBU		1329
		UKUPNO		1859

Procijena za navedenu nekretninu iznosi 1.043,00 EUR kunske protuvrijednosti (u trenutku procjene 7.800,00 Kn) i po prvom oglašavanju se ne mogu prodati za nižu cijenu.

2. Broj ZK uložka 1645

Rbr.	Kat.čest.	Oznaka zemljišta	jutro	čhv
1.	1887/1	LIVADA I ŠUMA ŠIB		208
2.	1887/4	LIVADA I ŠUMA ŠIB		218
		UKUPNO		426

Procijena za navedenu nekretninu iznosi 341,00 EUR kunske protuvrijednosti (u trenutku procjene 2.500,00 Kn) i po prvom oglašavanju se ne mogu prodati za nižu cijenu.

3. Broj ZK uložka 1671

Rbr.	Kat.čest.	Oznaka zemljišta	jutro	čhv
1.	1892/1	LIVADA ŠIB		1213
		UKUPNO		1213

Procijena za navedenu nekretninu iznosi 972,00 EUR kunske protuvrijednosti (u trenutku procjene 7.300,00 Kn) i po prvom oglašavanju se ne mogu prodati za nižu cijenu.

Uvjeti prodaje:

1.

Nekretnine se prodaju prikupljanjem pisanih ponuda koje se dostavljaju na adresu javnog bilježnika **ŽELJKA MAROSLAVAC, 10000 Zagreb, Avenija Dubrovnik 12, s naznakom „PONUDA ZA KUPNJU NEKRETNINA GORUP SATOČARSTVO d.o.o. u stečaju – NE OTVARATI.**

2.

Pošiljka u kojoj se šalje ponuda treba biti upućena preporučeno sa povratnicom te kuverta odgovarajuće zalijepljena i zapečaćena (selotejpom) a ponuda treba sadržavati:

- a) Podatke o ponuditelju, ime i prezime/naziv ponuditelja, prebivalište/sjedište, i adresu Ponuditelja, OIB, te podatke za kontakt (broj telefona/mob., e-mail adresu, broj bankovnog računa ponuditelja
- b) Ponudeni iznos kupoprodajne cijene koja ne može biti manja od početne utvrđene vrijednosti
- c) Potpis ponuditelja
- d) Dokaz o uplati jamčevine

Kao valjani ponuditelji a sukladno zakonu o poljoprivrednom zemljištu mogu se prihvatiti samo hrvatski državljani i trgovačka društva sa sjedištem u RH.

3.

Svaka nekretnina prodaje se po utvrđenoj početnoj cijeni označenoj naprijed uz svaku nekretninu, odnosno z.k.ul.

4.

Porezi nisu uračunati u cijenu, kupac plaća poreze i sve troškove prijenosa nekretnine na svoje ime.

5.

Rok za dostavu pisanih ponuda koje se dostavljaju preporučenom poštanskom pošiljkom je zaključno 26.03.2021.g. (datum predaje preporučene pošiljke smatra se datumom primitka ponude).

Ponude koje nisu dostavljene u roku, za koje se utvrdi da nije uplaćena jamčevina ili ne udovoljavaju ostalim uvjetima iz ovog oglasa, neće se razmatrati.

Nekretnine će se prodati i ako pristigne samo jedna ponuda koja udovoljava svim elementima oglasa.

6.

Ponuditelj je dužan uplatiti jamčevinu u iznosu od 15 % početne cijene svake označene nekretnine ili z.k.ul-a i to po nekretnini kako slijedi:

Za nekretnine k.o.Lukavac

-za z.k.ul. 282 iznos od 236,14 EUR kunske protuvrijednosti na dan uplate jamčevine

-za z.k.ul. 463 iznos od 215,36 EUR kunske protuvrijednosti na dan uplate jamčevine

-za z.k.ul. 466 iznos od 488,70 EUR kunske protuvrijednosti na dan uplate jamčevine

-za z.k.ul. 467 iznos od 112,61 EUR kunske protuvrijednosti na dan uplate jamčevine

-za z.k.ul. 468 iznos od 176,29 EUR kunske protuvrijednosti na dan uplate jamčevine

Za nekretnine k.o. Donje Bazije

-za z.k.ul. 1247 iznos od 179,80 EUR kunske protuvrijednosti na dan uplate jamčevine

Za nekretnine k.o. Rovišće

-za z.k.ul. 1620 iznos od 156,45 EUR kunske protuvrijednosti na dan uplate jamčevine

-za z.k.ul. 1645 iznos od 51,15 EUR kunske protuvrijednosti na dan uplate jamčevine

-za z.k.ul. 1671 iznos od 145,80 EUR kunske protuvrijednosti na dan uplate jamčevine

na žiro račun GORUP STOČARSTVO d.o.o. u stečaju Tomaševac, Tomaševac 2 IBAN HR 3023900011101140906 otvoren kod Hrvatske poštanske banke d.d. uz opis plaćanja: jamčevina u predmetu St 972/2020- uz upis OIB-a ponuditelja u pozivu na broj. Dokaz o uplati jamčevine potrebno je dostaviti uz ponudu.

7.

Ponuditelj koji ne uplati u cijelosti kupoprodajnu cijenu u roku od 15 dana od prihvata ponude smatrat će se da je odustao od ponude te nema pravo na povrat jamčevine.

U slučaju odustanka ako je ponudu dostavilo više ponuditelja, prihvatit će se sljedeća najpovoljnija ponuda, to se također odnosi i za ponudu za koju se utvrdi da je nevažeća jer nije udovoljeno uvjetima iz natječaja.

8.

Kupcu će se plaćena jamčevina uračunati u cijenu a ostalim ponuditeljima bit će vraćena u roku od 8 dana od prihvaćanja najpovoljnije ponude.

9.

Ponuditelj čija se ponuda prihvati kao najpovoljnija dužan je u roku od 15 dana od prihvaćanja ponude na isti žiro račun kao i za uplatu jamčevine uplatiti preostali dio kupoprodajnog iznosa iz ponude. Ovaj rok se smatra bitnim sastojkom i propuštanjem roka smatra se da je ponuditelj odustao od ponude.

10.

Javno otvaranje ponuda održat će se dana 02.04.2021.g. u 13,00 sati u javnobilježničkom uredu na adresi 10000 javnog bilježnika **ŽELJKA MAROSLAVAC, 10000 Zagreb, Avenija Dubrovnik 12.**

Svi ponuditelji zajedno sa svojim punomoćnicima imaju pravo prisustvovati otvaranju ponuda.

Odmah prilikom otvaranja ponuda zapisnikom će se utvrditi najpovoljnija ponuda te će se odmah najpovoljnijem ponuditelju i u pisanom obliku izdati prihvrat ponude u skladu s uvjetima iz ovog oglasa.

11.

U roku od 5 dana od uplate cjelokupne kupoprodajne cijene potpisat će kupoprodajni ugovor, uključivo s tabularnom izjavom, o trošku kupca a stečajni upravitelj će i izdati račun za kupljene nekretnine.

12.

Prodaja se vrši po načelu „viđeno kupljeno“ te isključuje sve naknadne prigovore po bilo kojem osnovu.

13.

Nekretnine se mogu razgledati uz prethodni dogovor sa stečajnim upraviteljem na telef. 098/279 228.

Stečajna upraviteljica GORUP STOČARSTVO d.o.o. u stečaju

Biserka Jakić

U Zagrebu, 15.03.2021.g.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SLATINA
Stanje na dan: 09.09.2020. 23:26

Katastarska općina: 323179, DONJE BAZIJE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5758/2020
Aktivne plombe:

Sokolac II Kij.

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1247

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	448/28	LIVADA DONJI LUG		1515		
		UKUPNO:		1515		

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 ZABILJEŽBA, 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 09.09.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLATINA
Stanje na dan: 09.09.2020. 23:26

Katastarska općina: 323365, LUKAVAC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5758/2020
Aktivne plombe:

JKSRO
NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 282

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	640	ORANICA DUGA NJIVA	1	291		
		UKUPNO:	1	291		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Vlasnički dio: 1/1 GORUP STOČARSTVO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 97328499380, TOMAŠEVAC 2, TOMAŠEVAC 49290 KLANJEC	
6.1	Zaprimljeno 04.08.2020.g. pod brojem Z-5758/2020 ZABILJEŽBA, 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 09.09.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLATINA
Stanje na dan: 09.09.2020. 23:26

Katastarska općina: 323365, LUKAVAC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5758/2020
Aktivne plombe:

Styko 11 kg
NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 463

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	88/1	LIVADA U SELU	1	231		Pripis iz uložka 196
2.	88/3	5 ZGRADA I DVOR U SELU 5 ZGRADA U SELU DVOR U SELU		112 30 82		Pripis iz uložka 196
		UKUPNO:	1	343		

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Primljeno 10.ožujka 2004., br.Z-507/04	
2.1	Na temelju čl. 141. Zakona o gradnji (NN 175/03) zabilježuje se da za upis 5 zgrada sagrađenih na kč.br.88/3 nije priložena uporabna dozvola.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	3. Vlasnički dio: 1/1 GORUP STOČARSTVO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 97328499380, TOMAŠEVEC 2, TOMAŠEVEC 49290 KLANJEC	
3.1	Zaprimljeno 04.08.2020.g. pod brojem Z-5758/2020 ZABILJEŽBA, 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 09.09.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLATINA
Stanje na dan: 09.09.2020. 23:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323365, LUKAVAC

Broj ZK uložka: 466

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	čhv	m2	
1.	74	VRT U SELU		533		Pripis iz uložka 462
2.	79/1	ORANICA U SELU		270		Pripis iz uložka 462
3.	79/2	ORANICA U SELU		41		Pripis iz uložka 462
4.	634	ORANICA SMRDUŠA	1	348		Pripis iz uložka 462
5.	638/1	ORANICA DONJI LUKAVAC	1	440		Pripis iz uložka 462
		UKUPNO:	2	1632		

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 ZABILJEŽBA, 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 09.09.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLATINA
Stanje na dan: 09.09.2020. 23:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323365, LUKAVAC

Broj ZK uložka: 467

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	čhv	m2	
1.	67/1	KUĆA, DVOR I ORANICA U SELU		632		Pripis iz uložka 201
2.	632/56	LIVADA U SELU		370		Pripis iz uložka 201
		UKUPNO:		1002		

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 ZABILJEŽBA, 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 09.09.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLATINA
Stanje na dan: 09.09.2020. 23:26

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	čhv	m2	
1.	71/1	ORANICA U SELU		973		Pripis iz uložka 369
2.	72	ORANICA U SELU		672		Pripis iz uložka 369
3.	83	VOĆNJAK U SELU		149		Pripis iz uložka 369
4.	84	ORANICA U SELU		297		Pripis iz uložka 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 ZABILJEŽBA, 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 09.09.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL BJELOVAR

Stanje na dan: 09.09.2020. 23:26

Katastarska općina: 301396, ROVIŠĆE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10166/2020

Aktivne plombe:

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1620

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1883/1	ORANICA ŠIB U ŠIBU		530		
2.	1883/2	LIVADA ŠIB U ŠIBU		1329		
		UKUPNO:		1859		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GORUP STOČARSTVO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 97328499380, TOMAŠEVEC 2, TOMAŠEVEC 49290 KLANJEC	
1.3	Zaprimljeno 04.08.2020.g. pod brojem Z-10166/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, ST-972/202-7 29.07.2020	na I (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.09.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BJELOVAR
Stanje na dan: 09.09.2020. 23:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301396, ROVIŠĆE

Broj ZK uložka: 1645

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10166/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1887/1	LIVADA I ŠUMA ŠIB		208		Pripis iz uložka 81
2.	1887/4	LIVADA I ŠUMA ŠIB		218		Pripis iz uložka 81
		UKUPNO:		426		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GORUP STOČARSTVO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 97328499380, TOMAŠEVEC 2, TOMAŠEVEC 49290 KLANJEC	
1.2	Zaprimljeno 06.03.2015.g. pod brojem Z-1256/2015 Temeljem Rješenja Fine - Regionalni centar Zagreb, Klasa:Up-I/110/07/14-01/7517 od 27.02.2015. godine zabilježuje se ovaranje postupka predstečajne nagodbe na nekretninama u A.	
1.4	Zaprimljeno 04.08.2020.g. pod brojem Z-10166/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, ST-972/202-7 29.07.2020	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.09.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BJELOVAR
Stanje na dan: 09.09.2020. 23:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301396, ROVIŠĆE

Broj ZK uložka: 1671

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10166/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1892/1	LIVADA ŠIB		1213		Pripis iz uložka 47
		UKUPNO:		1213		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GORUP STOČARSTVO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 97328499380, TOMAŠEVEC 2, TOMAŠEVEC 49290 KLANJEC	
1.2	Zaprimljeno 06.03.2015.g. pod brojem Z-1256/2015 Temeljem Rješenja Fine - Regionalni centar Zagreb, Klasa:Up-I/110/07/14-01/7517 od 27.02.2015. godine zabilježuje se ovaranje postupka predstečajne nagodbe na nekretninama u A.	
1.4	Zaprimljeno 04.08.2020.g. pod brojem Z-10166/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, ST-972/202-7 29.07.2020	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.09.2020.

**BOŽO MILIVOJEVIĆ DIPL. ING. GRAĐ. STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA OVL. BROJ 4-Su-
715/2012 OD 02.10.2015 GOD. OIB 16058912925**

PROCJEMBENI ELABORAT

**O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA Z.K. 1620 K.O.
ROVIŠĆE, ROVIŠĆE**

ELABORAT BROJ 10/2021



**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
ROVIŠĆE, Z.K. 1620, K.O. ROVIŠĆE**

**LOKACIJA ROVIŠĆE IZA FARME PREMA
KOVAČEVCU**

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
8.1	IZVOR PODATAKA ZA IZRAČUN	14
8.2.	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:	3 OŽUJAK 2021. godine		
Naručitelje procjene:	Gorup stočarstvo d.o.o. u stečaju Tomaševac2, Tomaševac. Klanjec		
IDENTIFIKACIJA:			
kat. općina:	Rovišće		
z.k. uložak:	1620		
z.k.č.br:	1883/1 i 1883/2		
opis neket. i namjena	Oranica – livada Šib u Šibu		
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:	7.800,00	1.043,00	0,16
LEGALN. NEKR.: Poljoprivredno zemljište.			

Slatina 03.03.2021. godine



Sudski vještak:
Božo Milivojević
Božo Milivojević dipl.ing.građ

2. ZADATAK, KORIŠTENI PROPISI I OVLAŠTENJE

Na zahtjev naručitelja od 25.02.2021, izvršena je **procjena vrijednosti nekretnina – poljoprivredno zemljište upisano u z.k. 1620 k.o. Rovišće**

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 obavještena o svim relevantnim činjenicama, te je postupila razborito i bez prisile.

2 A. PROCJENIVANA NEKRETNINA

Opis:	Oranica – livada Šib u Šibu, u naravi zapušteno poljoprivredno zemljište
Ulica i k.br.:	Šib
Četvrt/Općina:	Rovišće
Grad/Naselje:	Rovišće
Županija:	Bjelovarsko bilogorska
Kat. općina:	Rovišće
z.k. uložak:	1620
k.č.br.:	1883/1 i 1883/2
Dan vrednovanja:	03.03.2021
Dan očevida:	28.02.2021
Dan kakvoće:	28.02.2021

2 B KORIŠTENI PROPISI

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

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

2 C: OVLAŠTENJE



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

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

Županijski sud u Bjelovaru po predsjednici suda Milenki Šilvar, 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 Stupićima, Stolac, Bosna i Hercegovina, s prebivalištem u Slatini, Jakova Gotovca 5, OIB 16058912925

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

Obrazloženje

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

Zahtjev je osnovan.

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

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

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

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

PREDsjedNICAJ SUDA

Milenka Šilvar
Milenka Šilvar

7

Parkiranje:

nije potrebno

8

3.A PODACI O VLASNIŠTVU STATUS

Prema Izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Bjelovaru zemljišno knjižni odjel Bjelovar: DIGITALNI IZVOD , od 25.02.2021. u zk. ul. Br 1620 k.o. Rovišće, upisana je:

- Oranica – Šib na k.č. 1883/1 i
- Livada – Šib na k.č. 1883/2

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:	Nekretnina je poljoprivredno zemljište – oranica I livada. Zemljište se ne obrađuje zapušteno je I zaraslo u trstiku
Mogućnost prenamjene:	Zemljište je poljoprivredno i prenamjena nije realna.
Utrživost nekretnine:	Utrživost nekretnine moguća u određenom vremenu, a općina Rovišće kao isključivo poljoprivredno područje ima dobru aktivnost u prometu poljoprivrednog zemljišta. No s obzirom na zapuštenost i močvarnost zemljišta promet upitan
Upis nekretnine u zemljišne knjige i katastar:	Nekretnina je upisana 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.B. MIKRO LOKACIJA

Predmetne nekretnine nalazi se u dijelu mjesta Rovišće na izlazu prema naselju Kovačevac. Predmetne parcele od prometnicu prema Kovačevcu dijeli svinjogojska farma, smještena je u udolini iza farme, a pristup je kroz farmu ili

4. MAKRO I MIKRO LOKACIJA I IZVOD SA GEO PORTALA

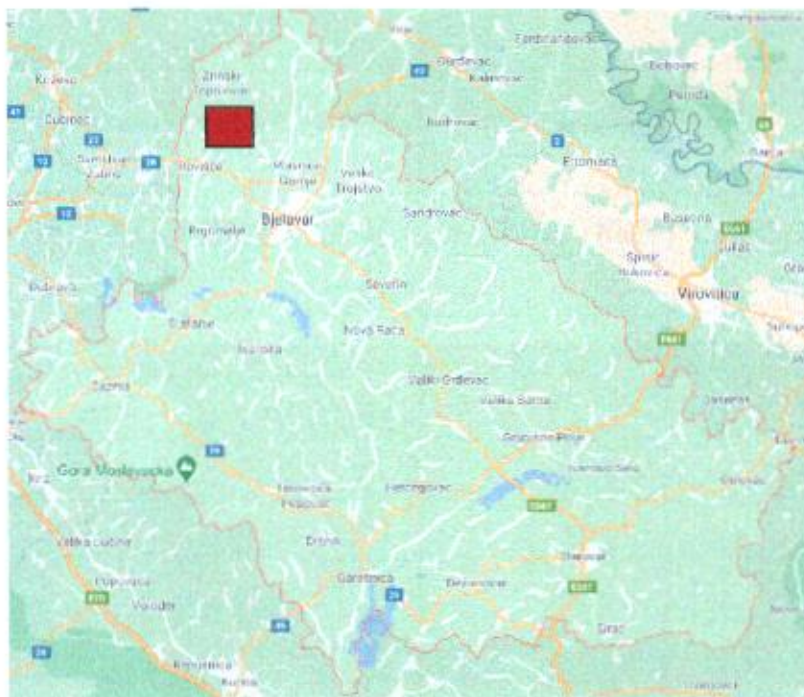
4.A. MAKRO LOKACIJA

Naselje i općina Rovišće nalazi se u Bjelovarsko bilogorskoj županiji regija središnja Hrvatska jugo zapadni dio županije, na državnoj cesti Bjelovar - Zagreb.

Kroz općinu prolazi i pruga Bjelovar - Zagreb

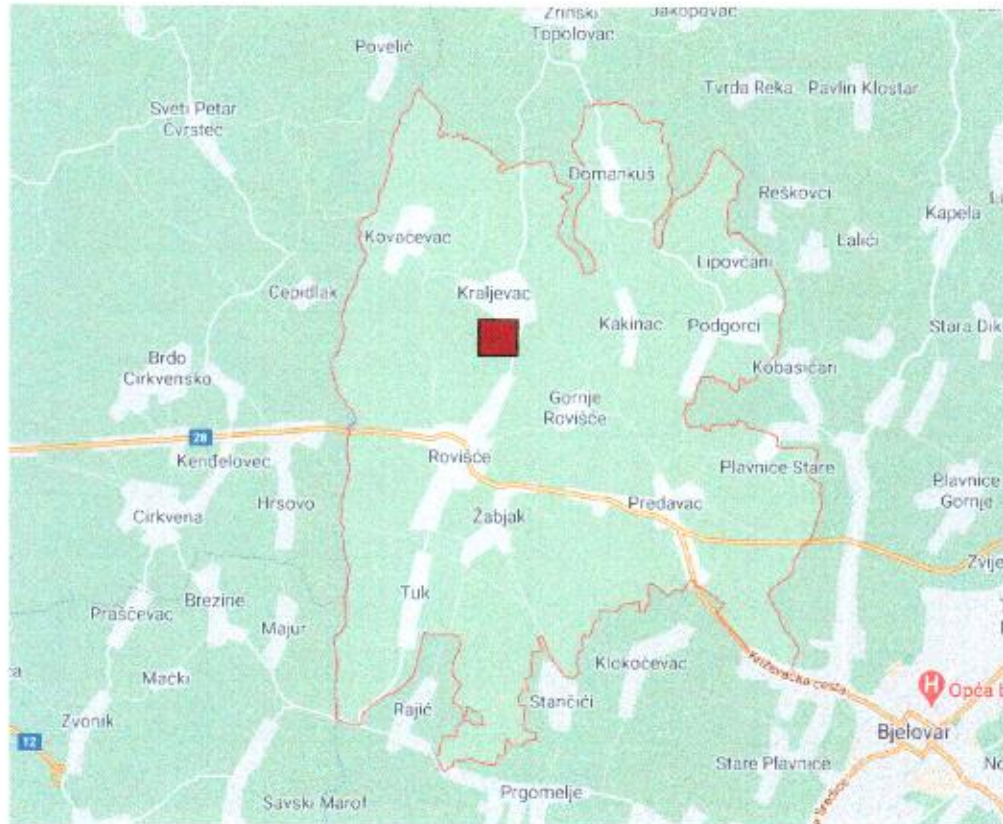
Općina Rovišće je općina u Bjelovarsko bilogorskoj županiji sastoji se od slijedećih naselja abecednim redom: Domankuš, Gornje rovišće, Kakinac, Kovačevac, Kraljevac, Lipovčani, Podgajci, Predavac, Prekobrdo, Rovišće, Tuk, i Žabjak.

Prema zadnjem popisu stanovništva općina Rovišće je imala 5.262 stanovnika u 12 naselja, a ukupna površina općine je 103,23 km²



4.B. MIKRO LOKACIJA

Predmetne nekretnine nalazi se u dijelu mjesta Rovišće na izlazu prema naselju Kovačevac. Predmetne parcele od prometnicu prema Kovačevcu dijeli svinjogojska farma, smještena je u udolini iza farme, a pristup je kroz farmu ili okolnim poljskim putovima



4.2. IZVOD SA GEO PORTALA K.Č. IZ Z.K. 1883/1 i 1883/2 K.O. ROVIŠĆE



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 Bjelovaru zemljišno knjižni odjel Bjelovar DIGITALNA VERZIJA od 25.02.2021. Iposjedovnog lista broj 80725.02.2021 od 17.11.2020 godine ukupna površina zemljišta iznosi:

	R.B.	Z.K.	K.Č.	Površina građ. m2	Površina poljop. m2	
	1	1620	1883/1		1.906,00	
	2	1620	1883/2		4.780,00	
	ukupno				6.686,00	

6. FOTO DOKUMENTACIJA



7. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

7.1 POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

Predmetne parcele se nalaze u kastarskoj općini Rovišće naselje Rovišće na izlazu iz naselja nakon groblja i prije ulaza u naselje Kovačevac, jugozapadni dio općine.

Desno zu cestu za Kovačevac na uzvišici je farma Svinja Rovišće, a u udubini između Farme i uzvišice prema naselju Kraljevac su predmetne čestice, na koje se dolazi kroz farmu ili poljskim putem zapadno od farme.

Parcele se ne obrađuju i zarasle su u trstiku. Kod radova na laguni od farme dio zemlje je ostao na predmetnim česticama te se stvaraju bare koje još više smanjuju vrijednost premetnim česticama koja je i bez toga niska

8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

. Dan očevida: 28.02.2021 godine

Dan kakvoće 28.02.2021 godine

Dan vrednovanja: 03.03.2021 godine

TROŠKOVNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

USPOREDNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

DOHODOVNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

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

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

8.1. 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 Rovišće. Zemljište je površine 3.625,00 m². Kupoprodaja je obavljena 02.12.2020 godine za iznos od 5.000,00 kuna što po srednjem tečaju HNB na dan prodaje iznosi: 661,00 € ili 0,18 €/m². Nekretnina je u dijelu zapuštenih i neobrađivih površina mjesta a za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima E- nekretnine ID PU 4399192; k.č.2081 k.o. Rovišće

Nekretnina 2

Poljoprivredno zemljište nalazi se u katastarskoj općini Kraljevac. Zemljište je površine 532,00 m². Kupoprodaja je obavljena 27.11.2019 godine za iznos od 1.000,00 kuna što po srednjem tečaju HNB na dan prodaje iznosi: 134,00 € ili 0,25 €/m². Nekretnina je u dijelu zapuštenih površina mjesta a za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima E- nekretnine ID PU 4167011; k.č. 1106 k.o. Kraljevac

Nekretnina 3

Poljoprivredno zemljište nalazi se u katastarskoj općini Rovišće. Zemljište je površine 9.682,00 m². Kupoprodaja je obavljena 01.06.2020 godine za iznos od 17.000,00 kuna što po srednjem tečaju HNB na dan prodaje iznosi: 2.240 € ili 0,23 €/m². Nekretnina je u dijelu zapuštenih površina mjesta a za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima E- nekretnine ID PU 4273366; k.č. 2117 k.o. Rovišće

POZICIJA USPOREDNIH NEKRETNINA I PROCJENJIVANE NEKRETNINE



USPOREDBA 1



Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1372827
Datum pregleda	2.3.2021.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4399192
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.01.2021
Površina u prometu	3.625,44
Vrijednost nekretnine (KN)	5.000,00
Datum ugovora	02.12.2020

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.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ROVIŠĆE - OSTALO OBRADIVO TLO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P35 - OSTALA OBRADIVA TLA

USPOREDBA 2

Informacije	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1207716
Datum pregleda	2.3.2021.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4167011
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	532,31
Vrijednost nekretnine (KN)	1.000,00
Datum ugovora	27.11.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ROVIŠĆE - OSTALO OBRADIVO TLO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA

USPOREDBA 3

Informacije	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1287162
Datum pregleda	2.3.2021.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4273366
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.07.2020
Površina u prometu	9.682,23
Vrijednost nekretnine (KN)	17.000,00
Datum ugovora	01.06.2020
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	ROVIŠĆE - OSTALO OBRADIVO TLO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA

8.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE Z.K. 1620 ROVIŠĆE POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	kat. čest.	Vrsta	Površina	Namjena	Kis	Kategorija zemljišta
3.3.2021	Rovišće	1883/1 i 1883/2	Poljoprivredno Zemljište	6.686	O	1	III

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
	Rovišće						
1	Rovišće	pro.20	0,18	3.625	O	1	III
2	Rovišće	stu.19	0,25	532	O	1	III
3	Rovišće	lip.20	0,23	9.682	O	1	III

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 izjednačena cijena (eur/m ²)
	Rovišće						
1	Rovišće	pro.20	0,18	113,35	113,35	1,00	0,18
2	Rovišće	stu.19	0,25	109,64		1,03	0,26
3	Rovišće	lip.20	0,23	113,35		1,00	0,23

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)
	Rovišće						
1	Rovišće	stu.19	0,18	90,43%	90,43%	1,00	0,18
2	Rovišće	lip.20	0,26	90,43%		1,00	0,26
3	Rovišće	lip.20	0,23	90,43%		1,00	0,23

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Površina m ²	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti izjednačena cijena (eur/m ²)	Kis poredbenih nekretnine	Kis procjenjivane nekretnine	Koeficijent za proračunavanje	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m ²)
	Rovišće						
1	Rovišće	3.625	0,18	1	1	1,00	0,18
2	Rovišće	532	0,26	1		1,00	0,26
3	Rovišće	9.682	0,23	1		1,00	0,23

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Daljnja obilježja nekretnine					kpo
		Mikrolokacija	Oblik parcele i površina	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	
	Rovišće						
1	Rovišće	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	↓ 0,70	0,70
2	Rovišće	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	↓ 0,70	0,70
3	Rovišće	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	↓ 0,70	0,70

STATISTIČKA OBRADA

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

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Rovišće	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	Rovišće	0	0,70	0	19,22%	0,03	0,00
2	Rovišće	0	0,70	0	15,99%	0,02	0,00
3	Rovišće	0	0,70	0	3,22%	0,01	0,00

suma 0
prosjek 0

standardno odstupanje 0,02 14,56%

pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja 0,05

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Rovišće	Međuremenski, prema indeksu razvijenosti i potpuno interkvartilativno izjednačena cijena (eur/m ²)	Odstupanje od prosjeka (%)	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m ²)	Jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta (eur/m ²)
1	Rovišće	0,13	19,22%	zadovoljava!	33%	0,04	0,16
2	Rovišće	0,18	15,99%		33%	0,06	
3	Rovišće	0,16	3,22%		33%	0,05	

suma 100%

PRERAČUNAVANJE DALJNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	stanje tržišta	Služnost puta	Služnost vodova	
0,16	1	0	0	0,00	0	0	0,16
1,00							

Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni iznosi :

0,16 eur/m²

	Iznos €	Iznos kn	
	1.043 €	7.896 kn	Zaokruženo kn
Tečaj	7,571693		7.800

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 elaborate.

Slatina 03.03.2021 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 Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL BJELOVAR
Stanje na dan: 25.02.2021. 00:14

Katastarska općina: 301396, ROVIŠĆE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10166/2020
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1620

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čtv	m2	
1.	1883/1	ORANICA ŠIB U ŠIBU		530		
2.	1883/2	LIVADA ŠIB U ŠIBU		1329		
		UKUPNO:		1859		

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GORUP STOČARSTVO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 97328499380, TOMAŠEVEC 2, TOMAŠEVEC 49290 KLANJEC	
1.3	Zaprimljeno 04.08.2020.g. pod brojem Z-10166/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, S1-972/202-7 29.07.2020	na 1 (1.3)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.02.2021.

PRILOG 2 – POSJEDOVNI LIST



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR BJELOVAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 25.02.2021. 00:14

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ROVIŠĆE (Mbr. 301396)

Posjedovni list: 807

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GORUP STOČARSTVO D.O.O. , TOMAŠEVEC 2, TOMAŠEVEC (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.I.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1883/1	LIVADA	1906	1		
		1883/2	LIVADA	4780	1		
		1887/1	ŠUMA	748			
			LIVADA	209			
		1887/4	ŠUMA	539			
			LIVADA	784			
			ŠUMA	590			
		1892/1	ŠUMA	194			
			LIVADA	4363			
			LIVADA	4363			
Ukupna površina katastarskih čestica				12581			

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

**BOŽO MILIVOJEVIĆ DIPL. ING. GRAD. STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA OVL. BROJ 4-Su-
715/2012 OD 02.10.2015 GOD. OIB 16058912925**

PROCJEMBENI ELABORAT

**O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA Z.K. 1645 K.O.
ROVIŠĆE, ROVIŠĆE**

ELABORAT BROJ 11/2021



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
ROVIŠĆE Z.K. 1645, K.O. ROVIŠĆE

LOKACIJA ROVIŠĆE IZA FARME PREMA
KOVAČEVCU

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:	3 OŽUJAK 2021. godine		
Naručitelje procjene:	Gorup stočarstvo d.o.o. u stečaju Tomaševac2, Tomaševac. Klanjec		
IDENTIFIKACIJA:			
kat. općina:	Rovišće		
z.k. uložak:	1645		
z.k.č.br:	1887/1 i 1887/4		
opis neket. i namjena	Livada i šuma Šib		
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:	2.500,00	341,00	0,22
LEGALN. NEKR.: Poljoprivredno zemljište.			

Slatina 03.03.2021. godine



Sudski vještak:

Božo Milivojević dipl.ing.građ

2. ZADATAK, KORIŠTENI PROPISI I OVLAŠTENJE

Na zahtjev naručitelja od 25.02.2021, izvršena je **procjena vrijednosti nekretnina – poljoprivredno zemljište upisano u z.k. 1645 k.o. Rovišće**

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:	Livada i šuma Šib, u naravi zapušteno poljoprivredno zemljište
Ulica i k.br.:	Šib
Četvrt/Općina:	Rovišće
Grad/Naselje:	Rovišće
Županija:	Bjelovarsko bilogorska
Kat. općina:	Rovišće
z.k. uložak:	1645
k.č.br.:	1887/1 i 1887/4
Dan vrednovanja:	03.03.2021
Dan očevida:	28.02.2021
Dan kakvoće:	28.02.2021

2 B KORIŠTENI PROPISI

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

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

2 C: OVLAŠTENJE



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U BJELOVARU
BJELOVAR, J. JELAČIĆA 1
URED 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 Stupićima, Stolac, Bosna i Hercegovina, s prebivalištem u Slatini, Jakova Gotovca 5, OIB 16058912925

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

Obrazloženje

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

Zahtjev je osnovan.

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

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

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

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

PREDŠJEDNICA SUDA

Milenka Slivar
Milenka Slivar

3.A PODACI O VLASNIŠTVU STATUS

Prema Izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Bjelovaru zemljišno knjižni odjel Bjelovar: DIGITALNI IZVOD , od 25.02.2021. u zk. ul. Br 1645 k.o. Rovišće, upisana je:

- Livada i šuma Šib na k.č. 1887/1 i
- Livada, i šuma Šib na k.č. 1887/4

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:	Nekretnina je poljoprivredno zemljište – livada I šuma. Zemljište se ne obrađuje zapušteno je i zaraslo u trstiku
Mogućnost prenamjene:	Zemljište je poljoprivredno i prenamjena nije realna.
Utrživost nekretnine:	Utrživost nekretnine moguća u određenom vremenu, a općina Rovišće kao isključivo poljoprivredno područje ima dobru aktivnost u prometu poljoprivrednog zemljišta. No s obzirom na zapuštenost i močvarnost zemljišta promet upitan
Upis nekretnine u zemljišne knjige i katastar:	Nekretnina je upisana 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

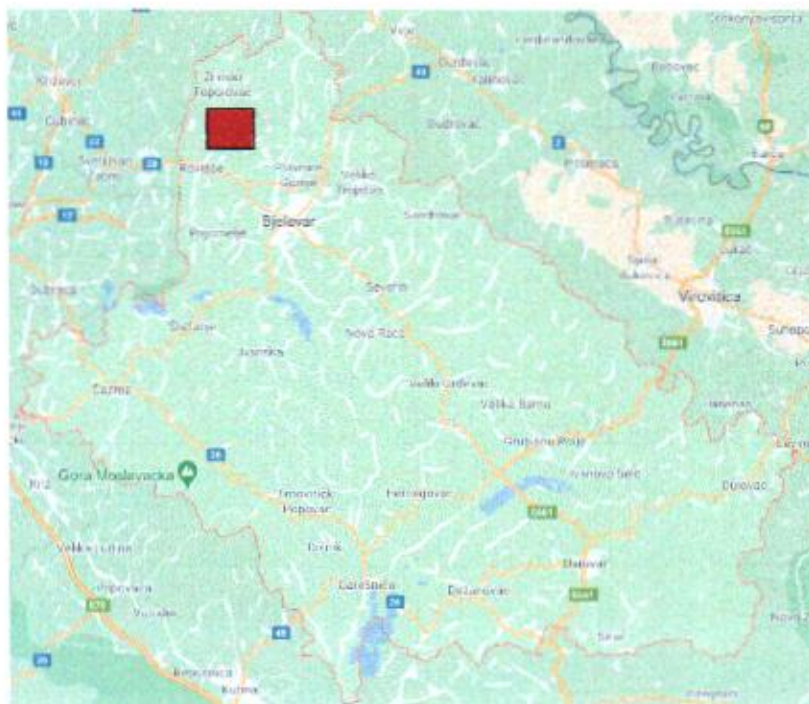
4.A. MAKRO LOKACIJA

Naselje i općina Rovišće nalazi se u Bjelovarsko bilogorskoj županiji regija središnja Hrvatska jugo zapadni dio županije, na državnoj cesti Bjelovar - Zagreb.

Kroz općinu prolazi i pruga Bjelovar - Zagreb

Općina Rovišće je općina u Bjelovarsko bilogorskoj županiji sastoji se od slijedećih naselja abecednim redom: Domankuš, Gornje rovišće, Kakinac, Kovačevac, Kraljevac, Lipovčani, Podgajci, Predavac, Prekobrdo, Rovišće, Tuk, i Žabjak.

Prema zadnjem popisu stanovništva općina Rovišće je imala 5.262 stanovnika u 12 naselja, a ukupna površina općine je 103,23 km²



4.B. MIKRO LOKACIJA

Predmetne nekretnine nalazi se u dijelu mjesta Rovišće na izlazu prema naselju Kovačevac. Predmetne parcele od prometnicu prema Kovačevcu dijeli svinjogojska farma, smještena je u udolini iza farme, a pristup je kroz farmu ili okolnim poljskim putovima



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 Bjelovaru zemljišno knjižni odjel Bjelovar DIGITALNA VERZIJA od 25.02.2021. liposjedovnog lista broj 807 od 25.02.2021 godine ukupna površina zemljišta iznosi:

R.B.	Z.K.	K.Č.	Površina građ. m2	Površina poljop. m2
1	1645	1887/1		748,00
2	1645	1887/4		784,00
ukupno				1.532,00

6. FOTO DOKUMENTACIJA



7. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

7.1 POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

Predmetne parcele se nalaze u kastarskoj općini Rovišće naselje Rovišće na izlazu iz naselja nakon groblja i prije ulaza u naselje Kovačevac, jugozapadni dio općine.

Desno zu cestu za Kovačevac na uzvišici je farma Svinja Rovišće, a u udubini između Farme i uzvišice prema naselju Kraljevac su predmetne čestice, na koje se dolazi kroz farmu ili poljskim putem zapadno od farme.

Parcele se ne obrađuju i zarasle su u trstiku. Dio parcela se vodi kao šuma, no na izvidu je utvrđeno da na istim nema šume već su komplet parcela livada koja je zarasla u trstiku.

8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

. Dan očevida: 28.02.2021 godine

Dan kakvoće 28.02.2021 godine

Dan vrednovanja: 03.03.2021 godine

TROŠKOVNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

USPOREDNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

DOHODOVNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

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

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

8.2. Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti

Usporedne nekretnine

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

Nekretnina 1

Poljoprivredno zemljište nalazi se u katastarskoj općini Rovišće. Zemljište je površine 3.625,00 m². Kupoprodaja je obavljena 02.12.2020 godine za iznos od 5.000,00 kuna što po srednjem tečaju HNB na dan prodaje iznosi: 661,00 € ili 0,18 €/m². Nekretnina je u dijelu zapuštenih i neobrađivih površina mjesta a za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima E- nekretnine ID PU 4399192; k.č.2081 k.o. Rovišće

Nekretnina 2

Poljoprivredno zemljište nalazi se u katastarskoj općini Kraljevac. Zemljište je površine 532,00 m². Kupoprodaja je obavljena 27.11.2019 godine za iznos od 1.000,00 kuna što po srednjem tečaju HNB na dan prodaje iznosi: 134,00 € ili 0,25 €/m². Nekretnina je u dijelu zapuštenih površina mjesta a za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima E- nekretnine ID PU 4167011; k.č. 1106 k.o. Kraljevaca

Nekretnina 3

Poljoprivredno zemljište nalazi se u katastarskoj općini Rovišće. Zemljište je površine 9.682,00 m². Kupoprodaja je obavljena 01.06.2020 godine za iznos od 17.000,00 kuna što po srednjem tečaju HNB na dan prodaje iznosi: 2.240 € ili 0,23 €/m². Nekretnina je u dijelu zapuštenih površina mjesta a za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima E- nekretnine ID PU 4273366; k.č. 2117 k.o. Rovišće

POZICIJA USPOREDNIH NEKRETNINA I PROCJENJIVANE NEKRETNINE



USPOREDBA 1



Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1372827
Datum pregleda	2.3.2021.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4399192
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.01.2021
Površina u prometu	3.625,44
Vrijednost nekretnine (KN)	5.000,00
Datum ugovora	02.12.2020

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njezovoj 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	ROVIŠĆE - OSTALO OBRADIVO TLO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA

USPOREDBA 2

Informacija	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1207716
Datum pregleda	2.3.2021.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4167011
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	532,31
Vrijednost nekretnine (KN)	1.000,00
Datum ugovora	27.11.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ROVIŠĆE - OSTALO OBRADIVO TLO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA

USPOREDBA 3

Informacije	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1287162
Datum pregleda	2.3.2021.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4273366
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.07.2020
Površina u prometu	9.682,23
Vrijednost nekretnine (KN)	17.000,00
Datum ugovora	01.06.2020
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	ROVIŠĆE - OSTALO OBRADIVO TLO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA

8.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI **POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE Z.K. 1645 ROVIŠĆE POREDBENOM METODOM**

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	kat.čest.	Vrsta	Površina	Namjena	Kis	Kategorija zemljišta
3.3.2021	Rovišće	1887/1 i1887/4	Poljoprivredno Zemljište	1.532	I	1	II

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
1	Rovišće	ruj.20	0,18	3.625	O	1	III
2	Rovišće	stu.19	0,25	532	O	1	III
3	Rovišće	lip.20	0,23	9.682	O	1	III

MEĐUREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Nadnovak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (eur/m ²)	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuremenski izjednačena cijena (eur/m ²)
1	Rovišće	ruj.20	0,18	113,35	113,35	1,00	0,18
2	Rovišće	stu.19	0,25	109,64		1,03	0,26
3	Rovišće	lip.20	0,23	113,35		1,00	0,23

IZJEDNAČENJE INDEKSOM RAZVIJENOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Međuremenski izjednačena cijena (eur/m ²)	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuremenski prema indeksu razvijenosti izjednačena cijena (eur/m ²)
1	Rovišće	stu.19	0,18	90,43%	90,43%	1,00	0,18
2	Rovišće	lip.20	0,26	90,43%		1,00	0,26
3	Rovišće	lip.20	0,23	90,43%		1,00	0,23

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Površina m ²	Međuremenski prema indeksu razvijenosti izjednačena cijena (eur/m ²)	Kis poredbenih nekretnina	Kis procijenjene nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuremenski prema indeksu razvijenosti i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m ²)
1	Rovišće	3.625	0,18	1	1	1,00	0,18
2	Rovišće	532	0,26	1		1,00	0,26
3	Rovišće	9.682	0,23	1		1,00	0,23

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Daljnja obilježja nekretnine					kpo
		Mikrolokacija	Oblik parcele i površina	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	
1	Rovišće	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	1,00
2	Rovišće	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	1,00
3	Rovišće	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	1,00

STATISTIČKA OBRADA

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

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Rovišće	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i dijelom interkvartilativno izjednačena cijena (eur/m ²)	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i potpuno interkvartilativno izjednačena cijena (eur/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	
1	Rovišće	0	1,00	0	19,22%	0,04	0,00	
2	Rovišće	0	1,00	0	15,99%	0,04	0,00	
3	Rovišće	0	1,00	0	3,22%	0,01	0,00	
		suma	1			0,00		
		prosjeak	0			0,00		
		standardno odstupanje	0,03	14,55%				
		pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja					0,06	

IZRAČUN JEDINIČNE VRJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Rovišće	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i potpuno interkvartilativno izjednačena cijena (eur/m ²)	Odstupanje od prosjeka (%)	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m ²)	Jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta (eur/m ²)
1	Rovišće	0,18	19,22%	zadovoljava!	33%	0,06	0,22
2	Rovišće	0,26	15,99%		33%	0,09	
3	Rovišće	0,23	3,22%		33%	0,08	
		suma	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	
0,22	1	0	0	0,00	0	0	0,22
1,00							

Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni iznosi :

0,22 eur/m²

Iznos €

Iznos kn

Zakruženo kn

341 €

2.585 kn

2.500

Tečaj

7,571693

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 elaborate.

Slatina 03.03.2021 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 Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BJELOVAR
Stanje na dan: 25.02.2021. 00:14

Katastarska općina: 301396, ROVIŠĆE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-16052/2020
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1645

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1887/1	LIVADA I ŠUMA ŠIB		208		Pripis iz uložka 81
2.	1887/4	LIVADA I ŠUMA ŠIB		218		Pripis iz uložka 81
		UKUPNO:		426		

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GORUP STOČARSTVO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 97328499380, TOMAŠEVEC 2, TOMAŠEVEC 49290 KLANJEC	
1.4	Zaprimljeno 04.08.2020.g. pod brojem Z-10166/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, ST-972/202-7 29.07.2020	na 1 (1.1)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.02.2021.

PRILOG 2 – POSJEDOVNI LIST



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR BIJELOVAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 25.02.2021. 00:14

PRIJEPIŠ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ROVIŠĆE (Mbr. 301396)

Posjedovni list: 807

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GORUP STOČARSTVO D.O.O., TOMAŠEVEC 2, TOMAŠEVEC (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/m ²	Broj D.I.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1883/1	LIVADA	1906	1		
		1883/2	LIVADA	4780	1		
		1887/1	ŠUMA	748			
			LIVADA	209			
			LIVADA	539			
		1887/4	LIVADA	784			
			ŠUMA	590			
			LIVADA	194			
		1892/1	LIVADA	4363			
			LIVADA	4363			
Ukupna površina katastarskih čestica				12581			

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

**BOŽO MILIVOJEVIĆ DIPL. ING. GRAĐ. STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA OVL. BROJ 4-Su-
715/2012 OD 02.10.2015 GOD. OIB 16058912925**

PROCJEMBENI ELABORAT

**O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA Z.K. 1671 K.O.
ROVIŠĆE, ROVIŠĆE**

ELABORAT BROJ 12/2021



**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
ROVIŠĆE Z.K. 1671, K.O. ROVIŠĆE**

**LOKACIJA ROVIŠĆE IZA FARME PREMA
KOVAČEVCU**

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:	3 OŽUJAK 2021. godine		
Naručitelje procjene:	Gorup stočarstvo d.o.o. u stečaju Tomaševac2, Tomaševac. Klanjec		
IDENTIFIKACIJA:			
kat. općina:	Rovišće		
z.k. uložak:	1671		
z.k.č.br:	1892/1		
opis nekret. i namjena	Livada Šib		
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:	7.300,00	972,00	0,22
LEGALN. NEKR.: Poljoprivredno zemljište.			

Slatina 03.03.2021. godine



Sudski vještak:

Božo Milivojević dipl.ing.građ

2. ZADATAK, KORIŠTENI PROPISI I OVLAŠTENJE

Na zahtjev naručitelja od 25.02.2021, izvršena je **procjena vrijednosti nekretnina – poljoprivredno zemljište upisano u z.k. 1645 k.o. Rovišće**

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:	Livada Šib, u naravi zapušteno poljoprivredno zemljište
Ulica i k.br.:	Šib
Četvrt/Općina:	Rovišće
Grad/Naselje:	Rovišće
Županija:	Bjelovarsko bilogorska
Kat. općina:	Rovišće
z.k. uložak:	1671
k.č.br.:	1892/1
Dan vrednovanja:	03.03.2021
Dan očevida:	28.02.2021
Dan kakvoće:	28.02.2021

2 B KORIŠTENI PROPISI

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

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

2 C: OVLAŠTENJE



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

PREDSEDNICA SUDA

Milenka Slivar
Milenka Slivar

3.A PODACI O VLASNIŠTVU STATUS

Prema Izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Bjelovaru zemljišno knjižni odjel Bjelovar: DIGITALNI IZVOD , od 25.02.2021. u zk. ul. Br 1671 k.o. Rovišće, upisana je:

- Livada Šib na k.č. 1892/1
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:	Nekretnina je poljoprivredno zemljište – livada.
Mogućnost prenamjene:	Zemljište se ne obrađuje zapušteno je i zaraslo u trstiku Zemljište je poljoprivredno i prenamjena nije realna.
Utrživost nekretnine:	Utrživost nekretnine moguća u određenom vremenu, a općina Rovišće kao isključivo poljoprivredno područje ima dobru aktivnost u prometu poljoprivrednog zemljišta. No s obzirom na zapuštenost i močvarnost zemljišta promet upitan
Upis nekretnine u zemljišne knjige i katastar:	Nekretnina je upisana 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

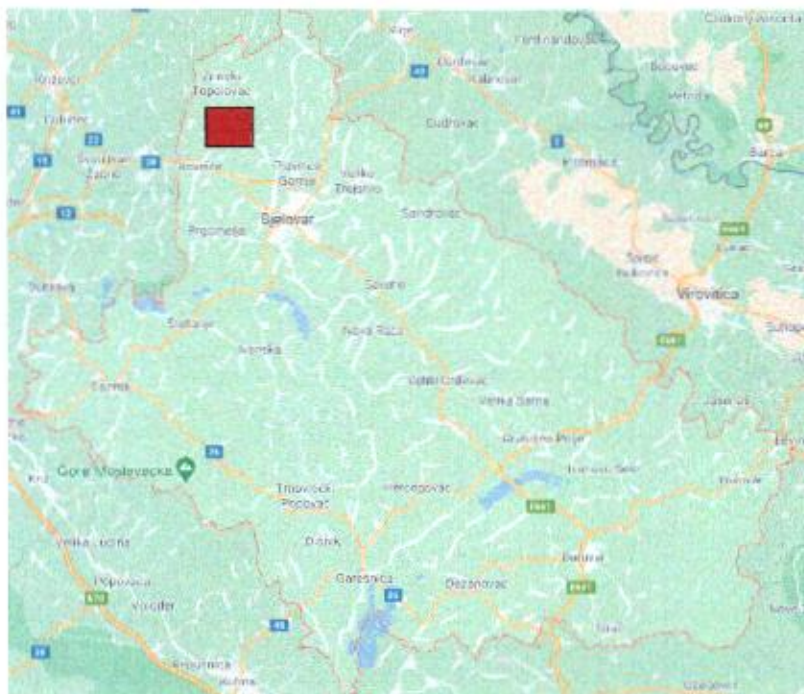
4.A. MAKRO LOKACIJA

Naselje i općina Rovišće nalazi se u Bjelovarsko bilogorskoj županiji regija središnja Hrvatska jugo zapadni dio županije, na državnoj cesti Bjelovar - Zagreb.

Kroz općinu prolazi i pruga Bjelovar - Zagreb

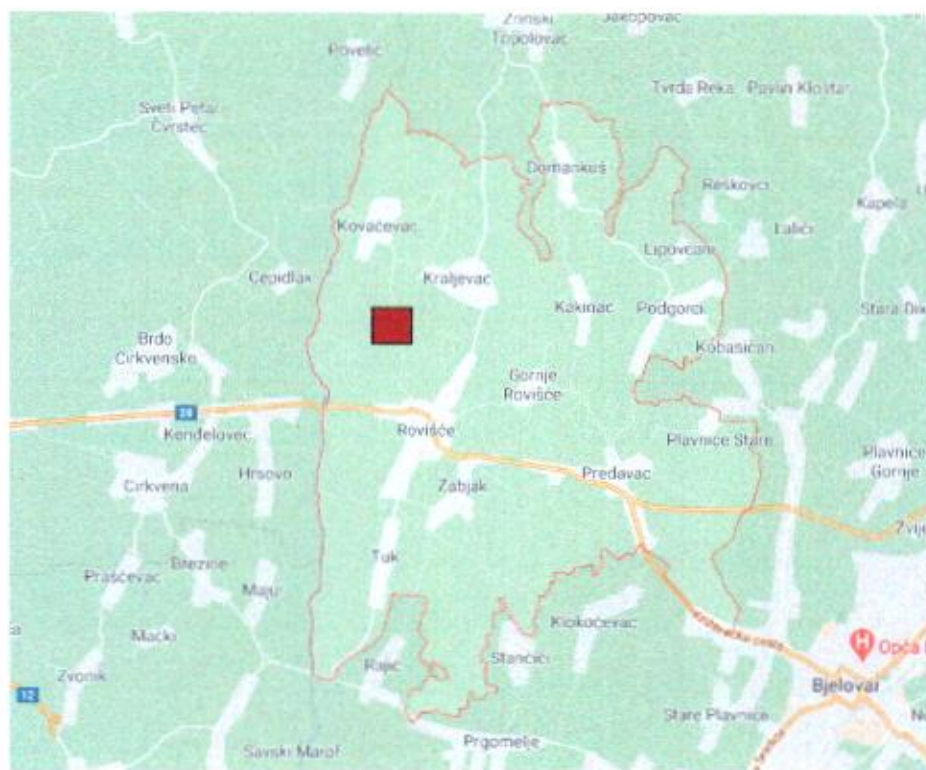
Općina Rovišće je općina u Bjelovarsko bilogorskoj županiji sastoji se od slijedećih naselja abecednim redom: Domankuš, Gornje rovišće, Kakinac, Kovačevac, Kraljevac, Lipovčani, Podgajci, Predavac, Prekobrdo, Rovišće, Tuk, i Žabjak.

Prema zadnjem popisu stanovništva općina Rovišće je imala 5.262 stanovnika u 12 naselja, a ukupna površina općine je 103,23 km²



4.B. MIKRO LOKACIJA

Predmetne nekretnine nalazi se u dijelu mjesta Rovišće na izlazu prema naselju Kovačevac. Predmetne parcele od prometnicu prema Kovačevcu dijeli svinjogojska farma, smještena je u udolini iza farme, a pristup je kroz farmu ili okolnim poljskim putovima



4.2. IZVOD SA GEO PORTALA K.Č. IZ Z.K. 1887/1 i 1887/4 K.O. ROVIŠĆE



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 Bjelovaru zemljišno knjižni odjel Bjelovar DIGITALNA VERZIJA od 25.02.2021. liposjedovnog lista broj 807 od 25.02.2021 godine ukupna površina zemljišta iznosi:

R.B.	Z.K.	K.Č.	Površina građ. m2	Površina poljop. m2
1	1671	1892/1		4.363,00
ukupno				4.363,00

6. FOTO DOKUMENTACIJA



7. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

7.1 POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

Predmetne parcele se nalaze u kastarskoj općini Rovišće naselje Rovišće na izlazu iz naselja nakon groblja i prije ulaza u naselje Kovačevac, jugozapadni dio općine.

Desno zu cestu za Kovačevac na uzvišici je farma Svinja Rovišće, a u udubini između Farme i uzvišice prema naselju Kraljevac su predmetne čestice, na koje se dolazi kroz farmu ili poljskim putem zapadno od farme.

Parcele se ne obrađuju i zarasle su u trstiku.

8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

. Dan očevida: 28.02.2021 godine

Dan kakvoće 28.02.2021 godine

Dan vrednovanja: 03.03.2021 godine

TROŠKOVNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

USPOREDNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

DOHODOVNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

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

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

8.2. Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti

Usporedne nekretnine

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

Nekretnina 1

Poljoprivredno zemljište nalazi se u katastarskoj općini Rovišće. Zemljište je površine 3.625,00 m². Kupoprodaja je obavljena 02.12.2020 godine za iznos od 5.000,00 kuna što po srednjem tečaju HNB na dan prodaje iznosi: 661,00 € ili 0,18 €/m². Nekretnina je u dijelu zapuštenih i neobrađivih površina mjesta a za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima E- nekretnine ID PU 4399192; k.č2081 k.o. Rovišće

Nekretnina 2

Poljoprivredno zemljište nalazi se u katastarskoj općini Kraljevac. Zemljište je površine 532,00 m². Kupoprodaja je obavljena 27.11.2019 godine za iznos od 1.000,00 kuna što po srednjem tečaju HNB na dan prodaje iznosi: 134,00 € ili 0,25 €/m². Nekretnina je u dijelu zapuštenih površina mjesta a za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima E- nekretnine ID PU 4167011; k.č. 1106 k.o. Kraljevac

Nekretnina 3

Poljoprivredno zemljište nalazi se u katastarskoj općini Rovišće. Zemljište je površine 9.682,00 m². Kupoprodaja je obavljena 01.06.2020 godine za iznos od 17.000,00 kuna što po srednjem tečaju HNB na dan prodaje iznosi: 2.240 € ili 0,0,23 €/m². Nekretnina je u dijelu zapuštenih površina mjesta a za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima E- nekretnine ID PU 4273366; k.č. 2117 k.o. Rovišće

POZICIJA USPOREDNIH NEKRETNINA I PROCJENJIVANE NEKRETNINE



USPOREDBA 1



Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1372827
Datum pregleda	2.3.2021.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4399192
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.01.2021
Površina u prometu	3.625,44
Vrijednost nekretnine (KN)	5.000,00
Datum ugovora	02.12.2020

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.

- 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

ROVIŠĆE - OSTALO OBRADIVO
TLO 3

Pretežita namjena cjenovnog bloka

P35 - OSTALA OBRADIVA TLA

USPOREDBA 2

Informacije	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1207716
Datum pregleda	2.3.2021.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4167011
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	532,31
Vrijednost nekretnine (KN)	1.000,00
Datum ugovora	27.11.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ROVIŠĆE - OSTALO OBRADIVO TLO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P35 - OSTALA OBRADIVA TLA

USPOREDBA 3

Informacije	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1287162
Datum pregleda	2.3.2021.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4273366
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.07.2020
Površina u prometu	9.682,23
Vrijednost nekretnine (KN)	17.000,00
Datum ugovora	01.06.2020
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	ROVIŠĆE - OSTALO OBRADIVO TLO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P35 - OSTALA OBRADIVA TLA

8.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE Z.K. 1671 ROVIŠĆE POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	kat. čest.	Vrsta	Površina	Namjena	Kis	Kategorija zemljišta
3.3.2021	Rovišće	.1892/1	Poljoprivredno Zemljište	4.363	I	1	III

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
	Rovišće						
1	Rovišće	ruj.20	0,18	3.625	O	1	III
2	Rovišće	stu.19	0,25	532	O	1	III
3	Rovišće	lip.20	0,23	9.682	O	1	III

MEDUVREMENSKO 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 izjednačena cijena (eur/m ²)
	Rovišće						
1	Rovišće	ruj.20	0,18	113,35	113,35	1,00	0,18
2	Rovišće	stu.19	0,25	109,64		1,03	0,26
3	Rovišće	lip.20	0,23	113,35		1,00	0,23

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)
	Rovišće						
1	Rovišće	stu.19	0,18	90,43%	90,43%	1,00	0,18
2	Rovišće	lip.20	0,26	90,43%		1,00	0,26
3	Rovišće	lip.20	0,23	90,43%		1,00	0,23

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 djelom interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m ²)
	Rovišće						
1	Rovišće	3.625	0,18	1	1	1,00	0,18
2	Rovišće	532	0,26	1		1,00	0,26
3	Rovišće	9.682	0,23	1		1,00	0,23

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Daljnja obilježja nekretnine					kpo
		Mikrolokacija	Oblik parcele i površina	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	
	Rovišće						
1	Rovišće	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	1,00
2	Rovišće	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	1,00
3	Rovišće	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	1,00

STATISTIČKA OBRADA

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

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Rovišće	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	Rovišće	0	1,00	0	19,22%	0,04	0,00
2	Rovišće	0	1,00	0	15,99%	0,04	0,00
3	Rovišće	0	1,00	0	3,22%	0,01	0,00

suma: 1 0,00
 prosjek: 0 0,00
 standardno odstupanje: 0,03 14,55%
 pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja: 0,06

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Rovišće	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i potpuno interkvartilivno izjednačena cijena (eur/m ²)	Odstupanje od prosjeka (%)	Rezultat	Učesće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m ²)	Jedinična vrijednost procjenjivog zemljišta (eur/m ²)
1	Rovišće	0,18	19,22%	zadovoljava!	33%	0,06	0,22
2	Rovišće	0,26	15,99%		33%	0,09	
3	Rovišće	0,23	3,22%		33%	0,08	

suma: 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	
0,22	1	0	0	0,00	0	0	0,22
1,00							

Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni iznosi: **0,22 eur/m²**

iznos € iznos kn Zaokruženo kn
 972 € 7.361 kn 7.300
 Tečaj 7,571693

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 elaborate.

Slatina 03.03.2021 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 Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BJELOVAR
Stanje na dan: 25.02.2021. 00:14

Katastarska općina: 301396, ROVIŠĆE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-16052/2020
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1671

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1892/1	LIVADA ŠIB		1213		Pripis iz snimka 47
		UKUPNO:		1213		

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GORUP STOČARSTVO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 97328499380, TOMAŠEVEC 2, TOMAŠEVEC 49290 KLANJEC	
1.4	Zaprimljeno 04.08.2020.g. pod brojem Z-10166/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, ST-972/202-7 29.07.2020	na 1 (1.1)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.02.2021.

PRILOG 2 – POSJEDOVNI LIST



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR BJELOVAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 25.02.2021. 00:14

PRIJEPIŠ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ROVIŠĆE (Mbr. 301396)

Posjedovni list: 807

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GORUP STOČARSTVO D.O.O., TOMAŠEVEC 2, TOMAŠEVEC (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
		1883/1	LIVADA	1906	1		
		1883/2	LIVADA	4780	1		
		1887/1	ŠUMA	209			
			LIVADA	539			
		1887/4	LIVADA	784			
			ŠUMA	590			
			ŠUMA	194			
		1892/1	LIVADA	4363			
			LIVADA	4363			
Ukupna površina katastarskih čestica				12581			

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