

**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. 783 K.O.  
STARIN, ŠAŠEVO I STARINA**



**NARUČITELJ: GORUP STOČARSTVO D.O.O. U STEČAJU,  
TOMAŠEVEC 2, TOMAŠEVEC, KLANJEC**

**VLASNIK: GORUP STOČARSTVO D.O.O. U STEČAJU,  
TOMAŠEVEC 2, TOMAŠEVEC, KLANJEC**

**NEKRETNINA POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE NASELJE  
ŠAŠEVO I STARIN**

**LOKACIJA ŠAŠEVO I STARIN**

## SADRŽAJ

1.	SAŽETAK PROCJENE	3
2.	ZADATAK, KORIŠTENI PROPISI I OVLAŠTENJE	4
3.	PODATCI O VALSNIŠTVU STATUS	8
4	MAKRO I MIKRO LOKACIJA I IZVOD SA GEO PORTALA	9
5	IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA	12
6	FOTO DOKUMENTACIJA	14
7	TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE	16
7.1.	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	16
8	IZRAČUN VRIJEDNOSTI	17
8.2	IZVOR PODATAKA ZA IZRAČUN	18
8.3.	POREDBENA METODA POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	21
9	IZJAVA O NEPRISTRANOST	23
10	DOKUMENTACIJA	24

## 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:	Starin		
z.k. uložak:	783		
z.k.č.br:	Razni specifikacija strana 4 elaborata		
opis nekret. i namjena	Oranice Žabljak, dugi Brezik, Selište i livada Bara		
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 <sup>2</sup>
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>294.000,00</b>	<b>38.912,00</b>	<b>0,31</b>
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. 783 k.o. Starin.**

Svrha izrade elaborata je utvrđivanje kolika je tržišna vrijednost poljoprivrednog zemljišta.

### TRŽIŠNA VRIJEDNOST:

U skladu sa propisima HNB i EBA-e tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira pod tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obavještena o svim relevantnim činjenicama, te je postupila razborito i bez prisile.

### 2 A. PROCJENIVANA NEKRETNINA

<b>Opis:</b>	Oranice i livade u mjestu, Starin i Šaševo upisane u z.k. uložku 783 k.o. Starin pod rednim brojevima 1 do 33
<b>Ulica i k.br.:</b>	Šaševo i Starin općina Čađavica
<b>Četvrt/Općina:</b>	Šaševo i Starin/Čađavica
<b>Županija:</b>	Virovitičko podravska
<b>Kat. općina:</b>	Starin
<b>z.k. uložak:</b>	783
<b>k.č.br.:</b>	130/55; 130/56; 156/12; 156/101; 156/145; 166/1; 166/7; 167/34; 167/67; 167/68; 167/98; 167/106; 167/112; 167/181; 167/182; 167/183; 167/184; 167/185; 167/193; 167/194; 167/216; 167/303; 167/421; 167/423; 167/425; 167/427; 167/429; 168/3; 189/2; 291/59; 291/60; 334 i 416/46
<b>Dan vrednovanja:</b>	23.11.2020
<b>Dan očevida:</b>	16.11.2020
<b>Dan kakvoće:</b>	16.11.2020

## 2 B KORIŠTENI PROPISI

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

- **Etalonska cijena građenja NN 100/2012**
- **Uredba vlade Republike Hrvatske o vrijednosti komunalnog doprinosa (N.N. 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)**
- **Podaci gradskih i općinskih službi o utvrđivanju početne cijene komunalne infrastrukture**
- **Publikacija državnog zavoda za statistiku hedonistički indeks**
- **Standardizacija određivanja 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 Izvatku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Virovitici, zemljišno knjižni odjel Slatina: DIGITALNI IZVOD , od 10.11.20202. u zk. ul. Br 783 k.o. Starin, upisana je:

- Livada Bara na k.č. 130/55 i 130/56
- Oranica Žabljak na k.č. 156/12; 156/101; 156/145; 166/1; 166/7; 167/34; 167/67; 167/68; 167/98; 167/106; 167/112; 167/181; 167/182; 167/183; 167/184; 167/185; 167/216; 167/303; 167/421; 167/423; 167/425; 167/427; 167/429 i 168/3
- Šuma Žabljak na k.č. 167/193 i 167/194;
- Oranica bukva na k.č. 189/2,
- Oranica dugi Brezik na k.č. 291/59 i 291/60,
- Oranica bara na k.č. 334,
- Oranica Selište na k.č. 416/46,
- 

a z.k. vlasnik svih čestica 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

<b>Namjena:</b>	Nekretnina je poljoprivredno zemljište – oranica livada Sve katastarske čestice nalaze se u dijelu polja koje okružuju nasela Starin i Šaševo te regionalna cesta Čađavica Dubrava Noskovačka. Katastarska čestica 416/46 je prije ulaza u selo Starin druga lenija desno.
<b>Mogućnost prenamjene:</b>	Zemljište je poljoprivredno i prenamjena nije realna.
<b>Utrživost nekretnine:</b>	Utrživost nekretnine moguća u određenom vremenu, a općina čađavica kao isključivo poljoprivredno područje ima dobru aktivnost u prometu poljoprivrednog zemljišta
<b>Upis nekretnine u zemljišne knjige i katastar:</b>	Nekretnine su upisane u zemljišnu knjigu i katastar. Podaci u zemljišnoj knjizi i katastru usklađeni

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

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

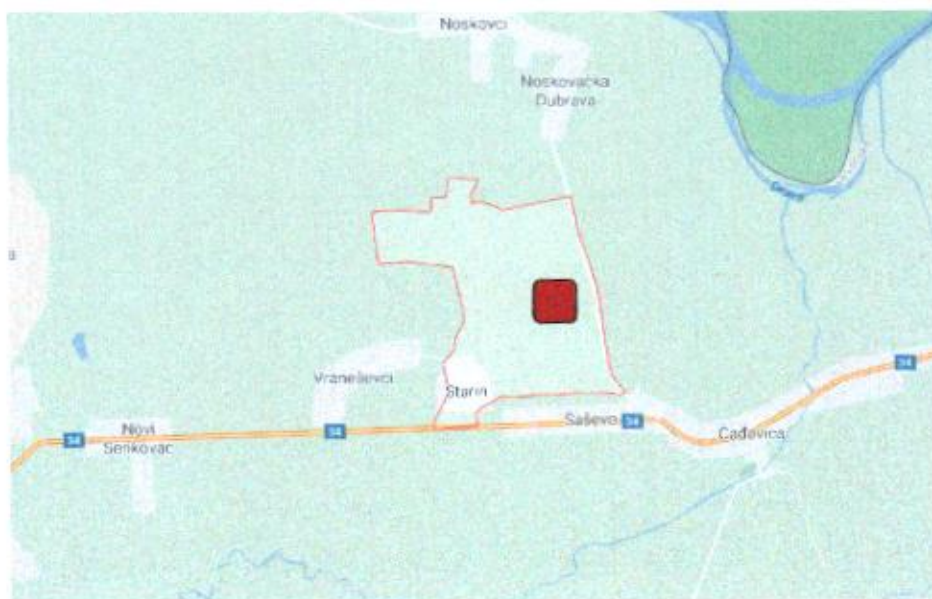
Prema zadnjem popisu stanovništva općina Čadavica je imala 2394 stanovnika u 10 naselja, a samo naselje čadavica 787 stanovnika



#### 4.B. MIKRO LOKACIJA

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

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



#### 4.2. IZVOD SA GEO PORTALA K.Č. IZ Z.K. 783 K.O. KARAKTERISTIČNI SKUP ČESTICA





## 5. IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA

### 5.1. IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

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

### 5.2. POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ORANICA

Prema izvadku iz zemljišne knjige općinskog suda u Virovitici zemljišno knjižni odjel Slatina DIGITALNA VERZIJA od 10.11.2020. liposjedovnog lista broj 602 od 17.11.2020 godine ukupna površina građevnog zemljišta iznosi:

R.B.	Z.K.	K.Č.	Površina građ. m2	Površina poljop. m2
1	783	130/55		334,00
2	783	130/56		989,00
3	783	156/12		3.683,00
4	783	156/101		7.128,00
5	783	156/145		6.884,00
6	783	166/1		586,00
7	783	166/7		1.424,00
8	783	167/34		2.086,00
9	783	167/67		2.827,00
10	783	167/68		5.838,00
11	783	167/98		2.848,00
12	783	167/106		3.802,00

13	783	167/112		2.611,00
14	783	167/181		4.169,00
15	783	167/182		3.597,00
16	783	167/183		3.420,00
17	783	167/184		3.218,00
18	783	167/185		2.942,00
19	783	167/193		5.676,00
20	783	167/194		5.676,00
21	783	167/216		5.478,00
22	783	167/303		11.483,00
23	783	167/421		1.280,00
24	783	167/423		1.852,00
25	783	167/425		2.029,00
26	783	167/427		2.230,00
27	783	167/429		2.510,00
28	783	168/3		1.151,00
29	783	189/2		8.538,00
30	783	291/59		7.194,00
31	783	291/60		1.942,00
32	783	334		4.187,00
33	783	416/46		4.316,00
<b>ukupno</b>				<b>123.928,00</b>

## 6. FOTO DOKUMENTACIJA

		
K.Č. 416/46 SELIŠTE	K.Č. 416/46 SELIŠTE	K.Č. RAZNI SELIŠTE
		
K.Č. RAZNI SELIŠTE	K.Č. RAZNI SELIŠTE	K.Č. RAZNI SELIŠTE
		
K.Č. RAZNI SELIŠTE	K.Č. RAZNI SELIŠTE	K.Č. RAZNI SELIŠTE
		
K.Č. RAZNI SELIŠTE	K.Č. RAZNI SELIŠTE	K.Č. RAZNI SELIŠTE

		
K.Č. RAZNI SELIŠTE	K.Č. RAZNI SELIŠTE	K.Č. RAZNI SELIŠTE
		
K.Č. 334 BARA ORANICA	K.Č. 334 BARA ORANICA	K.Č. 334 BARA ORANICA
		
K.Č. 334 BARA	K.Č. 291/59 I 291/60 BREZIK	K.Č. 291/59 I 291/60 BREZIK
		
K.Č. 130/55 I K.Č 130/56 BARA LIV.	K.Č. 130/55 I K.Č 130/56 BARA LIV.	K.Č. 189/2 BUKVA

## 7. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

### 7.1 POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

Predmetne parcele se nalaze u kastarskoj općini Starin naselje Starin i Šaševo, a najveći dio čestica u dijelu koji zatvaraju naselja Starin i Šaševo te regionalna cesta Čađavica- dubrava Noskovačka Izuzetak je k.č. 416/46 koja je desno od regionalne ceste prema Čađavici koja je u sklopu k.č. 416/51 površine cca 10 hektara, a vlasništvo je RH: . Nake su grupirane pa spajanjem imaju znatnu površinu pogodnu za sve kulture naprimjer k.č. 167/181-k.č. 167/185 ukupno 17.796,00 m<sup>2</sup> ili k.č. 167/34, 167/62, 167/67 i 167/68 ukupne površine 15.129,00 m<sup>2</sup> dok su neke samostalne i male su površine što će nepovoljno utjecati na jediničnu cijenu m<sup>2</sup> površine zemljišta.

K.č. 167/193 I K.č. 167/194 u zemljišnim knjigama vode se kao šuma Žabljak dok je u posjedovnom listu oranica žabljak, a k.č. 167/194 kao oranica i vinograd žabljak no uvidom na licu mjesta ne pobitno je utvrđeno da su čestice oranica i kao takve će se procijeniti

Sve čestice bez obzira na upis u zemljišnim knjigama su obradive i biti će procijenjene po istoj cijeni m<sup>2</sup> površine i to kao prosječnoj cijeni.

K.č. 130/55 i 130/56 Su zu sami kanal i nisu pogodne za obradu, ali se mogu koristiti kao livade 8 tako se i koriste 9 no s obzirom na njihovu ukupnu površinu 1.323,00 m<sup>2</sup> njihova realno nešto niža cijena ne može bitno utjecati na ukupnu cijenu za z.k. uložak.

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

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

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

**. Dan očevida: 16.11.2020 godine**

**Dan kakvoće 16.11.2020 godine**

**Dan vrednovanja: 23.11.2020 godine**

### **TROŠKOVNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

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

### **USPOREDNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

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

### **DOHODOVNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

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

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

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

## 8.2. Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti

### Usporedne nekretnine

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

#### Nekretnina 1

Poljoprivredno zemljište nalazi se u katastarskoj općini Starin. Zemljište je površine 11.999,60 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 03.02.2020 godine za iznos od 30.000,00 kuna što po srednjem tečaju HNB na dan prodaje iznosi: 4.035,00 € ili 0,34 €/m<sup>2</sup>. Nekretnina je u dijelu obradivih površina mjesta a za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima E- nekretnine ID PU 4206042; k.č. 256 k.o. Starin

#### Nekretnina 2

Poljoprivredno zemljište nalazi se u katastarskoj općini Starin. Zemljište je površine 6.331,00 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 21.07.2020. godine za iznos od 15.000,00 kuna što po srednjem tečaju HNB na dan prodaje iznosi: 1.991,00 € ili 0,32 €/m<sup>2</sup>. Nekretnina je u dijelu obradivih površina mjesta a za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima E- nekretnine ID PU 4294923; k.č. 173/3k.o. Starin

#### Nekretnina 3

Poljoprivredno zemljište nalazi se u katastarskoj općini Starin. Zemljište je površine 3.129,10 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 02.10.2019 godine za iznos od 8.900,00 kuna što po srednjem tečaju HNB na dan prodaje iznosi: 1.202,00 € ili 0,38 €/m<sup>2</sup>. Nekretnina je u dijelu obradivih površina mjesta a za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima E- nekretnine ID PU 4131446; k.č.178/1 k.o. Starin

## POZICIJA USPOREDNIH NEKRETNINA I PROCJENJIVANE NEKRETNINE



### USPOREDBA 1

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

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

### USPOREDBA 2



### 8.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE Z.K. 783 STARINA POREDBENOM METODOM

#### OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	kat. čest.	Vrsta	Površina	Namjena	Kis	Kategorija zemljišta
19.11.2020	Čadavica	Više	Poljoprivredno Zemljište	123.928	O	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 korištenja građevinskog zemljišta	Kategorija zemljišta
	Čadavica						
1	Starin	vlj.20	0,34	11.999	O	1	I
2	Starin	srp.20	0,32	6.331	O	1	I
3	Starin	lis.19	0,38	3.129	O	1	I

#### MEĐUREMENSKO IZJEDNAČENJE

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

#### IZJEDNAČENJE INDEKSOM RAZVIJENOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Međuremenski izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuremenski, prema indeksu razvijenosti izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )
	Čadavica						
1	Starin	srp.20	0,36	90,43%	90,43%	1,00	0,36
2	Starin	lis.19	0,32	90,43%		1,00	0,32
3	Starin	lis.19	0,40	90,43%		1,00	0,40

#### INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

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

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Dajinja obilježja nekretnine					kpo Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele i površina	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	
	Čadavica						
1	Starin	↓ 0,90	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	0,90
2	Starin	↓ 0,80	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	0,80
3	Starin	↓ 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 Čadavica	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i dijelom interkvartilativno izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski, 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	Starin	0	0,90	0	3,33%	0,01	0,00
2	Starin	0	0,80	0	18,47%	0,06	0,00
3	Starin	0	0,90	0	15,14%	0,05	0,00

suma 1 0,01  
 prosjek 0 0,00  
 standardno odstupanje 0,04 13,92%  
 pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja 0,09

### IZRAČUN JEDINIČNE VRJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Čadavica	Međuvremenski, 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 procjenjivog zemljišta (eur/m <sup>2</sup> )
1	Starin	0,32	3,33%	zadovoljavaj	33%	0,11	0,31
2	Starin	0,26	18,47%		33%	0,09	
3	Starin	0,36	15,14%		33%	0,12	

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 v odvoza	
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
	38.912 €	294.215 kn	294.000
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 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 23.11.2020 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 Virovitici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLATINA  
Stanje na dan: 10.11.2020. 23:27

Katastarska općina: 323551, STARIN

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

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 783

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	130/55	LIVADA BARA		93		
2.	130/56	LIVADA BARA		275		
3.	156/12	ORANICA ŽABLJAK		1024		
4.	156/101	ORANICA ŽABLJAK	1	382		
5.	156/145	ORANICA ŽABLJAK	1	314		
6.	166/1	ORANICA ŽABLJAK		163		
7.	166/7	ORANICA ŽABLJAK		396		
8.	167/34	ORANICA ŽABLJAK		580		
9.	167/67	ORANICA ŽABLJAK		786		
10.	167/68	ORANICA ŽABLJAK		1577		
11.	167/98	ORANICA ŽABLJAK		792		
12.	167/106	ORANICA ŽABLJAK		1057		
13.	167/112	ORANICA ŽABLJAK		726		
14.	167/181	ORANICA ŽABLJAK		1159		
15.	167/182	ORANICA ŽABLJAK		1000		
16.	167/183	ORANICA ŽABLJAK		951		
17.	167/184	ORANICA ŽABLJAK		895		
18.	167/185	ORANICA ŽABLJAK		818		
19.	167/193	ŠUMA ŽABLJAK		1578		
20.	167/194	ŠUMA ŽABLJAK		1578		
21.	167/216	ORANICA ŽABLJAK		1523		
22.	167/303	ORANICA ŽABLJAK	1	1593		
23.	167/421	ORANICA ŽABLJAK		356		
24.	167/423	ORANICA ŽABLJAK		515		
25.	167/425	ORANICA ŽABLJAK		564		
26.	167/427	ORANICA ŽABLJAK		620		
27.	167/429	ORANICA ŽABLJAK		698		

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	živ	m2	
28.	168/3	ORANICA ŽABLJAK		320		
29.	189/2	ORANICA BUKVA	1	774		
30.	291/59	ORANICA DUGI BREŽIK	1	400		
31.	291/60	ORANICA DUGI BREŽIK		540		
32.	334	ORANICA BARA		1164		
33.	416/46	ORANICA SELIŠTE		1200		
		UKUPNO:	5	26411		

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

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: STARIN (Mbr. 323551)

Posjedovni list: 602

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GORUP STOČARSTVO D.Ō.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 <sup>2</sup>	Broj D.I.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		130/55	U SELU LIVADA	334 334	0		
		130/56	U SELU LIVADA	989 989	0		
		156/12	ŠAŠEVO LIVADA	3683 3683	0		
		156/101	ŠAŠEVO ORANICA ORANICA	7128 3564 3564	0		
		156/145	ŠAŠEVO ORANICA	6884 6884	0		
		166/1	ŽABLJAK ORANICA	586 586	0		
		166/7	ŽABLJAK ORANICA	1424 1424	0		
		167/34	ŽABLJAK ORANICA	2086 2086	0		
		167/62	ŽABLJAK ORANICA ORANICA	4378 3918 1460	4,0		
		167/67	ŽABLJAK ORANICA ORANICA	2827 882 1945	0		
		167/68	ŽABLJAK ORANICA ORANICA	5838 3892 1946	0		

20209<sup>D</sup>

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		167/98	ŽABLJAK	2848	0		
			ORANICA	2848			
		167/106	ŽABLJAK	3802	0		
			ORANICA	3802			
		167/112	ŽABLJAK	2611	0		
			ORANICA	2611			
		167/181	ŽABLJAK	4169	0		
			ORANICA	4169			
		167/182	ŽABLJAK	3597	0		
			ORANICA	3597			
		167/183	ŽABLJAK	3420	0		
			ORANICA	3420			
		167/184	ŽABLJAK	3218	0		
			ORANICA	3218			
		167/185	ŽABLJAK	2942	0		
			ORANICA	2942			
		167/193	ŽABLJAK	5676	0		
			ORANICA	5676			
		167/194	ŽABLJAK	5676	0		
			ORANICA	5316			
			VINOGRAD	360			
		167/216	ŽABLJAK	5478	0		
			ORANICA	5478			
		167/303	ŽABLJAK	11483	0		
			ORANICA	3891			
			ORANICA	7592			
		167/421	ŽABLJAK	1280	0		
			ORANICA	1280			
		167/423	ŽABLJAK	1852	0		
			ORANICA	1852			
		167/425	ŽABLJAK	2029	0		
			ORANICA	2029			
		167/427	ŽABLJAK	2230	0		
			ORANICA	2230			
		167/429	ŽABLJAK	2510	0		
			ORANICA	2510			
		168/3	STARI DRUM	1151	0		
			ORANICA	1151			
		189/2	ŽABLJAK	8538	0		
			ORANICA	8538			
		291/59	DUGI BREZIK	7194	0		
			ORANICA	7194			
		291/60	DUGI BREZIK	1942	0		
			ORANICA	1942			

Žep	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		334	DUGI BREZIK	4187	0		
			ORANICA	2094			
			ORANICA	2093			
		416/46	ŽABLJAK	4316	0		
			ORANICA	4316			
Ukupna površina katastarskih čestica				128306			

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