

2

**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. 282 K.O.  
LUKAVAC, LOKACIJA LUKAVAC**



**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** ZEMLJIŠTE NASELJE LUKAVAC  
LUKAVAC BB SLATINA

**LOKACIJA** LUKAVAC BB SLATINA

## 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: 27 STUDENI 2020. godine  
Naručitelje procjene: Gorup stočarstvo d.o.o. u stečaju Tomaševac2,  
Tomaševac. Klanjec

### IDENTIFIKACIJA:

kat. općina: Lukavac  
z.k. uložak: 282

z.k.č.br: 640

opis neket. i namjena Oranica Duga njiva

vlasnik: Gorup stočarstvo d.o.o. u stečaju Tomaševac2,  
Tomaševac, Klanjec

### OPIS NEKRETNINE

Godina izgradnje: godine

IZRADIO: Božo Milivojević dipl. ing. građ.

### PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

NEKRETNINA	Vrijednost (kn)	Vrijednost EUR	€/m <sup>2</sup>
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>15.800,00</b>	<b>2.099</b>	<b>0,31</b>

LEGALN. NEKR.: Poljoprivredno zemljište.

Slatina 27.11.2020. 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 282 k.o. Lukavac.**

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**

<b>Opis:</b>	Oranica Duga njiva 2 lenija od ceste na ulazu u Lukavac
<b>Ulica i k.br.:</b>	Lukavac bb, Lukavac
<b>Četvrt/Općina:</b>	Lukavac/Slatina
<b>Grad/Naselje:</b>	Slatina Lukavac
<b>Županija:</b>	Virovitičko podravska
<b>Kat. općina:</b>	Lukavac
<b>z.k. uložak:</b>	282
<b>k.č.br.:</b>	640
<b>Dan vrednovanja:</b>	27.11.2020
<b>Dan očevida:</b>	25.11.2020
<b>Dan kakvoće:</b>	25.11.2020

## 2 B KORIŠTENI PROPISI

- **Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima** ( NN br. 91/96; 68/98; 137/99; 22/00; 73/00; 129/00; 114/01; 79/96; 141/06; 38/09 i 153/09)
- **Zakon o zemljišnim knjigama** (91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 107/07; 152/08; 126/10; 55/13 i 60/13)
- **Zakon o prostornom uređenju** (NN 153/13)
- **Zakon o gradnji** (NN 153/13)
- **Zakon o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama** (NN 86/12 i 143/13)
- **Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina** NN 105/2015
- **Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina N.N. 78/2015**
- **Podaci o vrijednosti cijene građenja** za 2017, Hrvatska komora arhitekata
- **Podaci sa portala E- nekretnine**
- **Podaci županijskih i gradskih ureda** o realiziranim cijenama nekretnina
- **Kupoprodajni ugovori i drugi dokumenti** o postignutim cijenama na tržištu nekretnina
- **Indeksi razvijenosti** jedinica lokalne uprave
- **Indeksi cijena građenja** Hrvatski zavod za statistiku
- **Etalonska cijena građenja** NN 100/2012

- **Uredba vlade Republike Hrvatske o vrijednosti komunalnog doprinosa** (N.N. 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- **Podaci gradskih i općinskih službi** o utvrđivanju početne cijene komunalne infrastrukture
- **Publikacija državnog zavoda za statistiku hedonistički indeks**
- **Standardizacija određivanja koeficijenta za obračun korisnih površina i korisnih vrijednosti površina** ( Hrvatsko društvo sudskih vještaka)
- **Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina;** Vladimir Krtalić HDSV 2007
- **Planiranje korištenja zemljišta,** Vladimir Krtalić informator 2009

## 2 C: OVLAŠTENJE



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U BJELOVARU  
BJELOVAR, J. JELAČIĆA 1  
URED 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 ina 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 282 k.o. Lukavac, upisano je:

- Oranica oranica Duga njiva na k.č. 640

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,**

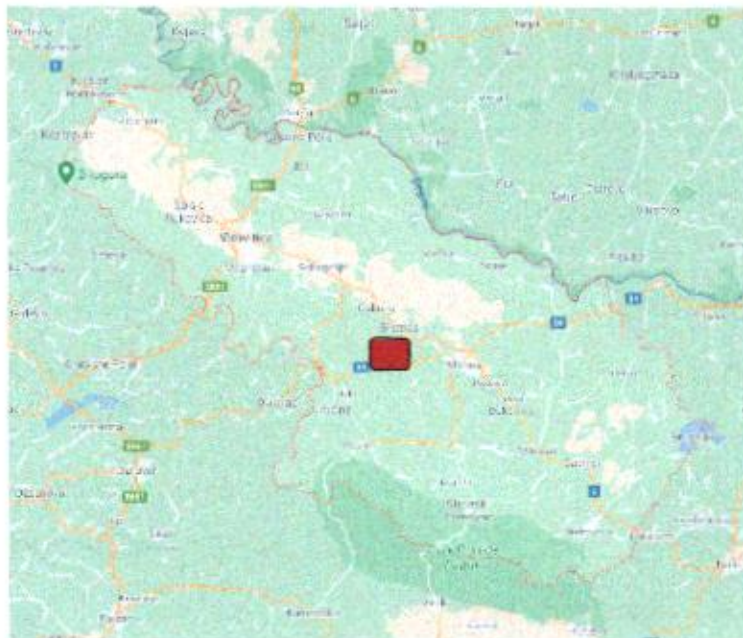
#### 3B. STATUS

<b>Namjena:</b>	Oranica, koja se trenutno koristi I obrađuje kao livada
<b>Mogućnost prenamjene:</b>	Zemljište je poljoprivredno livada i prenamjena nije realna.
<b>Utrživost nekretnine:</b>	Utrživost nekretnine moguća u određenom vremenu, a Slatina odnosno prigradsko naselje Lukavac kao isključivo poljoprivredno područje ima osrednju aktivnost u prometu poljoprivrednog zemljišta
<b>Upis nekretnine u zemljišne knjige i katastar:</b>	Nekretnina je upisana u zemljišnu knjigu i katastar. Podaci u zemljišnoj knjizi i katastru usklađeni, ali stanje na terenu se razlikuje kako je to ranije navedeno
<b>Pravni status</b>	Predmet ovog elaborata nije imovinsko pravna provjera, niti provjera sa upravno pravnog naslova.
<b>Pristup na JPP:</b>	Na nekretnine se dolazi preko poljskih puteva koji su povezani sa prometnicama u naselju
<b>Parkiranje:</b>	Nije potrebno

## 4. MAKRO I MIKRO LOKACIJA I IZVOD SA GEO PORTALA

### 4.A. MAKRO LOKACIJA

Naselje grad Slatina nalazi se u Virovitičko podravskoj županiji, istočna Hrvatska. Sastavljeno od slijedećih naselja: **Bakić, Bistrica, Donji Meljani, Golenić, Gornji Miholjac, Ivanbrijeg, Kozice, Lukavac, Medinci, Novi Senkovac, Radosavci, Sladojevci i Sladojevački Lug.** Grad Slatina sa prigradskim naseljima ima 13.686,00 stanovnika prema popisu iz 2011 godine, a bez prigradskih naselja 10.120,00. Područje grada graniči sa općinama iz iste Županije: Suhopolje, Sopje, Čadavica, Nova Bukovica i Voćin a kroz isti prolaze državna cesta D2 Ormož – Ilok, i D34 Slatina Donji Miholjac i željeznička pruga Varaždin – Dalj.



### 4.B. MIKRO LOKACIJA

Predmetne nekretnine nalazi se u rubnom naselju grada Lukavcu udaljenom od grada cca 3 km

Nekretnine izlaze na ogranak prometnice kroz naseljeno mjesto Lukavac.



## 5. IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA

### 5.1. IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

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

### 5.2. POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ORANICA

Prema izvadku iz zemljišne knjige općinskog suda u Virovitici zemljišno knjižni odjel Slatina DIGITALNA VERZIJA od 10.11.2020. liposjedovnog lista broj 317 od 25.11.2020 godine ukupna površina građevnog zemljišta iznosi:

R.B.	Z.K.	K.Č.	Površina građ. m2	Površina poljop. m2	
1	282	640		6.802,00	
<b>ukupno</b>					

## 6. FOTO DOKUMENTACIJA



## 7. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

### 7.1 POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

Predmetne nekretnine nalaze se u prigradskom naselju grada Slatine Lukavcu pod papučko selo udaljeno cca 3 km od grada pogodno za bavljenjem stočarstvom. U blizini čestica je i farma muznih krava..

Čestica k.č. 640 nalazi se na ulazu u selo lukavac 2 lenija cca 100 m<sup>2</sup> od asfaltirane ceste.

Parcele se obrađuje kao livada komplet je ravna pogodna i za oranicu i komplet se kosi.

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

## **8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM**

**. Dan očevida: 25.11.2020 godine**

**Dan kakvoće 25.11.2020 godine**

**Dan vrednovanja: 27.11.2020 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 - LIVADA 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 Sladojevci susjedna katastarska općina. Zemljišt je površine 884,00 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 24.01.2018 godine za iznos od 2.000,00 kuna što po srednjem tečaju HNB na dan prodaje iznosi: 269,00 € ili 0,30 €/m<sup>2</sup>. Nekretnina je u dijelu obradivih površina mjesta a za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima E- nekretnine ID PU 3739830 k.č. 1697 k.o. Sladojevci

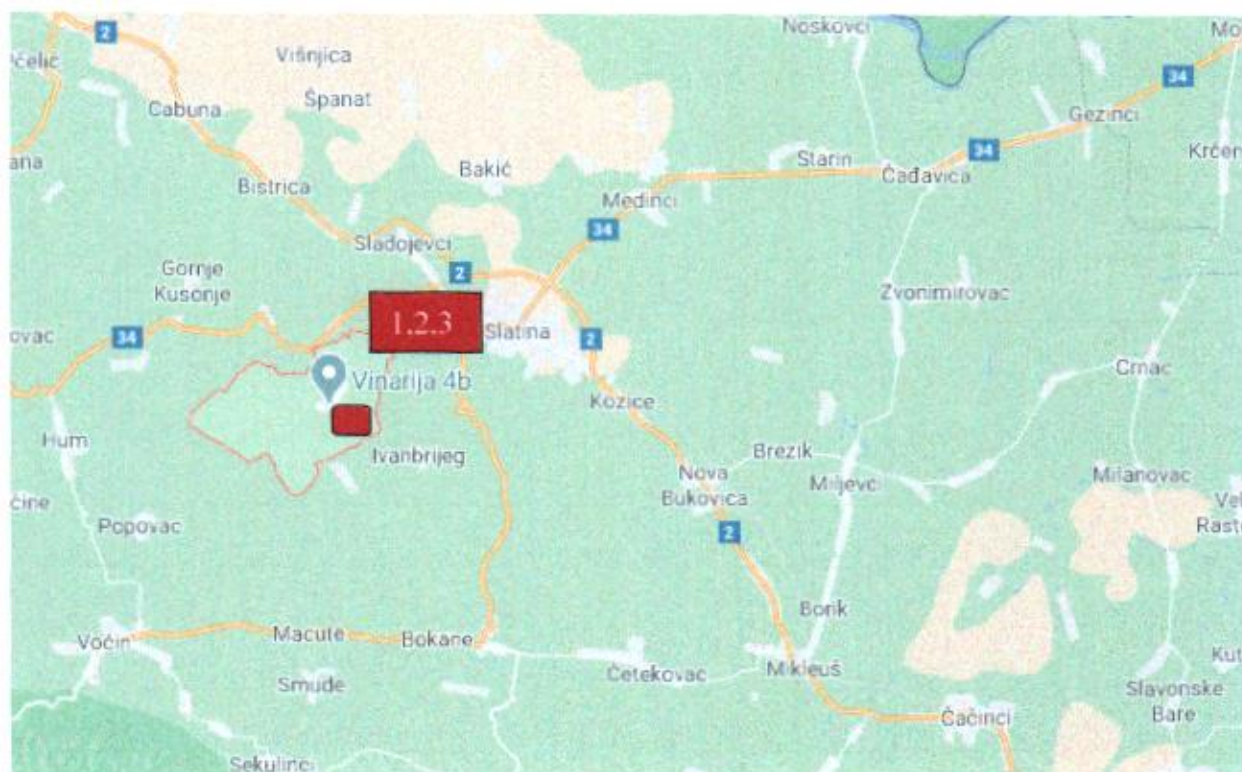
#### **Nekretnina 2**

Poljoprivredno zemljište nalazi se u katastarskoj općini Sladojevci susjedna katastarska općina. Zemljišt je površine 2.931,00 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 16.08.2017 godine za iznos od 8.000,00 kuna što po srednjem tečaju HNB na dan prodaje iznosi: 1.083,00 € ili 0,37 €/m<sup>2</sup>. Nekretnina je u dijelu obradivih površina mjesta a za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima E- nekretnine ID PU 3628887 k.č. 859 k.o. Sladojevci

#### **Nekretnina 3**

Poljoprivredno zemljište nalazi se u katastarskoj općini Sladojevci susjedna katastarska općina. Zemljišt je površine 2.750,00 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 15.10.2020 godine za iznos od 8.000,00 kuna što po srednjem tečaju HNB na dan prodaje iznosi: 1.057,00 € ili 0,08 €/m<sup>2</sup>. Nekretnina je u dijelu obradivih površina mjesta a za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima E- nekretnine ID PU 3739830 k.č. 1697 k.o. Sladojevci

## POZICIJA USPOREDNIH NEKRETNINA I PROCJENJIVANE NEKRETNINE



### USPOREDBA 1

**Informacije**

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	950001
Datum pregleda	15.11.2020.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	3739830
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	884,00
Vrijednost nekretnine (KN)	2.000,00
Datum ugovora	24.01.2018
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> 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"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	LJKAVAC - VRIJEDNO OBRADIVO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P25 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	446486

## USPOREDBA 2



Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	746329
Datum pregleda	15.11.2020.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	3628887
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	2.931,00
Vrijednost nekretnine (KN)	8.000,00
Datum ugovora	16.08.2017
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> 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"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SLATINA - OTPAD
Pretežita namjena cjenovnog bloka	OK - ODRŽIVO GOSPODARENJEM OTPADOM

## USPOREDBA 3



Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1326490
Datum pregleda	15.11.2020.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4341731
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.10.2020
Površina u prometu	2.750,00
Vrijednost nekretnine (KN)	8.000,00
Datum ugovora	15.10.2020
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> 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"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SLATINA - VRIJEDNO OBRADIVO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P25 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

### 8.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI **POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE Z.K. 282 LUKAVAC POREDBENOM METODOM**

#### OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	kat.čest.	Vrsta	Površina	Namjena	Kis	Kategorija zemljišta
27.11.2020	Slatina	640	Poljoprivredno Zemljište	6.802	I	1	I

#### OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Površina m <sup>2</sup>	Namjena	Mjera konsterja građevinskog zemljišta	Kategorija zemljišta
	Slatina						
1	Sladojevci	slj.18	0,30	884	O	1	I
2	Sladojevci	kol.17	0,37	2.931	O	1	I
3	Sladojevci	lis.20	0,38	2.750	O	1	I

#### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )
	Slatina						
1	Sladojevci	slj.18	0,30	99,57	115,9	1,16	0,35
2	Sladojevci	kol.17	0,37	100,2		1,16	0,43
3	Sladojevci	lis.20	0,38	115,9		1,00	0,38

#### IZJEDNAČENJE INDEKSOM RAZVIJENOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )
	Slatina						
1	Sladojevci	kol.17	0,35	90,43%	90,43%	1,00	0,35
2	Sladojevci	lis.20	0,43	90,43%		1,00	0,43
3	Sladojevci	lis.20	0,38	90,43%		1,00	0,38

#### INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Površina m <sup>2</sup>	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Kis posredbenih nekretnina	Kis procjenjivane nekretnine	Koef. cijeni za preračunavanje	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )
	Slatina						
1	Sladojevci	884	0,35	1	1	1,00	0,35
2	Sladojevci	2.931	0,43	1		1,00	0,43
3	Sladojevci	2.750	0,38	1		1,00	0,38

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Daljnja obilježja nekretnine						kpo Ukupni koef. cijeni obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele i površina	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam		
	Slatina							
1	Sladojevci	↓ 0,80	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	0,80	
2	Sladojevci	↓ 0,80	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	0,80	
3	Sladojevci	↓ 0,80	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	0,80	

### STATISTIČKA OBRADA

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

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Slatina	Međuremenski prema indeksu razvijenosti i dijelom interkvartilativno izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Ukupni koeficijent obježja	Međuremenski prema indeksu razvijenosti i potpuno interkvartilativno izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Sladojevci	0	0,80	0	9,47%	0,03	0,00
2	Sladojevci	0	0,80	0	10,95%	0,03	0,00
3	Sladojevci	0	0,80	0	1,48%	0,00	0,00

SUTRA 1  
 prosjek 0  
 Standardno odstupanje 0,03 9,47%  
 pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja 0,05

### IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Slatina	Međuremenski prema indeksu razvijenosti i potpuno interkvartilativno izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka (%)	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m <sup>2</sup> )	Jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta (eur/m <sup>2</sup> )
1	Sladojevci	0,28	9,47%	zadovoljavaj!	33%	0,09	0,31
2	Sladojevci	0,34	10,95%		33%	0,11	
3	Sladojevci	0,30	1,48%		33%	0,10	

SUTRA 100%

### PRERAČUNAVANJE DALJNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Koeficijenti za preračunavanje						Konačna vrijednost
	Arondacijska površina	Uljecaj buke	Uljecaj zagađenja zraka	stanje tržišta	Slušnost puta	Slušnost vodova	
0,31	1	0	0	0,00	0	0	0,31
1,00							

Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni iznosi :

0,31 eur/m<sup>2</sup>

Iznos €	Iznos kn	Zaokruženo kn
2.099 €	15.864 kn	15.800
Tečaj	7,557985	



BOZO MILIVOJEVIĆ d.l.g.

PROJEKTI

Statina 27.11.2020 godine

Ovom izjavom ja Bozo Milivojević dipl. inž. građ, stalni sudski vještak za građeljstvo 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 Zupanijskog 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 procenjivane nekretnine, izraden 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 mogli sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborata.

## 9. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

## 10.DOKUMENTACIJA

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

# PRILOG 1 – VLASNIČKI LIST

NESTUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLATINA

Stanje na dan: 10.11.2020. 23:27

Katastarska općina: 323365, LI/KAVAC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5758/2020

Aktivne pismbe:

## IZVADAK IZ ZEMIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnika

PRVI ODJELJAK

Kbr.	Broj zemljišta (kat. listice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			južno	čvr	m2	
1.	640	ORANICA DUGA NJIVA	1	291		
		UKUPNO:	1	291		

B

Vlastovnika

Kbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Vlasnički dio: 1/1 GORUP STOČARSTVO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 97328499380, TOMAŠEVEC 2, TOMAŠEVEC 49290 KLANJEC 6.1 Zapinjeno 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 nekretnost pod A.	

C

Tercetovnika

Kbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba

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

## PRILOG 2 – POSJEDOVNI LIST

NEŠLÜZBENA KOPJA



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA AGENCIJA ZA NEKRETNOSNA PRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR I PROMET NEKRETNOSNIM PRAVIMA

Štampalo dan: 25.11.2020. 23:17

### PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: LUKAVAC (Mbr. 32365)

Posjedovni list: 515

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

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Naziv uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj	Površina/ m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režim	Prinudba
		640	BASARIŠTE	6802	7		
			ORANIČA	6802			
				6802			

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