

*LIP-PROJEKT d.o.o.*

procjene@lip-projekt.com

Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE**

**POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE, GREDA SUNJSKA, OPĆINA SUNJA**

**ZK.UL.BR. 548, K.O. GREDA SUNJSKA**

**NARUČITELJ:**

**ORA-FORM ZAGREB D.O.O. U STEČAJU**

**ZAGREB, OPOROVEČKI VINOGRADI 12C**

Zagreb, 04.02.2020.

LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

## UVOD

Na zahtjev naručitelja, ORA-FORM ZAGREB D.O.O. U STEČAJU, ZAGREB, OPOROVEČKI VINOGRADI 12C, potrebno je izraditi procjenu vrijednosti poljoprivrednog zemljišta. Procjenjivano zemljište nalazi se u naselju Greda Sunjska, općina Sunja, na sljedećim katastarskim česticama; k.č.br. 596/2, 603/3, 1087/114, 1087/115 k.o. Greda Sunjska.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta te utvrđivanje **TRŽIŠNE – vrijednosti nekretnine u trenutku procjenjivanja**.

Odabrana je poredbena metoda procjene za izračun vrijednosti zemljišta a u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) te Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 79/14). Osnova proračuna je površina nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m<sup>2</sup> iste.

Elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

## **OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE**

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

Predmet procjene je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

Provjera pravnog statusa nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

Opće pretpostavke pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14)

**LIP-PROJEKT d.o.o.**

**procjene@lip-projekt.com**

**Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB**

**Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina**

Posebne pretpostavke:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

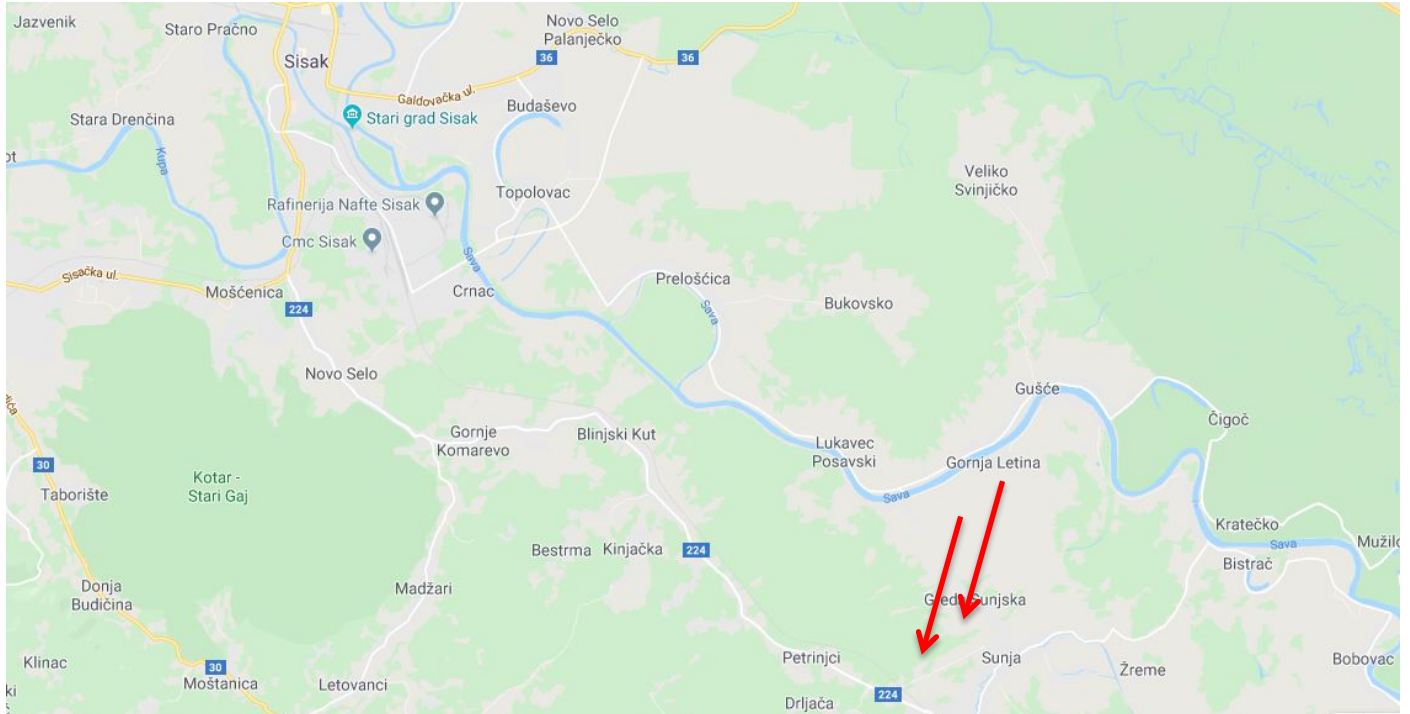
LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

## LOKACIJA



**DOKAZ VLASNIŠTVA**

Nekretnina je upisana u zemljišne knjige zk.ul. 548, k.o. Kosovac u posjedovnicu A na sljedećim katastarskim česticama; 596/2, 603/3, 1087/114, 1087/115 k.o. Greda Sunjska , ukupne površine 16.289 m2. Zemljišno-knjižno i katastarsko stanje su usklađeni u smislu oznake čestica te površine.

Katastarska općina: 326291, GREDA SUNJSKA

Broj ZK uložka: 548

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11840/2019

Aktivne plombe:

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE****A****Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	596/2	OSTALA ZEMLJIŠTA PRIVATNI PUT U NIŽALE ORANICA NIŽALKA			1072 144 928	
2.	603/3	SREDNJE POLJE ORANICA SREDNJE POLJE			2428 2428	
3.	1087/114	MAJNA LIVADA MAJNA			9430 9430	
4.	1087/115	MAJNA LIVADA MAJNA			3359 3359	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>16289</b>	

**B****Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	<b>ORA-FORM ZAGREB D.O.O. U STEČAJU, OIB: 23247341338, OPOROVEČKI VINOGRADI 12 C, 10000 ZAGREB</b>	
2.2	Zaprimljeno 23.09.2019.g. pod brojem Z-11116/2019  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, BR. 40. ST-2867/2018 17.09.2019	na 2 (2.1)

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GREDA SUNJSKA (Mbr. 326291)

Posjedovni list: 3793

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ORA - FORM D.O.O., ZAGREB, OPOROVEČKI VINOGRADI 12C (VLASNIK)	23247341338

## 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
		596/2	NIŽALKA	1072	7		
			PUT	144			
			ORANICA	928			
		603/3	SREDNJE POLJE	2428	9		
			ORANICA	2428			
Ukupna površina katastarskih čestica				3500			

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GREDA SUNJSKA (Mbr. 326291)

Posjedovni list: 3659

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ORA - FORM D.O.O., ZAGREB, OPOROVEČKI VINOGRADI 12C (VLASNIK)	23247341338

## 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
		1087/114	MAJNA	9430	5		
			LIVADA	9430			
		1087/115	MAJNA	3359	5		
			LIVADA	3359			
Ukupna površina katastarskih čestica				12789			

LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK

**NESLUŽBENA VERZIJA**

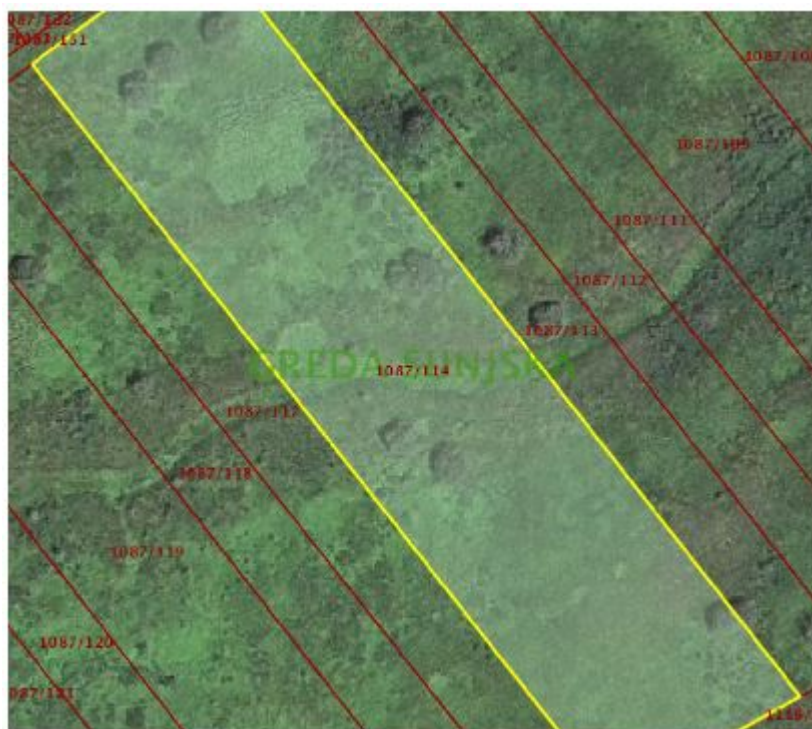
K.o. GREDA SUNJSKA, 326291  
k.č. br.: 603/3

**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Publično mjerilo izlaza 1:1000

Izvorno mjerilo plana 1:2880





LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

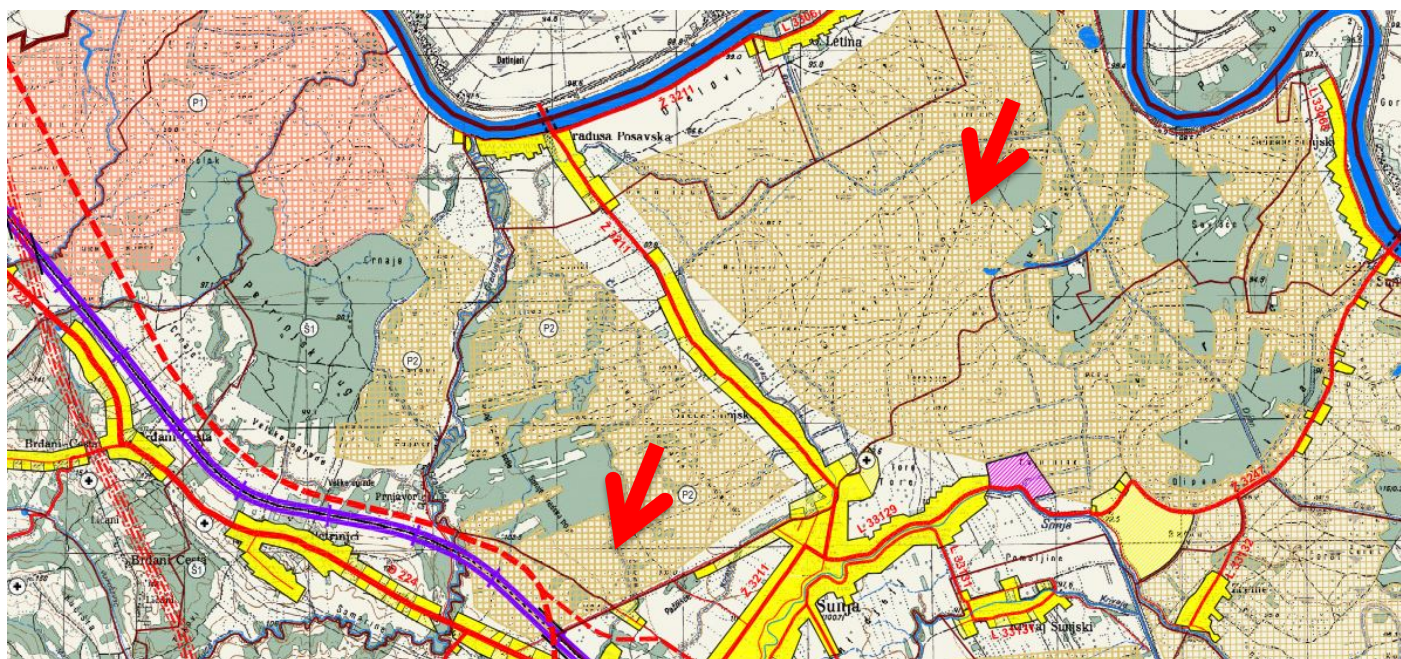


ZEMLJIŠTA			
zk.o.	zk.ul.	zk.č.	Površina (m2)
k.o. Greda Sunjska	548	596/2	1.072,00
		603/3	2.428,00
		1087/114	9.430,00
		1087/115	3.359,00
<b>UKUPNO:</b>			<b>16.289,00</b>

## PROSTORNO – PLANSKI STATUS

### Prostorni plan uređenja općine Sunja

Procjenjivane nekretnine su smještene u poljoprivrednoj zoni prema odredbama PPU-a Sunja.



#### 2.1. RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA NASELJA

	IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

#### 2.2. RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA IZVAN NASELJA

	GOSPODARSKA PROIZVODNA NAMJENA
	POVRŠINE ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA (EKSPLOATACIJSKO POLJE)
	OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO (I. KATEGORIJA)
	VRIJEDNO OBRADIVO TLO (II. KATEGORIJA)
	GOSPODARSKA ŠUMA
	OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO
	VODNE POVRŠINE
	IZVORIŠTE
	GROBLJE

## METODE PROCJENE

### PRIKAZ OPĆIH ODNOSA VRIJEDNOSTI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prema posljednjim podacima HNB-a o kretanju indeksa cijena stambenih nekretnina za posljednje prošlogodišnje tromjesečje zaokružena je statistika za cijelu prošlu godinu čime je potvrđen njihov rast treću godinu za redom. Tako je indeks cijena stambenih nekretnina u posljednjem tromjesečju prošle godine zabilježio rast u odnosu na tromjesečje ranije 1,1% dok je na godišnjoj razini rast iznosio 4,7%. Rast cijena podržan je višim cijenama novih i postojećih stambenih objekata.

U odnosu na tromjesečje ranije cijene novih stambenih objekata nastavile su s rastom drugo tromjesečje za redom (0,7%) kao i postojeći stambeni objekti koji su zabilježili rast od 1,2%. Promatrano na godišnjoj razini, u odnosu na isto tromjesečje 2017., i novi i postojeći stambeni objekti nastavili su s pozitivnim godišnjim stopama rasta (2,8% odnosno 5,0%) pri čemu su postojeći stambeni objekti nastavili pozitivan niz posljednjih trinaest tromjesečja, a novi sedam. Zamjetan rast na godišnjoj razini zabilježen je u Gradu Zagrebu (8,5%) te Jadranu (4,4%) dok je u ostalim dijelovima Hrvatske zabilježen pad (-0,3%).

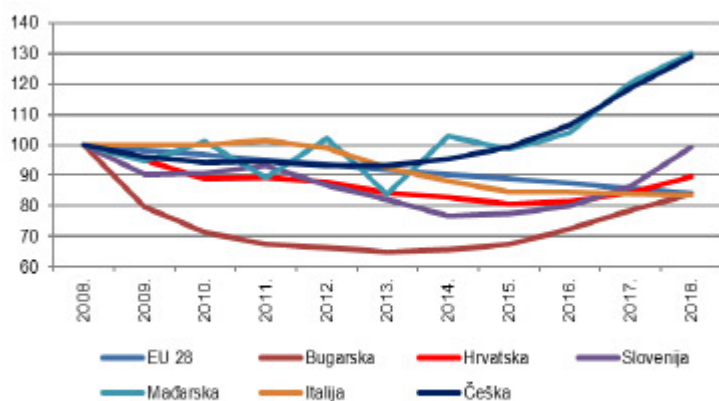
Snažnije stope rasta u četvrtom tromjesečju prošle godine pridonijele su ukupnom rastu cijena stambenih nekretnina na godišnjoj razini. Naime, u prošloj godini su cijene stambenih nekretnina nakon skromnijeg rasta u 2016. i 2017. (0,9% odnosno 3,8%) zabilježile prosječni godišnji rast od 6,1%. Navedena godišnja stopa rasta najviša je od 2007. godine kada je godišnja stopa rasta iznosila 13,9%. Pri tome je godišnji rast podržan višim cijenama novih i postojećih objekata (3,6% odnosno 6,6%). Rast cijena, promatrano u prosjeku, zabilježen je i u Gradu Zagrebu (10,8%), Jadranu (5,4%) te na ostalim područjima (0,6%). Stopa rasta cijena u Zagrebu najviša je od 2007.

Ubrzavanjem stopa rasta u prošloj godini u Hrvatskoj su cijene stambenih nekretnina u prosjeku rasle po višim stopama u odnosu na prosjek EU (4,4% godišnje). Isto tako promotrimo li zemlje u okruženju jedino je u Italiji zabilježen nastavak pada cijena stambenih nekretnina sedmu godinu za redom (-0,6%) dok sve ostale zemlje i dalje bilježe snažniji rast u odnosu na Hrvatsku. Tako je primjerice u Češkoj zabilježen rast od 8,6%, Mađarskoj 9,7%, Sloveniji 15,1% te Slovačkoj 7,4%. S obzirom da je u Češkoj i Mađarskoj opravak cijena stambenih nekretnina započeo ranije (godišnje stope rasta prisutne su od 2014.). te da je u prošloj godini zabilježen njihov zamjetan rast, u odnosu na 2008. one su na višim razinama. U Slovačkoj je rast započeo već 2013. ali uzmemo li u obzir razmjerno snažan pad u 2009. (-12,7% godišnje) te blaže godišnje stope rasta proteklih godina tek je u 2018. premašena razina iz 2008. (+5%). Unatoč godišnjim stopama rasta u posljednje četiri godine koje su se sa svakom novom godinom intenzivirale cijene stambenih nekretnina u Sloveniji su na oko 0,7% nižim razinama u odnosu na 2008.

Kod analize kretanja cijena stambenih nekretnina važno je napomenuti da tržište nekretnina ostaje visoko segmentirano. Unatoč kumulativnim pokazateljima cijene na tržištu i dalje su visoko diferencirane (na pojedinim mikrolokacijama postoje značajne razlike). Naime, nekretnine privlačne lokacije te visoke kvalitete gradnje uobičajeno nisu pod značajnijim utjecajem promjena na tržištu (u vrijeme kada su cijene nekretnina u prosjeku bilježile takve nekretnine nisu bilježile bitnije pomake cijena na niže razine, uglavnom su i bilježile stagnaciju ili blaži rast cijena).

Unatoč rastu cijena stambenih nekretnina i u 2018. godini one su i dalje na oko 10% nižim razinama u odnosu na 2008. Međutim, rast cijena treću godinu za redom može biti dobar indikator koji upućuje na početke oporavka u ovom sektoru (uz pozitivne stope rasta bilježe i fizički pokazatelji u građevinskom sektoru, broj izdanih odobrenja za građenje te indeks obujma građevinskih radova). S obzirom na očekivani nastavak rasta gospodarstva uz pozitivne pomake na tržištu rada i u ovoj godini možemo očekivati nastavak rasta cijena.

#### Indeksi cijena stambenih nekretnina (2008. = 100)



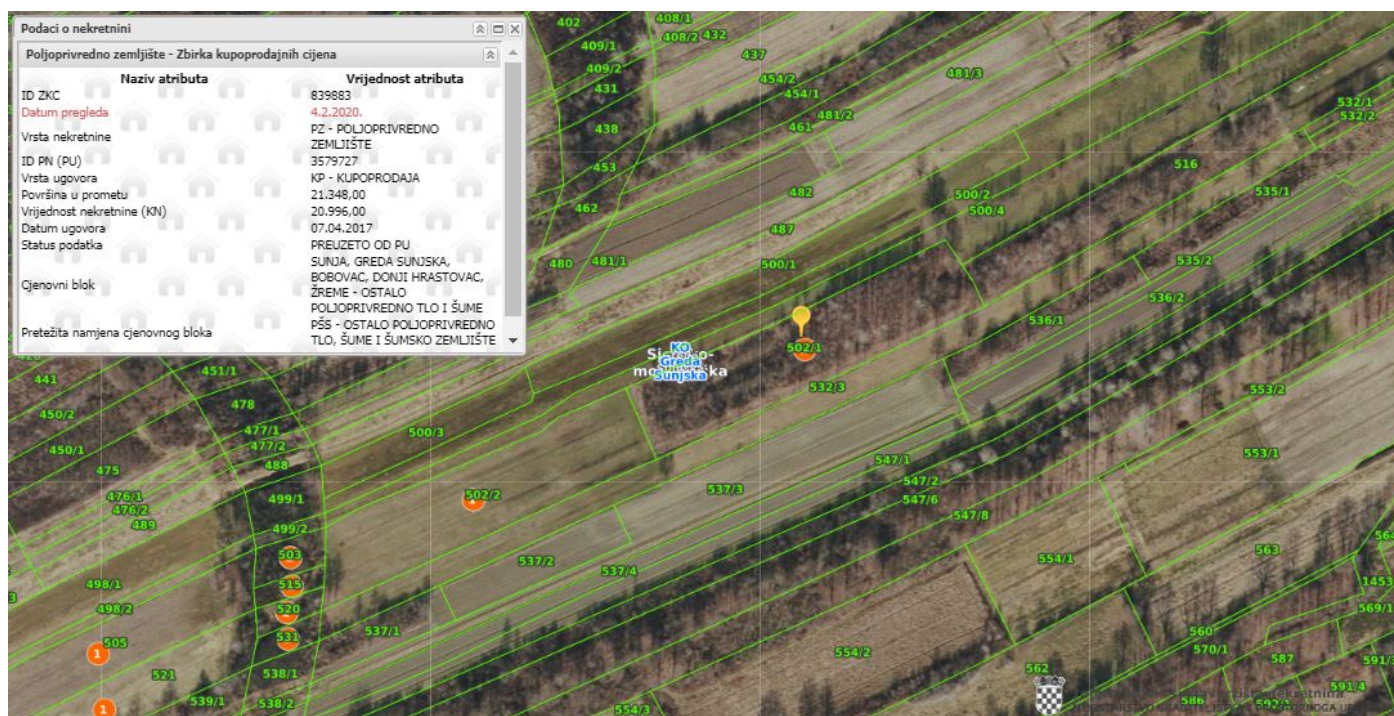
Izvori: eurostat, Raiffeisen istraživanja

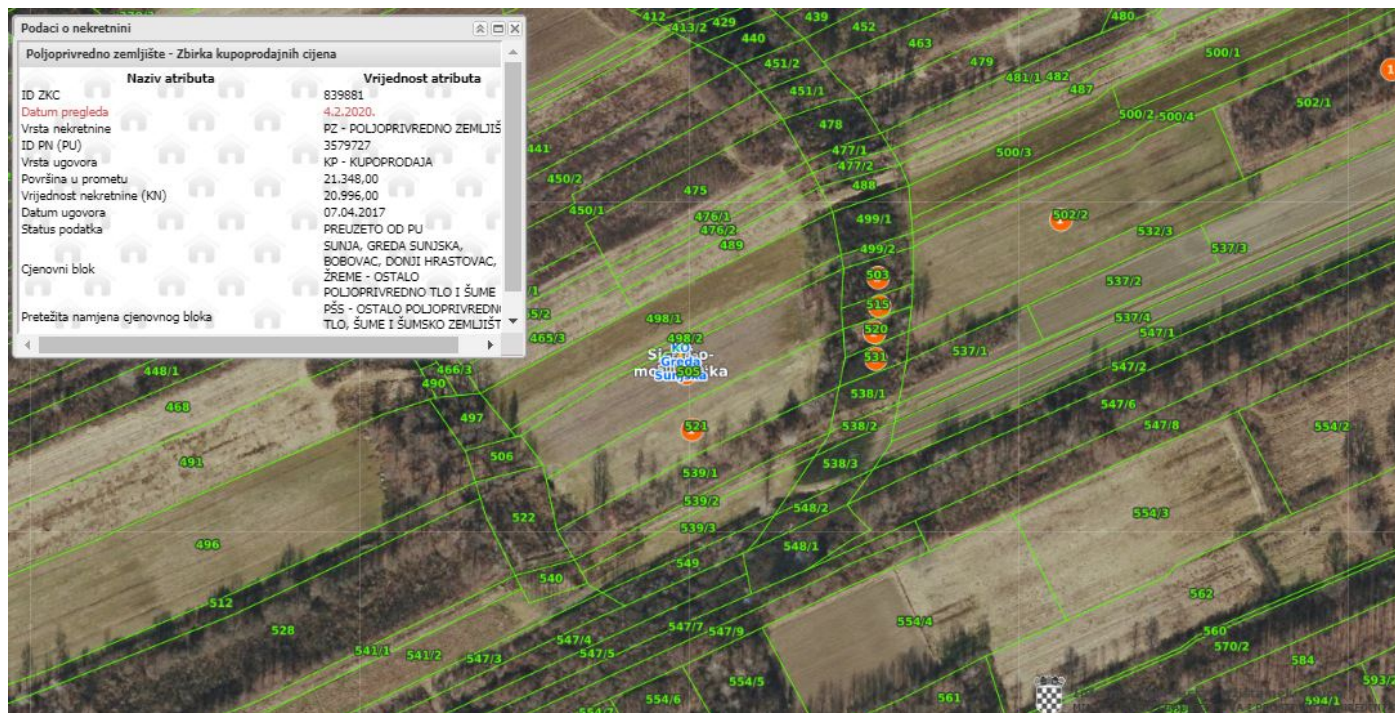
Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta te opću prihodovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti budućeg postrojenja vrednovanjem planiranih prihoda od prodaje električne energije.

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. poredbenom metodom transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd. Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m<sup>2</sup> površine (građevine ili zemljišta). Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

Na osnovi pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnina i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine





## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m <sup>2</sup> )	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
04-02-20	Bobovac	Sunja	k.č.br. 596/2, 603/3	3.500,00	Poljopriv redno	---	4.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	07-04-17	Bobovac	Sunja	0,13	21.348,00	Poljopriv redno	---	4.
2	07-04-17	Bobovac	Sunja	0,13	21.348,00	Poljopriv redno	---	4.
3	01-10-18	Sunja	Sunja	0,12	2.819,00	Poljopriv redno	---	4.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m <sup>2</sup> )
1	0,13	Sunja	88,29	Sunja	88,29	1,000	0,13
2	0,13	Sunja	88,29			1,000	0,13
3	0,12	Sunja	88,29			1,000	0,12

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )
1	0,13	Ostalo	07-04-17	100,93	102,24	1,013	0,13
2	0,13		07-04-17	100,93		1,013	0,14
3	0,12		01-10-18	102,00		1,002	0,12

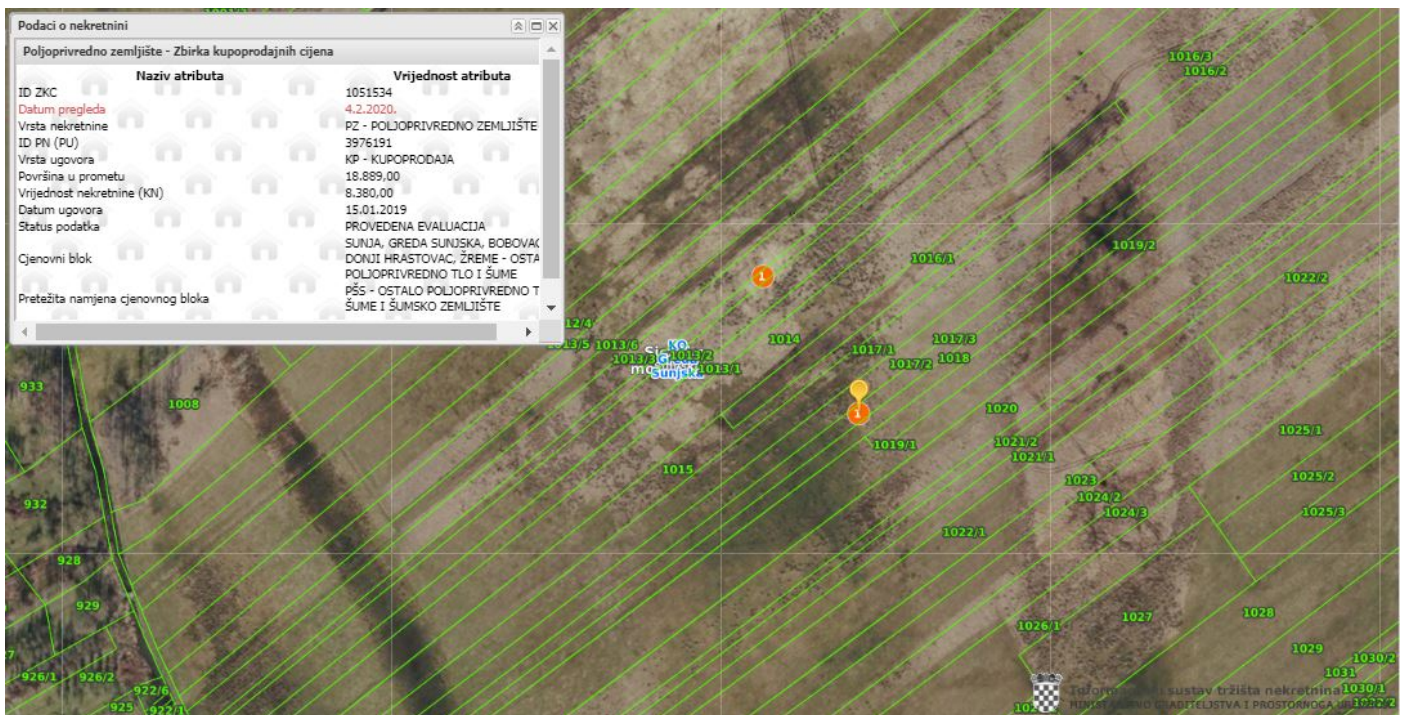
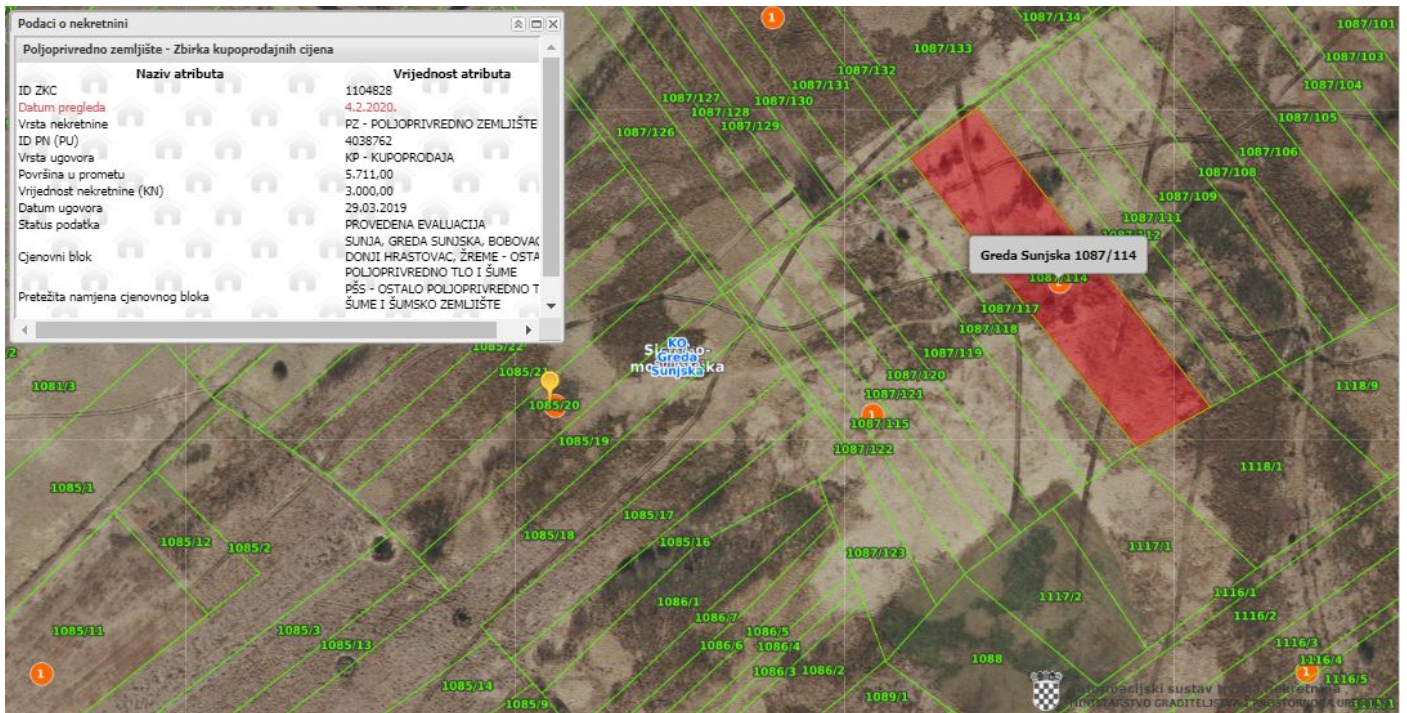
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo		
1	0,13	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	1,00	0,13
2	0,14	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	1,00	0,14
3	0,12	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	1,00	0,12

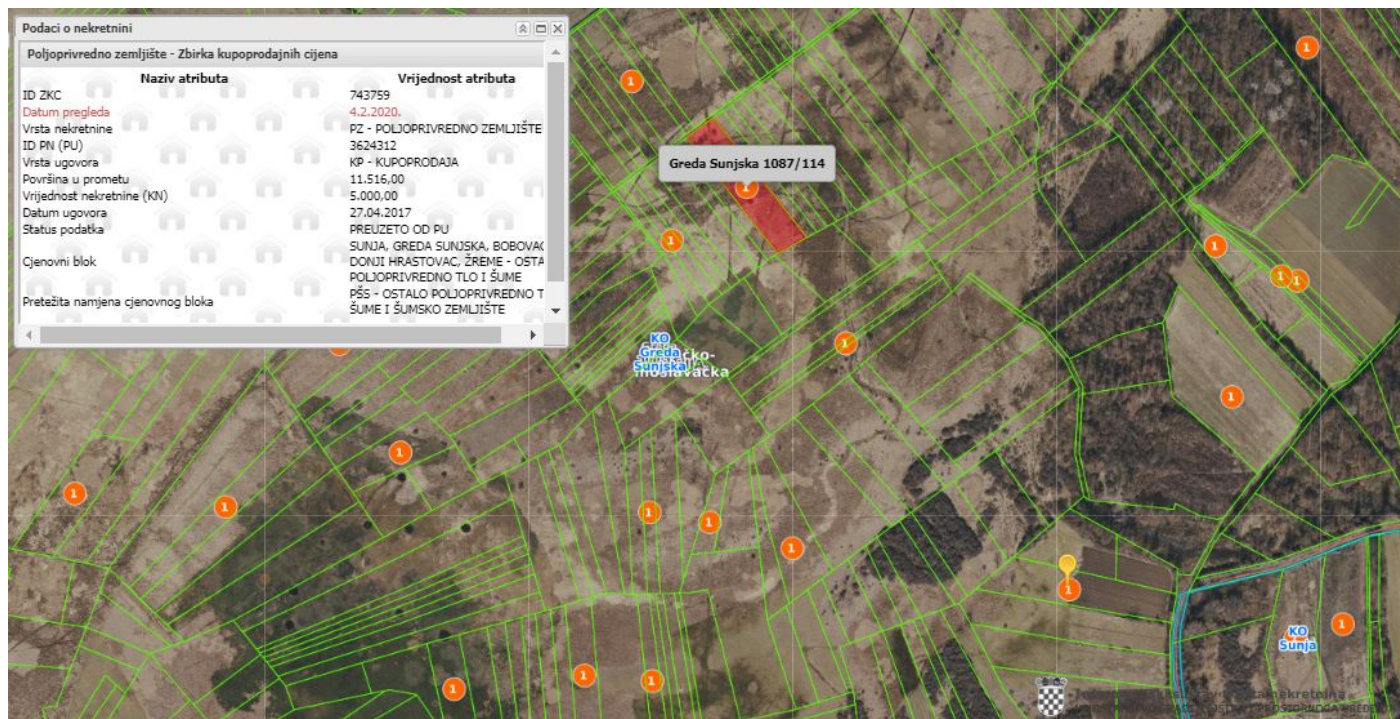
STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> )	Kontrola odstupanja			
1	0,13	3%	0,00	Zadovoljav a			
2	0,14	5%	0,01	Zadovoljav a			
3	0,12	-8%	0,01	Zadovoljav a			
	0,13	prosje k	0,01	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m <sup>2</sup> )
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
0,13	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	0,13
	1,00						

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
k.č.br. 596/2, 603/3	0,13	3.500	454,38	3.379
<b>Ukupno</b>		<b>3.500</b>	<b>454,38</b>	<b>3.379</b>
<b>Zaokruženo</b>				<b>3.300</b>

srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,437422 kn/€





Nekretnina	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
k.č.br. 596/2, 603/3	454,38	3.379
k.č.br. 1087/114, 1087/115	817,12	6.077
<b>Ukupno</b>	<b>1.272</b>	<b>9.457</b>
<b>Zaokruženo</b>		<b>9.400</b>
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja:	7,437422	kn/€

Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je temeljem dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja procjene. Prilikom izrade ovog elaborata procjene primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon,
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Zakon o prostornom uređenju NN153/13,
- Zakon o gradnji NN153/13, NN20/17,
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99, 153/05, 142/06, 16/07, 124/10, 56/13)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH,
- Norma HRN ISO 9836:2011.,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13),
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1. od 20. siječnja 2016., te svako slijedeće novo kvartalno izdanje istog izvora

## PRILOZI

Prilog br.1  
Prilog br.2  
Prilog br.3  
Prilog br.4

Zemljoknjižni izvadak  
Kopija katastarskog plana  
Prijepis posjedovnog lista  
Rješenje o imenovanju sudskog vještaka

LIP-PROJEKT d.o.o.

procjene@lip-projekt.com

Telefon: +385 1 8895 625, Mob: +385 99 8874 699, Lovćenska 79 10 000 ZAGREB

Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

## ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđuje se vrijednost poljoprivrednog zemljišta u naselju Greda Sunjska, na sljedećim katastarskim česticama; k.č.br. 596/2, 603/3, 1087/114, 1087/115 k.o. Greda Sunjska, u iznosu od:

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
k.č.br. 596/2, 603/3 k.o. Greda Sunjska	0,13	3.500,00	454,38	3.379,00
k.č.br. 1087/114, 1087/115 k.o. Greda Sunjska	0,06	12.789,00	817,12	6.077,00
<b>SUVLASNIČKI UDIO 1/1 (ORA-FORM ZAGREB D.O.O. U STEČAJU)</b>		16.289,00	1.271,50	9.456,00
<b>Ukupno</b>			1.271,50	9.456,00
<b>Zaokruženo</b>				9.400,00

Izračunata tržišna vrijednost nekretnine ne uključuje PDV.

Zagreb, 04. veljače 2020.

Procjenu izradila:

**Lana Čengija**

*Stalni sudski vještak  
za graditeljstvo  
i procjene nekretnina*





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SISAK  
Stanje na dan: 12.01.2020. 23:25

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 326291, GREDA SUNJSKA

Broj ZK uložka: 548

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11840/2019

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	596/2	OSTALA ZEMLJIŠTA PRIVATNI PUT U NIŽALE ORANICA NIŽALKA			1072 144 928	
2.	603/3	SREDNJE POLJE ORANICA SREDNJE POLJE			2428 2428	
3.	1087/114	MAJNA LIVADA MAJNA			9430 9430	
4.	1087/115	MAJNA LIVADA MAJNA			3359 3359	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>16289</b>	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 ORA-FORM ZAGREB D.O.O. U STEČAJU, OIB: 23247341338, OPOROVEČKI VINOGRADI 12 C, 10000 ZAGREB	
2.2	Zaprimljeno 23.09.2019.g. pod brojem Z-11116/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, BR. 40. ST-2867/2018 17.09.2019	na 2 (2.1)

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2	Zaprimljeno 22.01.2019.g. pod brojem Z-866/2019  Prvenstveni red upisa: Z-13929/2018  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE BROJ OVR-2332/2018 18.01.2019, a) na temelju ovršnog Rješenja Ministarstva financija, Porezne uprave Područnog ureda Zagreb, Ispostava Dubrava, KI: UP/I-415-06/18-01/15, Urbr: 5413-07-03/2018-2 od 13. srpnja 2018., radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 223.606,47 kn (dvjestodvade-settritisućešestostokunačetredesetsedamlipa); od toga na ime glavnice iznos od 215.197,15 kn i kamata 8.409,32 kn kao i propisanu zateznu kamatu na iznos glavnice od 215.197,15 kn koja teče od 14. srpnja 2018., pa do isplate, te b) na temelju ovršnog Rješenja Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Zagreb, Služba za nadzor PDV-a KI: UP/I-471-02/17-01/76, Urbr: 513-07-01-17-10 od 15. prosinca 2017, radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 10.679.376,38 kn (desetmilijunašestosedamdesettisućatristosedamdesetšestkunatridesetosamlipa), od toga na ime obveze iznos od 10.175.218,11 kn i kamata 504.158,27 kn kao i propisnu zateznu kamatu na iznos obveze od 10.175.218,11 kn koja teče od 13. listopada 2017. pa do isplate, te troškova postupka osiguranja u iznos u od 76.805,00 kn, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</b>	10.902.982,85 KN	Glavni uložak na 1.1
1.3	Zaprimljeno 22.01.2019.g. pod brojem Z-866/2019  Prvenstveni red upisa: Z-13929/2018  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 1.1
1.4	Zaprimljeno 22.01.2019.g. pod brojem Z-866/2019  Prvenstveni red upisa: Z-13929/2018  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul. 1181 k.o. Svinica, koju zemljišnu knjigu vodi Općinski sud u Sisku, Zemljišnoknjižni odjel Hrvatska Kostajnica.		na 1.1
<b>2.</b>			
2.2	Zaprimljeno 21.03.2019.g. pod brojem Z-3746/2019  Prvenstveni red upisa: Z-2530/2019  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju ovosudnog Rješenja od 18. ožujka 2019. godine broj Ovr-80/2019, uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A, u prvenstvenom redu zabilježbe pokretanja postupka (Z-2530/2019), radi osiguranja novčane tražbine predlagateljice osiguranja koja na dan 12. travnja 2018. godine iznosi 1.411.800,00 (milijunčetristojedanaesttisućaoamsto) kn glavnice, kamata na taj iznos od 125.862,15 kn koje teku od 29. siječnja 2017. godine od 12. travnja 2018. godine, kao i zateznih kamata na iznos glavnice od 1.411.800,00 kn tekućih od 13. travnja 2018. pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena,	1.411.800,00 KN	GLAVNI ULOŽAK na 2.1
2.3	Zaprimljeno 21.03.2019.g. pod brojem Z-3746/2019  Prvenstveni red upisa: Z-2530/2019  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, - radi osiguranja novčane tražbine predlagateljice osiguranja koja na dan 24. siječnja 2018. godine iznosi 4.284,00 (četiritisućedvjestoosamdesetčetiri) kn glavnice, kamata na taj iznos od 317,00 kn (od 29. siječnja 2017. do 24. siječnja 2018.) kao i zateznih kamata na iznos glavnice od 4.284,00 kn tekućih od 25. siječnja 2018. pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena,	4.284,00 KN	na 2.2

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.4	Zaprimljeno 21.03.2019.g. pod brojem Z-3746/2019  Prvenstveni red upisa: Z-2530/2019  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, te troškova postupka osiguranja u iznosu od 15.430,00 kn zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana donošenja rješenja do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA</b>	15.430,00 KN	na 2.2
2.5	Zaprimljeno 21.03.2019.g. pod brojem Z-3746/2019  Prvenstveni red upisa: Z-2530/2019  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 2.2, 2.3, 2.4
2.6	Zaprimljeno 21.03.2019.g. pod brojem Z-3746/2019  Prvenstveni red upisa: Z-2530/2019  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, Zabilježuje se da je u ispravi zk.ul. 1181 k.o. Svinica označen kao sporedan uložak, koju zemljišnu knjigu vodi Općinski sud u Sisku, Zemljišnoknjižni odjel Hrvatska Kostajnica.		na 2.2, 2.3, 2.4

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.01.2020.**



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 02.02.2020. 22:44

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GREDA SUNJSKA (Mbr. 326291)  
Posjedovni list: 3659

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ORA - FORM D.O.O., ZAGREB, OPOROVEČKI VINOGRADI 12C (VLASNIK)	23247341338

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
		1087/114	MAJNA	9430	5		
			LIVADA	9430			
		1087/115	MAJNA	3359	5		
			LIVADA	3359			
Ukupna površina katastarskih čestica				12789			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 02.02.2020. 22:44

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GREDA SUNJSKA (Mbr. 326291)

Posjedovni list: 3793

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ORA - FORM D.O.O., ZAGREB, OPOROVEČKI VINOGRADI 12C (VLASNIK)	23247341338

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
		596/2	NIŽALKA	1072	7		
			PUT	144			
			ORANICA	928			
		603/3	SREDNJE POLJE	2428	9		
			ORANICA	2428			
Ukupna površina katastarskih čestica				3500			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. GREDA SUNJSKA, 326291  
k.č. br.: 603/3

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 03.02.2020



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. GREDA SUNJSKA, 326291  
k.č. br.: 596/2

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 03.02.2020

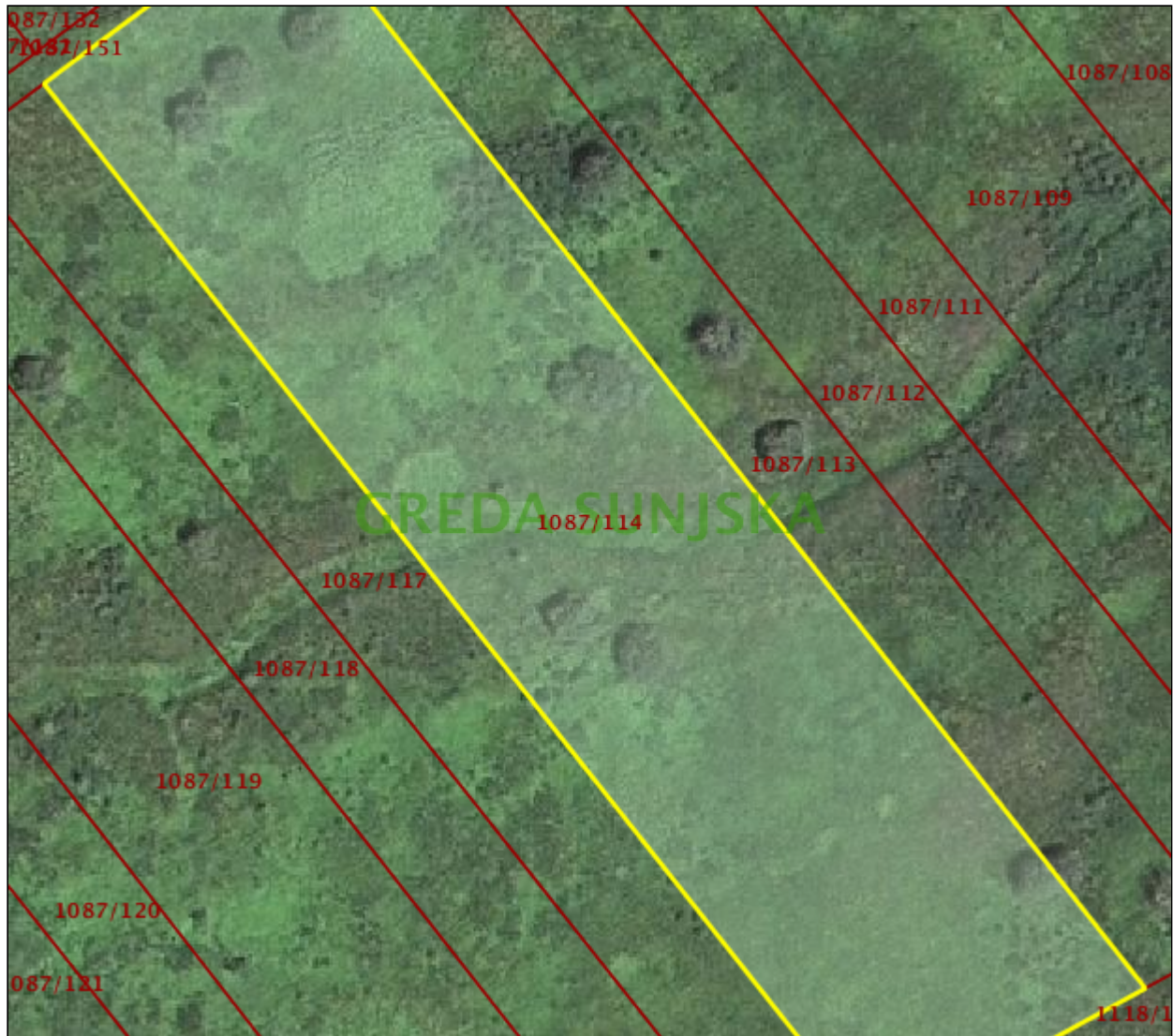


REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



Datum ispisa: 03.02.2020





**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**  
Ured predsjednika – Predsjednik suda  
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 Su – 454/17  
Zagreb, 28. travnja 2017.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Lane Čengije za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13, 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14. i 123/15) donosi

**R J E Š E N J E**

**Lana Čengija** (OIB: 96542264752), iz Zagreba, Radićevo šetalište 27; ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstva i procjenu nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

**Obrazloženje:**

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Stalni sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

**Uputa o pravnom lijeku:**

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

**Predsjednik**  
**Trgovačkog suda u Zagrebu**

**Nino Radić**

