

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

PROCJEMBENI ELABORAT

O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA Z.K. 2701 K.O.
ČAĐAVICA, LOKACIJA ILMIN DVOR



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
ILMIN DVOR I ČAD. LUG

LOKACIJA ILMIN DVOR I ČAD. LUG

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	13
7.1.	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	13
8	IZRAČUN VRIJEDNOSTI	14
8.2	IZVOR PODATAKA ZA IZRAČUN	15
8.3.	POREDBENA METODA POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	18
9	IZJAVA O NEPRISTRANOST	20
10	DOKUMENTACIJA	21

1. SAŽETAK PROCJENE

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

OPĆI PODACI:

Datum izrade: 23 STUDENI 2020. godine
Naručitelje procjene: Gorup stočarstvo d.o.o. u stečaju Tomaševac2,
Tomaševac. Klanjec

IDENTIFIKACIJA:

kat. općina: Čađavica
z.k. uložak: 2701
z.k.č.br: Popis čestica strana 4 elaborata
opis nekret. i namjena: Oranice u mjestu, Ilmin dvoru i Čađavačkom lugu
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:	106.000,00	14.066,00	0,34

LEGALN. NEKR.: Poljoprivredno zemljište.

Slatina 23.11.2020. godine



Sudski vještak:

Božo Milivojević dipl.ing.građ.

2. ZADATAK, KORIŠTENI PROPISI I OVLAŠTENJE

Na zahtjev naručitelja od 16.11.2020 , izvršena je **procjena vrijednosti nekretnina – poljoprivredno zemljište upisano u z.k. 2701 k.o. Čađavica.**

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:	Oranice u mjestu, Ilmin dvoru i Čđavačkom Lugu upisana u z.k. ulošku 2701 k.o. Čađavica pod rednim brojevima 1-6 i 8-9
Ulica i k.br.:	Čađavica, Ilmin dvor
Četvrt/Općina:	Ilmin dvor/Čađavica
Grad/Naselje:	Čađavica
Županija:	Virovitičko podravska
Kat. općina:	Čađavica
z.k. uložak:	2701
k.č.br.:	1354/445; 1372/13; 1372/14; 1372/31; 1372/32; 1372/36; 1372/52; 1372/64 i 1372/67
Dan vrednovanja:	23.11.2020
Dan očevida:	16.11.2020
Dan kakvoće:	16.11.2020

2 B KORIŠTENI PROPISI

- **Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima** (NN br. 91/96; 68/98; 137/99; 22/00; 73/00; 129/00; 114/01; 79/96; 141/06; 38/09 i 153/09)
- **Zakon o zemljišnim knjigama** (91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 107/07; 152/08; 126/10; 55/13 i 60/13)
- **Zakon o prostornom uređenju** (NN 153/13)
- **Zakon o gradnji** (NN 153/13)
- **Zakon o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama** (NN 86/12 i 143/13)
- **Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina** NN 105/2015
- **Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina N.N. 78/2015**
- **Podaci o vrijednosti cijene građenja** za 2017, Hrvatska komora arhitekata
- **Podaci sa portala E- nekretnine**
- **Podaci županijskih i gradskih ureda** o realiziranim cijenama nekretnina
- **Kupoprodajni ugovori i drugi dokumenti** o postignutim cijenama na tržištu nekretnina
- **Indeksi razvijenosti** jedinica lokalne uprave
- **Indeksi cijena građenja** Hrvatski zavod za statistiku

- **Etalonska cijena gradenja NN 100/2012**
- **Uredba vlade Republike Hrvatske o vrijednosti komunalnog doprinosa (N.N. 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)**
- **Podaci gradskih i općinskih službi o utvrđivanju početne cijene komunalne infrastrukture**
- **Publikacija državnog zavoda za statistiku hedonistički indeks**
- **Standardizacija određivanja 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**

2 C: OVLAŠTENJE



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

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

Županijski sud u Bjelovaru po predsjednici suda Milenki Slivar, na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („NN“ 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („NN“ 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

BOŽO MILIVOJEVIĆ, dipl. ing. građ. rođ. 1. siječnja 1944. godine u 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.

PREDSJEDNICA SUDA
Milenka Slivar
Milenka Slivar

3.A PODACI O VLASNIŠTVU STATUS

Prema Izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Virovitici, zemljišno knjižni odjel Slatina: DIGITALNI IZVOD , od 10.11.20202. u zk. ul. Br 2701 k.o. Čađavica, upisana je:

- Dvor Čađavački lug na k.č. 1354/445
- oranica u kršu na k.č. 1372/13; 1372/64 i 1372/67
- oranica u mjestu na k.č. 1372/14;
- oranica Ilmin dvor na k.č. 1372/31; 1372/32 i 1372/36
- kuća i dvor u mjestu na k.č. 1372/52, U naravi gradilište i oranica jer je kuća uklonjena i ne postoji.

a z.k. vlasnik je:

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

Teret: Nema - vlasnički list PRILOG 1, strana 22 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 izuzev k.č. 1354/445 redni broj 1 koja se vodi kao dvor, no s obzirom na izuzetno malu površinu (45 m ²) i ne mogućnost gradnje na istoj vrijednost iste iskazati će se kao oranica. K.Č. 1372/52 vodi se kao kuća I dvor , ali je na licu mjesta na dan izvida utvrđeno da objekti ne postoje I da se cijela čestica obrađuje te će se ista tako i računati
Mogućnost prenamjene:	Zemljište je poljoprivredno i prenamjena nije realna.
Utrživost nekretnine:	Utrživost nekretnine moguća u određenom vremenu, a općina čađavica kao isključivo poljoprivredno područje ima dobru aktivnost u prometu poljoprivrednog zemljišta
Upis nekretnine u zemljišne knjige i katastar:	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

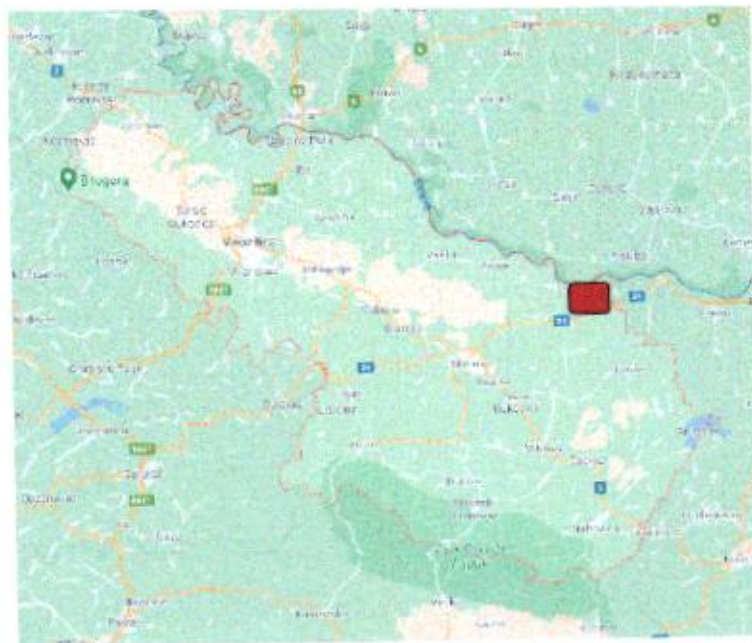
4.MAKRO I MIKRO LOKACIJA I IZVOD SA GEO PORTALA

4.A. MAKRO LOKACIJA

Naselje i općina Čađavica nalazi se u Virovitičko podravskoj županiji regija Slavonija sjeverno istočni dio županije, uz rijeku Dravu.

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

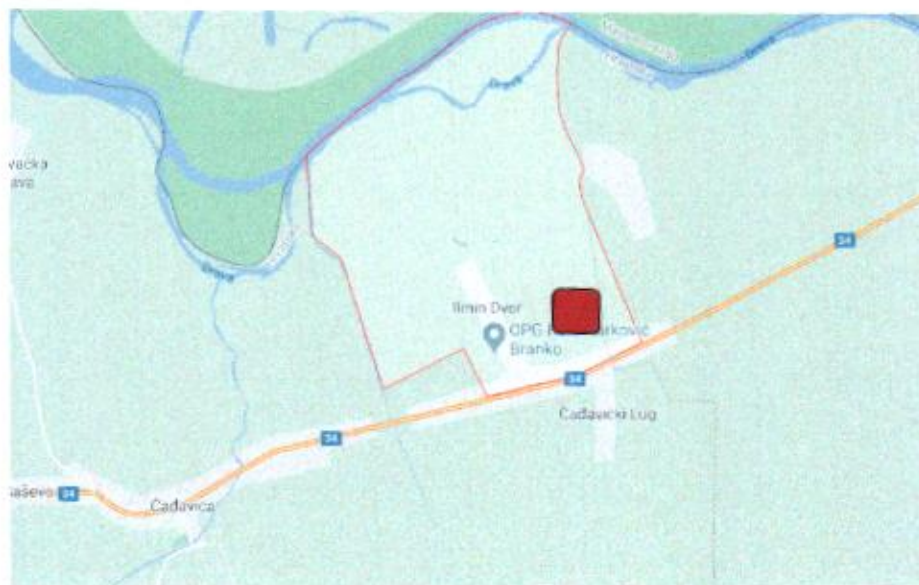
Prema zadnjem popisu stanovništva općina Čađavica je imala 2394 stanovnika u 10 naselja, a samo naselje čađavica 787 stanovnika



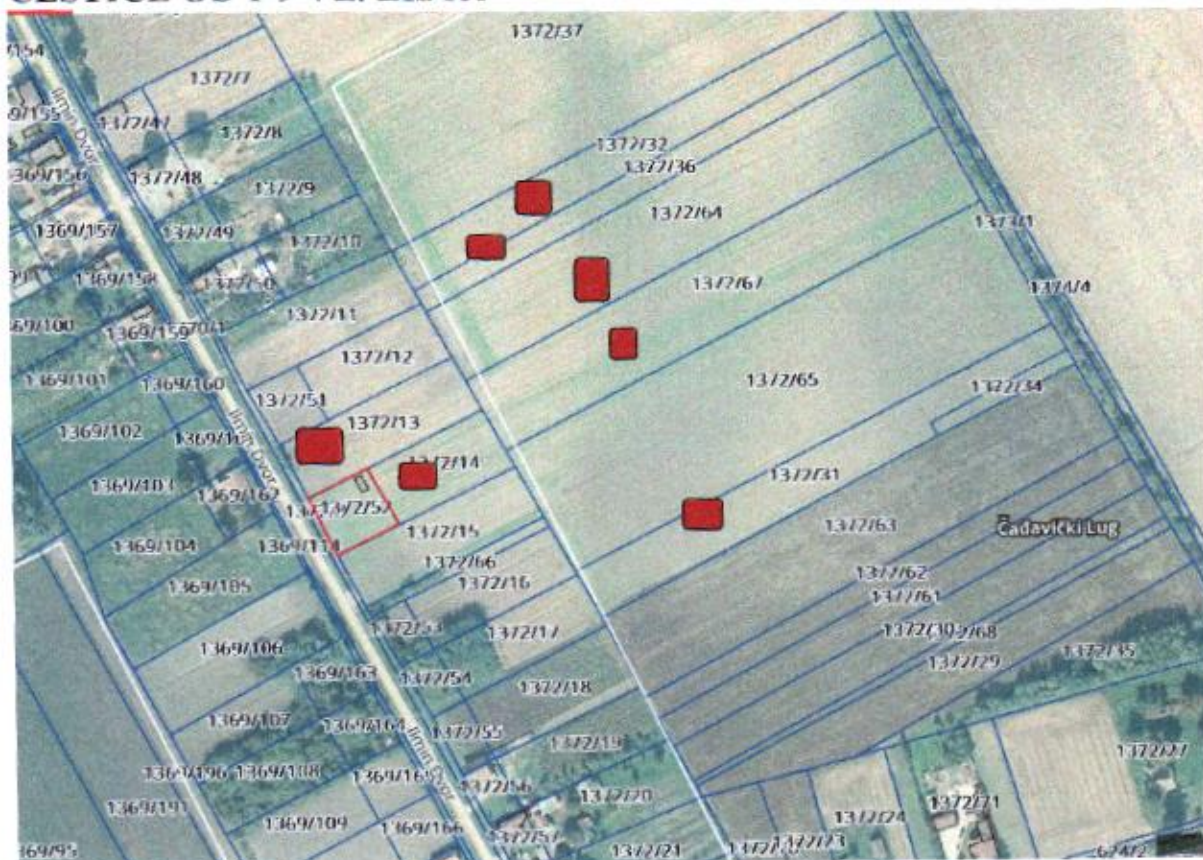
4.B. MIKRO LOKACIJA

Predmetne nekretnine nalazi se u rubnom naselju općine Čađavica Ilimin dvor izuzev k.č. 1354/445 koja je u Čađavačkom lugu

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



4.2. IZVOD SA GEO PORTALA K.Č. IZ Z.K. 2701 K.O. ČAĐAVICA ČESTICE OD 1-9 VL. LISTA



5. IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA

5.1. IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

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

5.2. POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ORANICA

Prema izvadku iz zemljišne knjige općinskog suda u Virovitici zemljišno knjižni odjel Slatina DIGITALNA VERZIJA od 10.11.2020. Iposjedovnog lista broj 1195 od 17.11.2020 godine ukupna površina građevnog zemljišta iznosi:

R.B.	Z.K.	K.Č.	Površina grad. m2	Površina poljop. m2
1	2701	1354/445		45,00
2	2701	1372/13		2.758,00
3	2701	1372/14		1.848,00
4	2701	1372/31		5.755,00
5	2701	1372/32		5.755,00
6	2701	1372/36		2.877,00
7	2701	1372/52		950,00
7	2701	1372/64		10.636,00
9	2701	1372/67		10.636,00
ukupno				41.260,00

6. FOTO DOKUMENTACIJA



7.TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

7.1 POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

Predmetne parcele se nalaze u kastarskoj općini Čađavica naselje Ilmin dvor. Grupirane oko k.č. 1372/52 koja se vodi kao kuća i dvor, no na dan izvida nepobitno je utvrđeno da je kuća uklonjena i da se cijela čestica obrađuje, te će se kao takva i obračunati. Čestice su preko puta kućnog broja 17 sa desne strane prema selju udaljene cca 240 m⁴ od odvajanje seoske prometnice od regionalne ceste D34 u mjest čađavački lug ulica Osječka.

Sve parcele se nalaze u drugom i trećem redu od ulice izuzev k.č. 1372/52 i k.č. 1372/13 koje su u prvom redu,

Sve čestice su na dan izvida bile poorane i po izjavi kontakt osobe na istima je zasijana ozima pšenica.

Neke parcele graniče jedna sa drugim, a između nekih se nalaze parcele drugih vlasnika pa se cijela površina od cca 4 hektara ne može spojiti i obrađivati kao jedna parcela što djelomično umanjuje vrijdnost istih

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

8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

. Dan očevida: 16.11.2020 godine

Dan kakvoće 16.11.2020 godine

Dan vrednovanja: 23.11.2020 godine

TROŠKOVNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

USPOREDNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

DOHODOVNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

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

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

8.2. Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti

Usporedne nekretnine

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

Nekretnina 1

Poljoprivredno zemljište nalazi se u katastarskoj općini Čadavica. Zemljište je površine 4.075,00 m². Kupoprodaja je obavljena 09.04.2018 godine za iznos od 14.000,00 kuna što po srednjem tečaju HNB na dan prodaje iznosi: 1.886,00 € ili 0,46 €/m². Nekretnina je u dijelu obradivih površina mjesta a za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima E- nekretnine ID PU 3808485; k.č. 2622 k.o. Čadavica

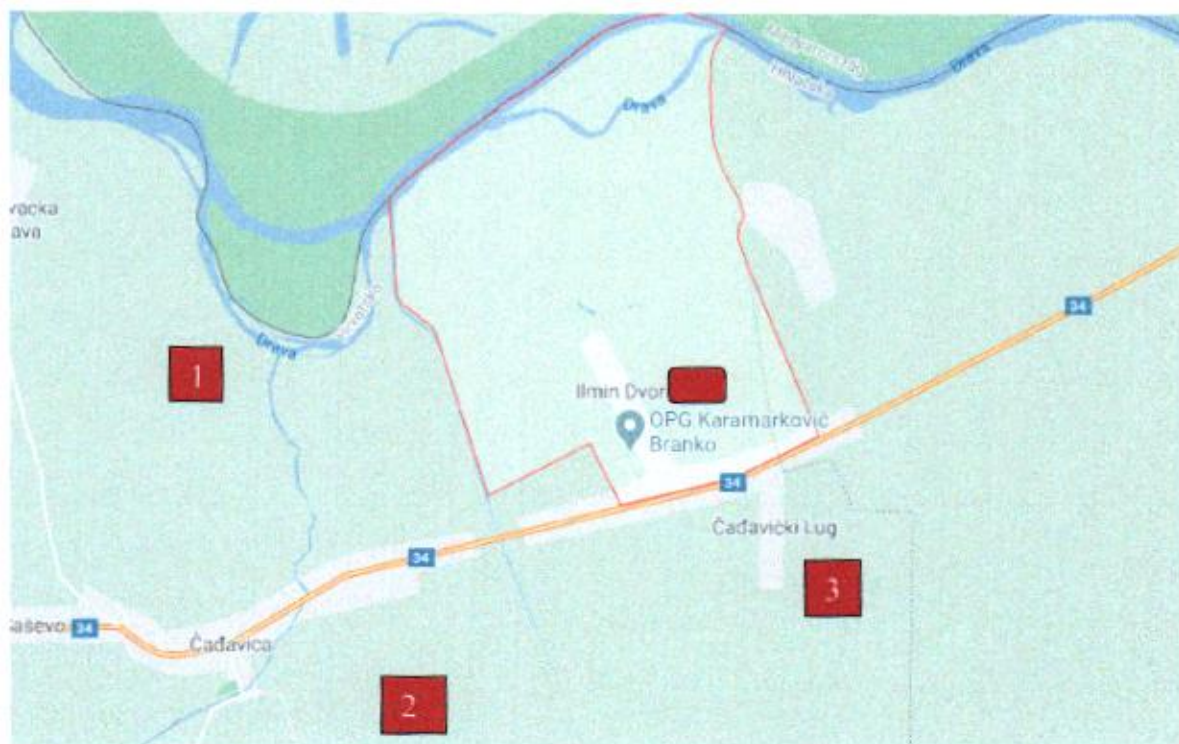
Nekretnina 2

Poljoprivredno zemljište nalazi se u katastarskoj općini Čadavica. Zemljište je površine 3.508,00 m². Kupoprodaja je obavljena 02.11.2018 godine za iznos od 10.000,00 kuna što po srednjem tečaju HNB na dan prodaje iznosi: 1.346,00 € ili 0,38 €/m². Nekretnina je u dijelu obradivih površina mjesta a za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima E- nekretnine ID PU 3908679; k.č. 2182 k.o. Čadavica

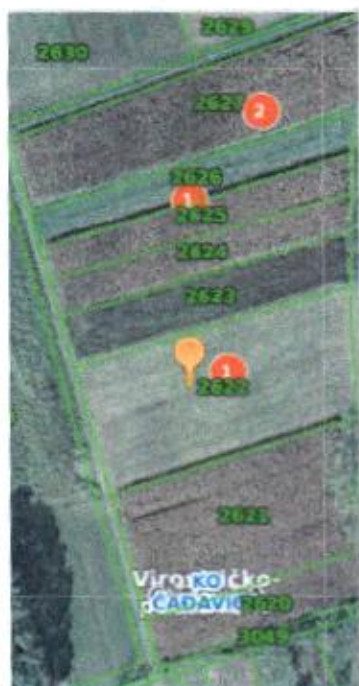
Nekretnina 3

Poljoprivredno zemljište nalazi se u katastarskoj općini Čadavica. Zemljište je površine 11.510,00 m². Kupoprodaja je obavljena 09.11.2020 godine za iznos od 30.000,00 kuna što po srednjem tečaju HNB na dan prodaje iznosi: 3.974,00 € ili 0,34 €/m². Nekretnina je u dijelu obradivih površina mjesta a za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima E- nekretnine ID PU 4359134; k.č. 2622 k.o. Čadavica

POZICIJA USPOREDNIH NEKRETNINA I PROCJENJIVANE NEKRETNINE



USPOREDBA 1



Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

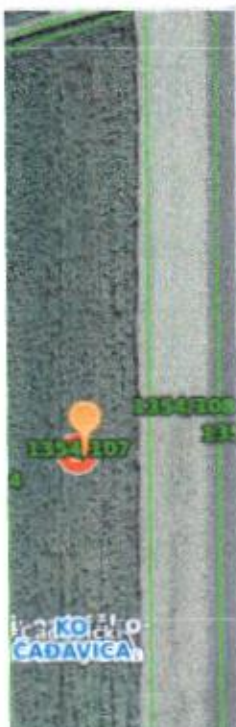
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	960147
<i>Datum pregleda</i>	15.11.2020.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	3808485
Vrsta ugovora	KP - KLIJOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	4.075,02
Vrijednost nekretnine (KN)	14.000,00
Datum ugovora	09.04.2018
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ČAĐAVICA - VRIJEDNO TLO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P25 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

USPOREDBA 2



Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1002924
Datum pregleda	15.11.2020.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	3908579
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	3.508,00
Vrijednost nekretnine (KN)	10.000,00
Datum ugovora	02.11.2018
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ČAĐAVICA - VRIJEDNO TLO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2S - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

USPOREDBA 3



Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1337521
Datum pregleda	15.11.2020.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4359134
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.11.2020
Površina u prometu	11.510,00
Vrijednost nekretnine (KN)	30.000,00
Datum ugovora	09.11.2020
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	ČAĐAVICA - VRIJEDNO TLO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2S - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

8.3. PROCJENA TRZISNE VRIJEDNOSTI **POLJOPRIVREDNO** **ZEMLJIŠTE Z.K. 2701 ILMIN DVOR ČAĐAVICA POREDBENOM** **METODOM**

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	kat. čest.	Vrsta	Površina	Namjena	Kis	Kategorija zemljišta
23.11.2020	Čađavica	razne r.b. 1-9 vi. Lista	Poljoprivredno Zemljište	41.260	O	1	I

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (eur/m ²)	Površina m ²	Namjena	Mjera korištenja građevinskog zemljišta	Kategorija zemljišta
1	Čađavica	tra.18	0,46	4.075	O	1	I
2	Čađavica	stu.18	0,38	3.508	O	1	I
3	Čađavica	stu.20	0,34	11.510	O	1	I

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (eur/m ²)	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m ²)
1	Čađavica	tra.18	0,46	98,94	115,9	1,17	0,54
2	Čađavica	stu.18	0,38	102		1,14	0,43
3	Čađavica	stu.20	0,34	115,9		1,00	0,34

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)
1	Čađavica	stu.18	0,54	90,43%	90,43%	1,00	0,54
2	Čađavica	stu.20	0,43	90,43%		1,00	0,43
3	Čađavica	stu.20	0,34	90,43%		1,00	0,34

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 djelomi interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m ²)
1	Čađavica	4.075	0,54	1	1	1,00	0,54
2	Čađavica	3.508	0,43	1		1,00	0,43
3	Čađavica	11.510	0,34	1		1,00	0,34

Redni broj transakcije	Cjenovni blok: Čađavica	Daljnja obilježja nekretnine					kpo Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele i površina	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	
1	Čađavica	↓ 0,90	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	0,90
2	Čađavica	↓ 0,80	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	0,80
3	Čađavica	↓ 0,90	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	0,90

STATISTIČKA OBRADA

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

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Čađavica	Međuvremenski, prema indeksu razlijanosti i dijelom interkvartilivno izjednačena cijena (eur/m ²)	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski, prema indeksu razlijanosti i potpuno interkvartilivno izjednačena cijena (eur/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Čađavica	1	0,90	0	28,03%	0,11	0,01
2	Čađavica	0	0,80	0	8,81%	0,03	0,00
3	Čađavica	0	0,90	0	19,22%	0,07	0,01

suma

prosjeak

standardno odstupanje

1

0

0,08

20,27%

0,02

0,00

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

0,15

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Čađavica	Međuvremenski, prema indeksu razlijanosti i potpuno interkvartilivno 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	Čađavica	0,48	28,03%	zadovoljava!	33%	0,16	0,38
2	Čađavica	0,35	8,81%		33%	0,12	
3	Čađavica	0,31	19,22%		33%	0,10	

suma 100%

PRERAČUNAVANJE DALJNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost
	Aronacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	stanje tržišta	Služnost puta	Služnost vodova	
0,38	1	0	0	0,10	0	0	0,34
	0,90						

Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni iznosi :

0,34 eur/m²

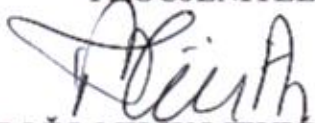
	Iznos €	Iznos kn	Zaokruženo kn
	14.066 €	106.355 kn	106.000
Tečaj	7,560977		

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 elaborate kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine, izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu sa propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborate.

Slatina 18.11.2020 godine

PROCJENITELJ


BOŽO MILIVOJEVIĆ d.i.g.



10.DOKUMENTACIJA

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



REPUBLIKA HRVATSKA

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

Katastarska općina: 323128, ČADAVICA

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

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2701

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	žhv	m2	
1. ✓	1354/445	DVOR ČADAVAČKI LUG		13		
2. .	1372/13	ORANICA U KRŠU		767		
3. _	1372/14	ORANICA U MJESTU		514		
4. _	1372/31	ORANICA ILMADVOR	1			
5. <	1372/32	ORANICA ILMADVOR	1			
6. <	1372/36	ORANICA ILMADVOR		800		
7. _	1372/52	KUĆA I DVOR U MJESTU		264		
8. <	1372/64	ORANICA U KRŠU	1	1357		
9. _	1372/67	ORANICA U KRŠU	1	1357		
		UKUPNO:	4	5072		

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 10.11.2020.

PRILOG 2 – POSJEDOVNI LIST



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.11.2020. 23:25

PRJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČADAVICA (Mbr. 323128)

Posjedovni list: 1195

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

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1354/445	ČAD.LUG ZGRAĐA I DVOR.	45 45	0		
		1372/13	MOČILO ORANICA	2758 2758	0		
		1372/14	MOČILO ORANICA	1848 1848	0		
		1372/31	MOČILO ORANICA ORANICA	5755 2878 2877	0		
		1372/32	MOČILO ORANICA	5755 5755	0		
		1372/36	MOČILO ORANICA ORANICA	2877 1438 1439	0		
		1372/52	MOČILO ORANICA KUĆA I DVORIŠTE	950 450 500	0		
		1372/64	MOČILO ORANICA ORANICA	10636 5318 5318	0		
		1372/67	MOČILO ORANICA ORANICA	10636 5318 5318	0		
Ukupna površina katastarskih čestica				41260			