

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. 4046 K.O.
ČAĐAVICA, ČAĐAVICA



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
ČAĐAVICA PREMA DRAVI

LOKACIJA ČAĐAVICA 2 LENIJA

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

IDENTIFIKACIJA:

kat. općina: Čađavica
z.k. uložak: 4046
z.k.č.br: 2805

opis nekret. i namjena: Oranica – pašnjak 2 lenija

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: | 10.000,00 | 1.341,00 | 0,27 |

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. 4046 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: | Oranica – pašnjak druga lenija Čađavica |
| Ulica i k.br.: | Zagrebačka druga lenija |
| Četvrt/Općina: | Čađavica |
| Grad/Naselje: | Čađavica |
| Županija: | Virovitičko podravska |
| Kat. općina: | Čađavica |
| z.k. uložak: | 4046 |
| k.č.br.: | 2805 |
| 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 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 Silvar, 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 Silvar
Milenka Silvar

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 4046 k.o. Čađavica, upisana je:

- Oranica – pašnjak druga lenija na k.č. 2805

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 |
| 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, Ilmin 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 dijelu mjesta Čađavica sjeverno od Zagrebačke ulice prema takozvana druga lenija

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



4.2. IZVOD SA GEO PORTALA K.Č. IZ Z.K. 4046 K.O. ČADEVICA



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 4046 od 17.11.2020 godine ukupna površina građevnog zemljišta iznosi:

| R.B. | Z.K. | K.Č. | Površina građ. m2 | Površina poljop. m2 |
|---------------|------|------|----------------------|------------------------|
| 1 | 4046 | 2805 | | 4.916,00 |
| ukupno | | | | |

6. FOTO DOKUMENTACIJA

| | | |
|---|--|--|
|  |  | |
| POLJSKI PUT K.Č. 2805 | K.Č. 2085 | |

7. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

7.1 POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

Predmetne parcele se nalaze u kastarskoj općini Čađavica naselje Čađavica sjeverno od glavne mjesene ulice prema rijeci dravi druga lenija udaljeno od mjesta cca 1.100,00 m, od naslja povezano poljskim putovima preko kojih sa obilaznicom oko mjesta prema nogometnom igralištu.

Parcela se ne obrađuje i ma dijelu je jako pjeskovito tla što utječe na eventualne prinosr

Parcela je sama relativno male površina što utječe na nju odnosno nešto manju cijenu

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 Čađavica. 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. Čađavica

Nekretnina 2

Poljoprivredno zemljište nalazi se u katastarskoj općini Čađavica. 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. Čađavica

Nekretnina 3

Poljoprivredno zemljište nalazi se u katastarskoj općini Čađavica. 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. Čađavica

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 - KUPOPRODAJA |
| 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) | 3908679 |
| 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 | P25 - 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 | P25 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO |

8.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI **POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE Z.K. 4046 ČAĐAVICA POREDBENOM METODOM**

OBIJELJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

| Dan vrednovanja | Cjenovni blok | kat. čest. | Vrsta | Površina | Namjena | Kis | Kategorija zemljišta |
|-----------------|---------------|------------|--------------------------|----------|---------|-----|----------------------|
| 23.11.2020 | Čađavica | 2805 | Poljoprivredno Zemljište | 4.916 | O | 1 | I |

OBIJELJEŽJA 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 | Nednevnik 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 dijelom 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 | Daljnja obilježja nekretnine | | | | | Ukupni koeficijent obilježja |
|------------------------|---------------|------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------|------------|------------------------------|
| | | Mikrolokacija | Oblik parcele i površina | Konfiguracija terena | Infrastruktura | Opći dopam | |
| 1 | Čađavica | ↓ 0,90 | → 1,00 | → 1,00 | → 1,00 | ↓ 0,80 | 0,72 |
| 2 | Čađavica | ↓ 0,80 | → 1,00 | → 1,00 | → 1,00 | ↓ 0,80 | 0,64 |
| 3 | Čađavica | ↓ 0,90 | → 1,00 | → 1,00 | → 1,00 | ↓ 0,80 | 0,72 |

STATISTIČKA OBRADA

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

| Redni broj transakcije | Cjenovni blok Čadavica | 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 | Čadavica | 1 | 0,72 | 0 | 28,03% | 0,08 | 0,01 |
| 2 | Čadavica | 0 | 0,64 | 0 | 8,81% | 0,03 | 0,00 |
| 3 | Čadavica | 0 | 0,72 | 0 | 19,22% | 0,06 | 0,00 |

suma 1
prosjek 0 0,01
0,00

standardno odstupanje 0,06 20,27%

pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja 0,12

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

| Redni broj transakcije | Cjenovni blok Čadavica | 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 | Čadavica | 0,39 | 28,03% | zadovoljava! | 33% | 0,13 | 0,30 |
| 2 | Čadavica | 0,28 | 8,81% | | 33% | 0,09 | |
| 3 | Čadavica | 0,24 | 19,22% | | 33% | 0,08 | |

suma 100%

PRERAČUNAVANJE DALJNJIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

| Procjenjena vrijednost | Koeficijenti za preračunavanje | | | | | | Korigirana vrijednost |
|------------------------|--------------------------------|--------------|-------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------------|
| | Arondacijska površina | Utjecaj buke | Utjecaj zagađenja zraka | starije tržišta | Služnost putea | Služnost vodova | |
| 0,30 | 1 | 0 | 0 | 0,10 | 0 | 0 | 0,27 |
| 0,90 | | | | | | | |

Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni iznosi :

0,27 eur/m²

| | | |
|---------|-----------|--------------|
| Iznos € | Iznos kn | Zakruženo kn |
| 1.341 € | 10.137 kn | 10.000 |
| 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: 323128, ČADAVICA

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

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4046

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|------|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 2805 | DRUGA LENJA | | | 4916 | |
| | | ORANICA | | | 3101 | |
| | | PAŠNJAK | | | 1815 | |
| | | UKUPNO: | | | 4916 | |

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 04.08.2020.g. pod brojem Z-5758/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, SI-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: 4046

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-------------|
| 1/1 | GORUŠ STOČARSTVO D.O.O., HRVATSKA, KLANJEC, TOMAŠEVEC 2 (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 |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 2805 | DRUGA LENJA | 4916 | 32-2 | | |
| | | | PAŠNJAK | 1815 | | | |
| | | | ORANICA | 3101 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 4916 | | | |

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