

ELABORAT

PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

U SUVLASNIŠTVU LUKE FORJAN IZ GORNJE PETRIČKE 29

Poljoprivredno zemljište u k.o. Petrička

Đurđevac, studeni 2024. godine



Predmet: PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
SUVLASNIŠTVO LUKE FORJAN IZ GORNJE PETRIČKE 29

Lokacija: Gornja Petrička, k.o. Petrička

Procjenu vrijednosti izvršio:

JOSIP HERENT, dipl. ing. građ.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
(Rješenje Županijskog suda u Varaždinu, broj:  
4 Su-49/2021-4, od 19. siječnja 2021. godine)



Đurđevac, studeni 2024. godine

## SADRŽAJ

- I. OPĆI PODACI I UVJETI PROCJENE
- II. OPIS NEKRETNINA
- III. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA (ZEMLJIŠTA)
- IV. PRILOZI
  - Izvadci iz zemljišne knjige z.k. ul. br. 2150, 2105, 269, 2184 i 332, k.o. Petrička
  - Rješenje o imenovanju vještaka



## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA U SUVLASNIŠTVU LUKE FORJAN IZ GORNJE PETRIČKE 29

Poljoprivredno zemljište i šuma u k.o. Petrička

### I. OPĆI PODACI I UVJETI PROCJENE

Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnina obuhvaća nekretnine (poljoprivredno zemljište), na lokaciji u mjestu Petrička (Općina Ivanska, Bjelovarsko-bilogorska županija), a koje su u suvlasništvu Luke Forjan iz Gornje Petričke 29, Berek.

Procjena vrijednosti nekretnina napravljena je na zahtjev Renate Horvatin, stečajne upraviteljice u tvrtki Forjan j.d.o.o. u stečaju, Gornja Petrička 36, a za potrebe stečajnog postupka u tvrtki Forjan j.d.o.o. u stečaju, Gornja Petrička 36.

U Presudi Trgovačkog suda u Bjelovaru, br. P-60/2023., od 12. lipnja 2024. godine, naloženo je Luki Forjan iz Gornje Petričke 29, da vrati u stečajnu masu trgovačkog društva Forjan j.d.o.o. u stečaju iz Gornje Petričke 36, nekretnine upisane u z.k. ul. br. 2150, 2105, 269, 2184 i 332, k.o. Petrička. Na tim nekretninama je upisano vlasništva po dijelovima (suvlasništvo), a što je vidljivo iz z. k. izvadaka koji se nalaze u privitku ovoga elaborata procjene vrijednosti.

Prema zahtjevu stečajne upraviteljice Renate Horvatin, potrebno je utvrditi vrijednost suvlasničkog dijela tih nekretnina, koji se vodi upisan kao vlasništvo Luke Forjan iz Gornje Petričke 29.

U ovom elaboratu procjene vrijednosti nekretnina iskazana je vrijednost suvlasničkog dijela nekretnina koji je u vlasništvu Luke Forjan iz Gornje Petričke 29. Zato je napravljen za svaki z. k. uložak izračun ukupne vrijednosti svih nekretnina iz toga z. k. uložka, pa je, zatim, izračunata vrijednost suvlasničkog dijela koji je upisan na ime Luka Forjan iz Gornje Petričke 29. Na kraju su zbrojene sve vrijednosti nekretnina Luke Forjan i utvrđena je sveukupna tražena vrijednost.

Za potrebe izrade ovoga Elaborata procjene vrijednosti nekretnina izvršen je uvid u internetske portale ARKOD i GEOPORTAL, te ostale javne očevidnike. Tako je utvrđeno stanje svake pojedine nekretnine iz ovoga elaborata procjene (mikrolokacija, položaj, geometrijski oblik čestice, status i način korištenja – obrade zemljišta, pristupni putevi).

Utvrđivanje i provjera imovinsko-pravnog i vlasničkog stanja na tim nekretninama nije predmet ovoga Elaborata procjene vrijednosti. Nekretnine su identificirane isključivo temeljem postojećeg upisa u zemljišne knjige.

Procjena vrijednosti ovih nekretnina je izvršena prema postojećem stanju nekretnine, tj. zatečenom stanju u vrijeme očevida za potrebe izrade ovoga elaborata.

Izvadci iz zemljišne knjige nalaze se u privitku ovoga elaborata procjene vrijednosti.

Vrijednost zemljišta (poljoprivrednog) je procjenjena na osnovu podataka o prometnoj vrijednosti i površini zemljišne čestice upisane u zemljišne knjige.

Prometna vrijednost zemljišta utvrđena je kao prosječna vrijednost takovoga zemljišta na toj ili sličnoj lokaciji, korigirana koeficijentom prometne (tržne) vrijednosti. Taj koeficijent ovisi o mikrolokaciji parcele, postojećem pristupu na parcelu, geometrijskom obliku čestice, statusu i načinu korištenja – obrade zemljišta, pristupni putevi, kao i stanju na tržištu nekretnina na tom području (ponuda i potražnja).

Prilikom izrade ove procjene vrijednosti korišteni su slijedeći zakoni, propisi, normativi i podaci:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ RH broj 78/15.);
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ RH broj 79/14.);
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ RH br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 39/09., 153/09., 143/12., 152/14., 81/15. i 94/17.);
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“ RH br. 20/18., 115/18., 98/19. i 57/22.);
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ RH br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19. i 67/23.);
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ RH br. 153/13., 20/17., 39/19. i 125/19.);
- Valjani vlasnički dokumenti – Izvadci iz zemljišne knjige z.k. ul. br. 2150, 2105, 269, 2184 i 332, k.o. Petrička;
- Važeći normativi Republike Hrvatske;
- ARKOD preglednik predmetnih nekretnina;
- Prostorni plan uređenja Općine Ivanska;
- Podaci o prometnoj vrijednosti zemljišta od Porezne uprave, PUR Bjelovar;
- Prosječne cijene m<sup>2</sup> takovih ili sličnih nekretnina (zemljišta), na toj ili sličnoj lokaciji prema podacima agencija za promet nekretnina;

Sve procjenjene vrijednosti su prema cijenama važećim u vrijeme izrade ove procjene (mjesec studeni 2024. godine) i iskazane su u važećoj valuti EUR ( € ).

## II. OPIS NEKRETNINA

Predmetne nekretnine, koje su predmet ove procjene vrijednosti, nalaze se na više lokacija u katastarskoj općini Petrička, Bjelovarsko-bilogorska županija. Te nekretnine su u naravi poljoprivredno i šumsko zemljište. Iskaz katastarskih čestica je u tablici u ovom elaboratu procjene vrijednosti. Neke zemljišne čestice se nalaze jedna kraj druge i čine jedinstvenu uporabnu parcelu.

Čestice poljoprivrednog zemljišta čine obradivo zemljište - oranice i trajne livade.

Poljoprivredno zemljište je dijelom unutar granica naselja (intravilan), a dijelom izvan granica naselja (ekstravilan). Sve parcele imaju pristup s javnoprometne površine (ceste ili poljskog puta). Neke čestice imaju izravan pristup, a druge imaju postojeći pristupni put služnosti.

Teren je ravan, do blago nagnut i dobro ocjedit. Oblikom i veličinom parcela zemljište je pogodno za strojnu obradu.

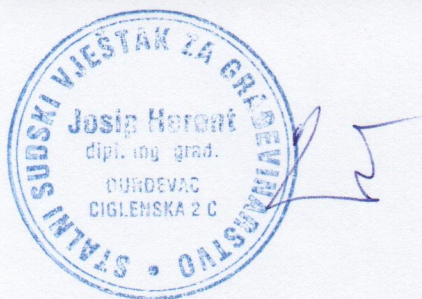
Šumsko zemljište, iskazano u tablici, je u naravi obraslo raznim vrstama drveća. Šuma je, uglavnom, samonikla, bez posebnih aktivnosti uzgoja i održavanja.

Šumu čine šumske sastojine – drveće raznih vrsta i raznih starosti.

**ISKAZ KATASTARSKIH ČESTICA I SUVLASNIČKOG DIJELA PO Z. K. ULOŠCIMA:**

K.O. PETRIČKA

Z.K. UL. BR.	BROJ KATASTARSKE ČESTICE	OZNAKA ZEMLJIŠTA	STATUS ZEMLJIŠTA I KULTURA	POVRŠINA ZEMLJIŠTA	SUVLASNIČKI DIO
2150	80	Oranica Ciget	oranica	556 čhv	2/3
2105	1029	Livada za Petričkom	oranica	331 čhv	6/12
269	1534/2	Šuma Zavučelnica	šuma	1 j 0 čhv	2/6
2184	40	Dvor	šuma	212 čhv	8/27
332	67/1	Oranica Starina	šuma	273 čhv	8/27
	68/1	Vinograd Starina	šuma	250 čhv	
	68/6	Vinograd Starina	šuma	200 čhv	
	69/3	Vinograd Starina	šuma	158 čhv	
	71	Oranica Ciget	oranica	2 j 226 čhv	
	72/1	Šikara Siget	šuma	1 j 518 čhv	
	74/1	Šikara Siget	šuma	398 čhv	
	165/6	Šikara Zakutak	šuma	488 čhv	
	167	Šikara Zakutak	šuma	1 j 1328 čhv	
	168	Oranica Zakutak	oranica	2 j 229 čhv	
	1175/1	Dvorište u selu	livada	74 čhv	
	1178	Livada Livadka	šuma	93 čhv	
	1179	Livada Livadka	livada	669 čhv	
	1192	Oranica Ograda	oranica	1 j 471 čhv	
	1230	Livada Križanje	oranica	101 čhv	
	1231	Oranica Križanje	oranica	810 čhv	
	1232	Livada Križanje	oranica	1 j 17 čhv	
	1233	Livada Križanje	livada	455 čhv	
	1234/1	Oranica u selu	livada	50 čhv	
	1535	Oranica Mali Konaki	šuma	1 j 1503 čhv	
1539/1	Šikara Vučelnice	šuma	62 čhv		
2018	Put na Ogradu	šuma	140 čhv		



- 5 -

### III. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA (ZEMLJIŠTA)

Prosječna cijena građevinskog zemljišta i šume, prema podacima dobivenim od Porezne uprave, Područni ured Bjelovar, Ispostava Bjelovar iznosi za predmetnu lokaciju (k.o. Petrička):

- Oranice	$C_{\text{prosj}} = 8\ 000.00 \text{ € / jutro} = 5.00 \text{ € / čhv}$
- Livade	$C_{\text{prosj}} = 6\ 000.00 \text{ € / jutro} = 3.75 \text{ € / čhv}$
- Šume	$C_{\text{prosj}} = 5\ 000.00 \text{ € / jutro} = 3.13 \text{ € / čhv}$

Ukupni koeficijenti prometne vrijednosti procjenjuju se na:

- Oranice	$K = 0.95$
- Livade	$K = 0.80$
- Šume	$K = 0.80$

Izračun vrijednosti nekretnina (poljoprivredno zemljište i šume), kao i vrijednost suvlasničkog dijela, koji je u vlasništvu Luke Forjan iz Gornje Petričke 29, napravljen je u slijedećoj tablici:

Z.K. UL. BR.	STATUS ZEMLJIŠTA I KULTURA	POVRŠINA	PROSJEČNA JEDINIČNA CIJENA $C_{\text{prosj}}$	KOEFICIJENT PROMETNE VRIJEDNOSTI (ukupni)	PROMETNA VRIJEDNOST $V_{\text{trž}}$ ( $f = c \times d \times e$ )	SUVLASNIČKI DIO	VRIJEDNOST SUVLASNIČKOG DIJELA
a	b	c	d	e	f	g	h
2150	oranica	556 čhv	5.00	0.95	2 641.00	2/3	1 760.67
2105	oranica	331 čhv	5.00	0.95	1 572.25	6/12	786.13
269	šuma	1 j 0 čhv	3.13	0.80	4 006.40	2/6	1 335.47
2184	šuma	212 čhv	3.13	0.80	530.85	8/27	157.29
332	oranica	7 j 254 čhv	5.00	0.95	54 406.50	8/27	16 120.44
	livada	1 248 čhv	3.75	0.80	3 744.00		1 109.33
	šuma	6 j 611 čhv	3.13	0.80	25 568.34		7 575.80
UKUPNA VRIJEDNOST SUVLASNIČKOG DIJELA :							28 845.13 €

Dakle, ukupna vrijednost suvlasničkog dijela nekretnina Luke Forjan iznosi

V = 28 845.13 €

U Đurđevcu, 25. studeni 2024. godine

Procjenu sastavio:  
Josip Herent, dipl. ing. građ.  
Ovlašteni sudski vještak

