

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, KOSOVAC, OPĆINA GORNJI BOGIĆEVCI

ZK.UL.BR. 366, K.O. KOSOVAC

NARUČITELJ:

ORA-FORM ZAGREB J.D.O.O.

ZAGREB, OPOROVEČKI VINOGRADI 12C

Zagreb, 03.02.2020.

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 J.D.O.O., ZAGREB, OPOROVEČKI VINOGRADI 12C, potrebno je izraditi procjenu vrijednosti poljoprivrednog zemljišta. Procjenjivano zemljište nalazi se u naselju Kosovac, općina Gornji Bogičevci, na sljedećim katastarskim česticama; k.č.br. 1/72, 1/74, 1/77, 29/1 k.o. Kosovac.

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 m² 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. Očevitom 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

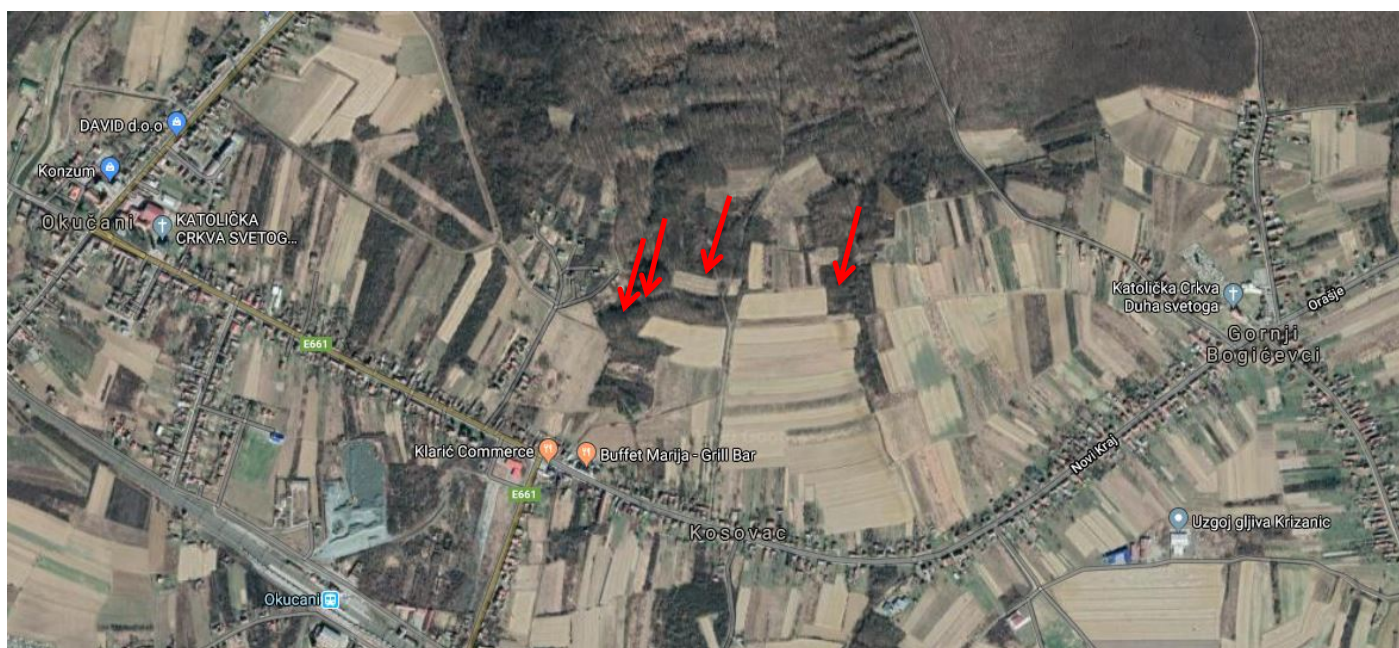
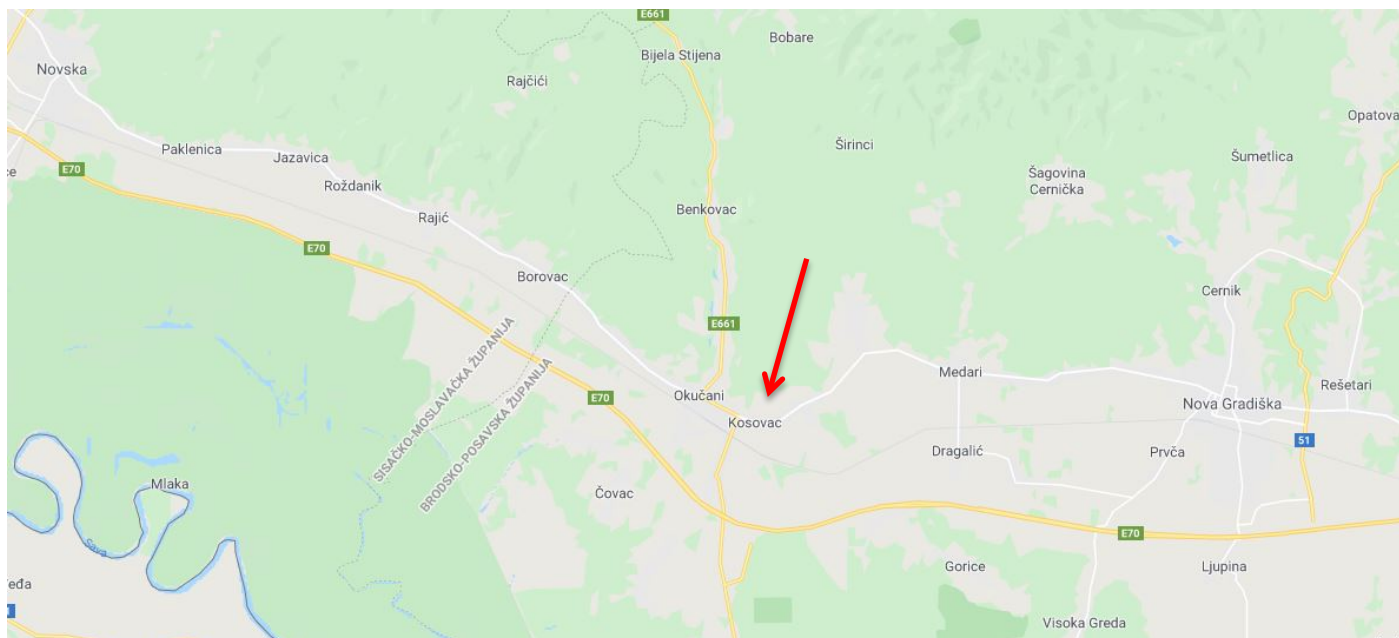
Lana Čengija, d.i.g. , stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

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.

LOKACIJA



DOKAZ VLASNIŠTVA

Nekretnina je upisana u zemljišne knjige zk.ul. 366, k.o. Kosovac u posjedovnicu A na zem.kat. česticama br. 1/72, 1/74, 1/77 kao ŠUMA U SMRDANU i k.č.br. 29/1 kao ORANICA STARI VINOGRAD U RAVNEŠU ukupne površine 5236,73 m2. Zemljišno – knjižno stanje i katastarski operat su usklađeni u smislu oznake čestica i površine.

Katastarska općina: 317969, KOSOVAC

Broj ZK uložka: 366

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10046/2019

Aktivne plombe:

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

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1/72	ŠUMA U SMRDANU		425		Pripis iz uložka 176
2.	1/74	ŠUMA U SMRDANU		425		Pripis iz uložka 176
3.	1/77	ŠUMA U SMRDANU		432		Pripis iz uložka 176
4.	29/1	ORANICA STARI VINOGRAD U RAVNEŠU		174		Pripis iz uložka 176
		UKUPNO:		1456		

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	ORA-FORM ZAGREB J. D.O.O. , OIB: 23247341338, OPOROVEČKI VINOGRADI 12C, 10000 ZAGREB	
2.2	Zaprimljeno 04.10.2019.g. pod brojem Z-10046/2019	na 2 (2.1)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL. BR. 40 ST-2867/2018 17.09.2019, nad dužnikom Ora-Form Zagreb d.o.o., OIB: 23247341338, Oporovečki vinogradi 12/C, 10000 Zagreb	



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA NOVA GRADIŠKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 02.02.2020. 22:44

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KOSOVAC (Mbr. 317969)

Posjedovni list: 253

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
7/8	ŠAJNOVIĆ DRAGAN, KOSOVAC 88, KOSOVAC (VLASNIK)	73202416334
1/8	DŽANIJA SLAVKO, JAMBRIŠAKOVA 7, RUGVICA (VLASNIK)	

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 ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1/77	SMRDAN	1529	2		
			ORANICA	1529			
Ukupna površina katastarskih čestica				1529			



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA NOVA GRADIŠKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 02.02.2020. 22:44

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KOSOVAC (Mbr. 317969)

Posjedovni list: 328

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ORA-FORM ZAGREB J. D.O.O. , OPOROVEČKI VINOGRADI 12C, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1/72	SMRDAN	1529	2		
			ŠUMA	1529			
		1/74	SMRDAN	1529	2		
			ORANICA	1529			
		29/1	SMRDAN	626	2		
			ORANICA	626			
Ukupna površina katastarskih čestica				3684			

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
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA NOVA GRADIŠKA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KOSOVAC, 317969
k.č. br.: 1/72

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000

Ispravno 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



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

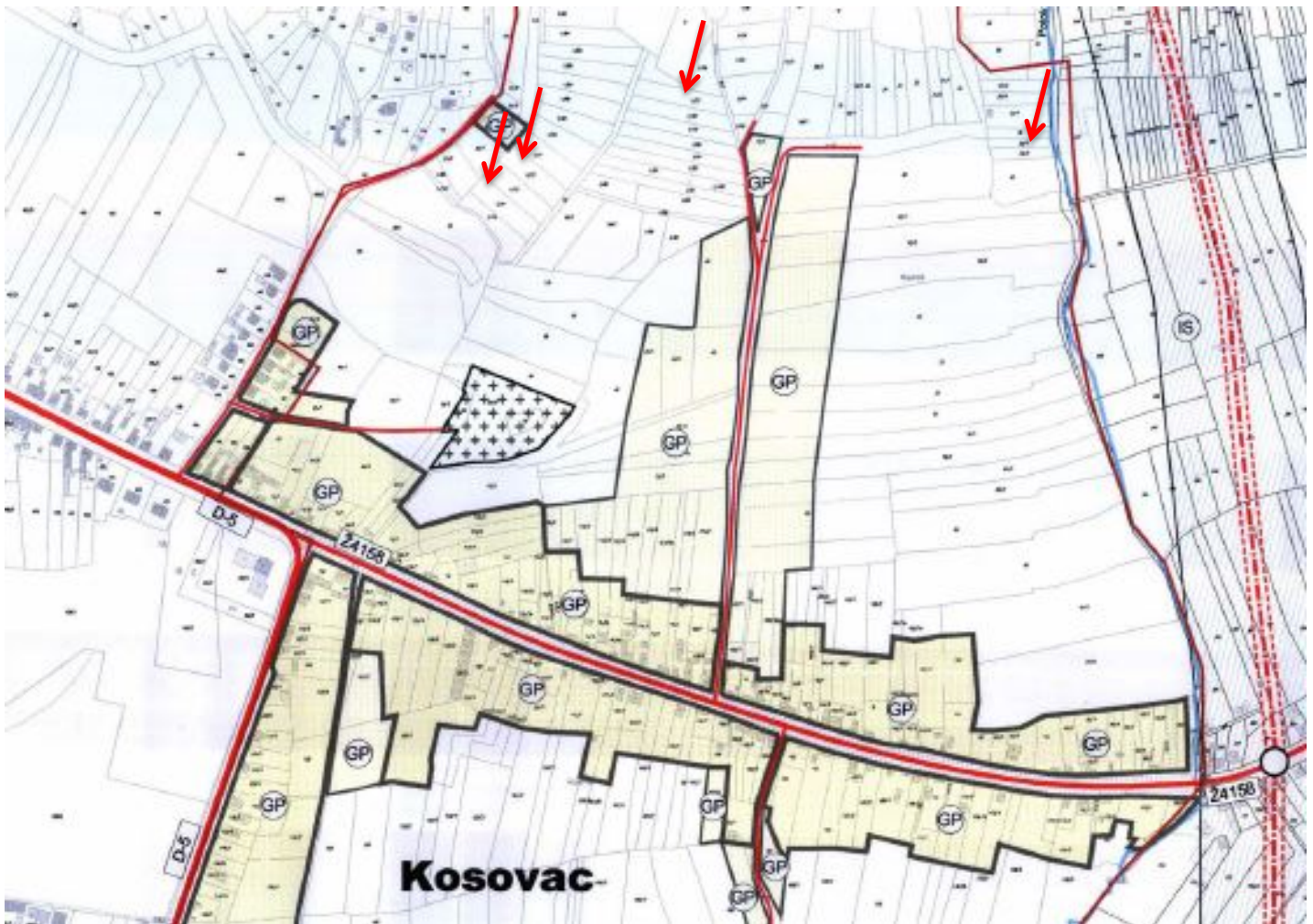


ZEMLJIŠTA			
zk.o.	zk.ul.	zk.č.	Površina (m2)
k.o. Kosovac	366	1/72	1.528,58
		1/74	1.528,58
		1/77	1.553,75
		29/1	625,82
UKUPNO:			5.236,73

PROSTORNO – PLANSKI STATUS

Prostorni plan uređenja općine Gornji Bogičevci

Procjenjivana zemljišta su smještena u poljoprivrednoj zoni prema PPU-u Gornji Bogičevci



RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

izgrađeno neizgrađeno / uređeno



GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



ZAŠTITNI KORIDOR / PODRUČJE POSEBNOG REŽIMA



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%).

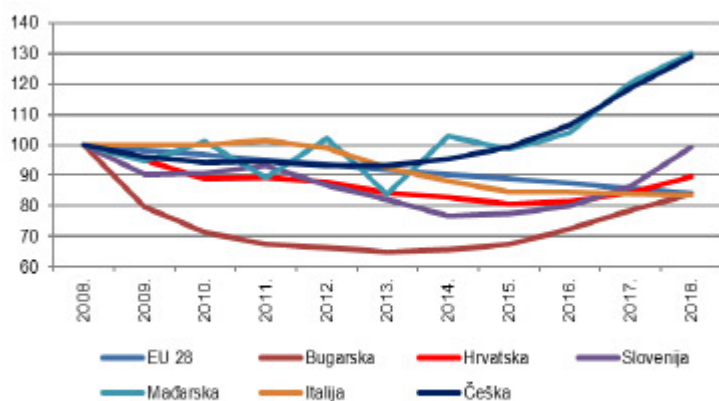
Snažnije stope rasta u četvrtom tromjesečju prošle godine pridonijele su ukupnom rastu cijena stambenih nekretnina na godišnjoj razini. Naime, u prošloj godini su cijene stambenih nekretnina nakon skromnijeg rasta u 2016. i 2017. (0,9% odnosno 3,8%) zabilježile prosječni godišnji rast od 6,1%. Navedena 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)



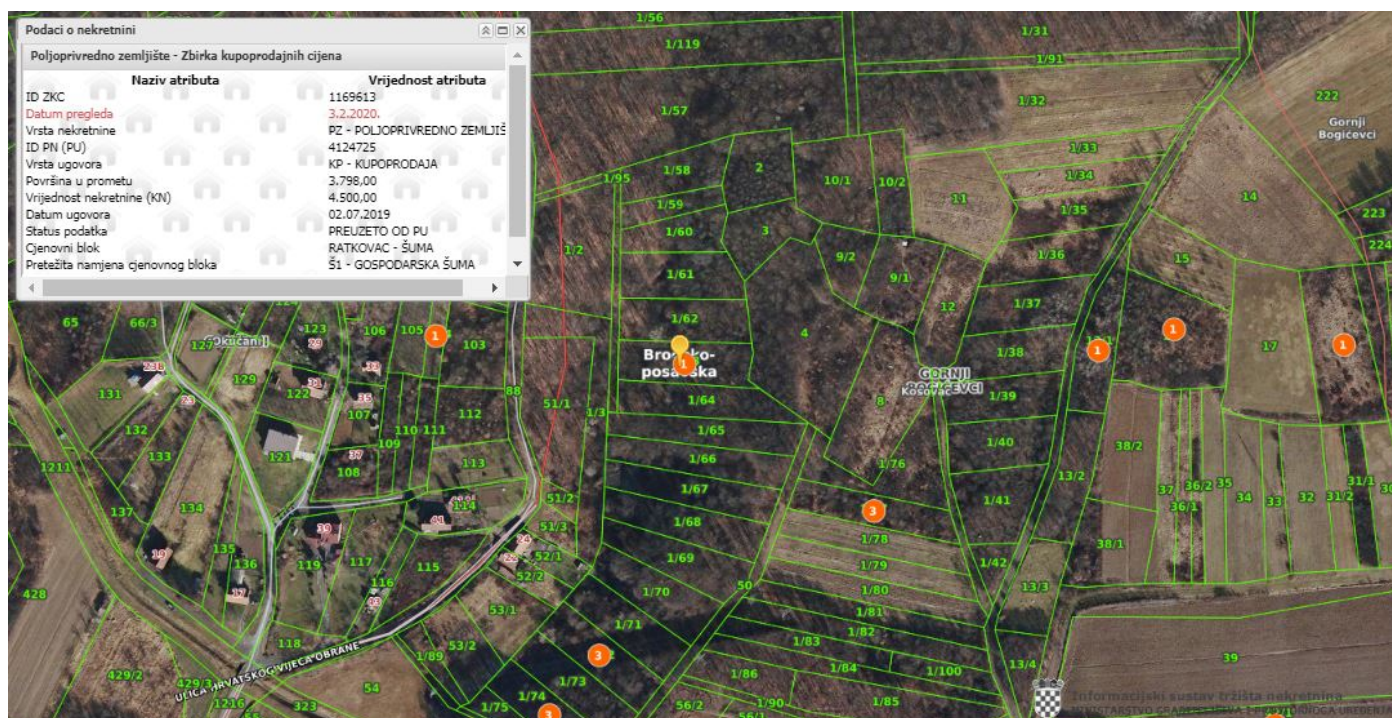
Izvori: eurostat, Raiffeisen istraživanja

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 1m² 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 PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
03-02-20	Ratkov ac, Smrtić	Gornji Bogičev ci	k.č.br.1/72,1/74, 1/77,29/1 k.o.Kosovac	5.236,73	Poljoprivredno	---	4.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m ²)	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	02-07-19	Ratkov ac-šuma	Gornji Bogičev ci	0,16	3.798,00	Poljoprivredno	---	4.
2	19-08-19	Ratkov ac, Smrtić	Gornji Bogičev ci	0,18	7.565,00	Poljoprivredno	---	4.
3	23-04-19	Ratkov ac, Smrtić	Gornji Bogičev ci	0,13	3.124,00	Poljoprivredno	---	4.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	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 ²)
1	0,16	Gornji Bogičev ci	88,42	Gornji Bogičev ci	88,42	1,000	0,16
2	0,18	Gornji Bogičev ci	88,42			1,000	0,18
3	0,13	Gornji Bogičev ci	88,42			1,000	0,13

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	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 ²)
1	0,16	Ostalo	02-07-19	102,24	102,24	1,000	0,16
2	0,18		19-08-19	102,24		1,000	0,18
3	0,13		23-04-19	102,24		1,000	0,13

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo		
1	0,16	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	1,00	0,16
2	0,18	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	1,00	0,18
3	0,13	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	1,00	0,13

STATISTIČKA OBRADA				
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja
1	0,16	3%	0,01	Zadovoljav a
2	0,18	13%	0,02	Zadovoljav a
3	0,13	-17%	0,03	Zadovoljav a
	0,15	prosje k	0,03	pravilo 2-sigma

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Aondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
0,15	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	0,15
	1,00						

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
k.č.br.1/72,1/74, 1/77,29/1 k.o.Kosovac	0,15	5.236,73	811,49	6.034
Ukupno		5.236,73	811	6.034
Zaokruženo				6.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,436306 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 suvlasničkog udjela poljoprivrednog zemljišta u naselju Kosovac, na sljedećim katastarskim česticama; k.č.br. 1/72, 1/74, 1/77, 29/1 k.o. Kosovac, u iznosu od:

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
k.č.br. 1/72, 1/74, 1/77, 29/1 k.o. Kosovac	0,15	5.236,73	811.49	6.034,00
SUVLASNIČKI UDIO 1/1 (ORA-FORM ZAGREB D.O.O. U STEČAJU)	0,15	5.236,73	811.49	6.034,00
Ukupno			811.49	6.034,00
Zaokruženo				6.000,00

Izračunata tržišna vrijednost nekretnine ne uključuje PDV.

Zagreb, 03. veljače 2020.

Procjenu izradila:

Lana Čengija

*Stalni sudski vještak
za graditeljstvo
i procjene nekretnina*





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavanskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVA GRADIŠKA
Stanje na dan: 12.01.2020. 23:25

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 317969, KOSOVAC

Broj ZK uložka: 366

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10046/2019

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1/72	ŠUMA U SMRDANU		425		Pripis iz uložka 176
2.	1/74	ŠUMA U SMRDANU		425		Pripis iz uložka 176
3.	1/77	ŠUMA U SMRDANU		432		Pripis iz uložka 176
4.	29/1	ORANICA STARI VINOGRAD U RAVNEŠU		174		Pripis iz uložka 176
		UKUPNO:		1456		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
ORA-FORM ZAGREB J. D.O.O. , OIB: 23247341338, OPOROVEČKI VINOGRADI 12C, 10000 ZAGREB		
2.2	Zaprimljeno 04.10.2019.g. pod brojem Z-10046/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL. BR. 40 ST-2867/2018 17.09.2019, nad dužnikom Ora-Form Zagreb d.o.o., OIB: 23247341338, Oporovečki vinogradi 12/C, 10000 Zagreb	na 2 (2.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 21.08.2018.g. pod brojem Z-8490/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U SLAVONSKOM BRODU STALNA SLUŽBA U NOVOJ GRADIŠKI POSL. BR. 1 OVR-793/2018 20.08.2018, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 223.606,47 kn zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje teku na iznos od 215.197,15 kn na ime glavnice, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 10.679.376,38 kn zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje teku na iznos od 10.175.218,11 kn na ime glavnice, tj. ukupan iznos od 10.902.982,80 kn kao i trošak prijedloga od 79.950,00 kn zajedno sa zakonskom zateznom kamatom, a sve kako je određeno u toč. I. rješenja o osiguranju, za korist:	10.902.982,80 KN	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587		
1.2	Zaprimljeno 21.08.2018.g. pod brojem Z-8490/2018 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U SLAVONSKOM BRODU STALNA SLUŽBA U NOVOJ GRADIŠKI POSL. BR. 1 OVR-793/2018 20.08.2018		na 1.1
2.			
2.1	Zaprimljeno 29.03.2019.g. pod brojem Z-3309/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU BR. OVR- 142/2019 OPĆINSKOG SUDA U SLAVONSKOM BRODU 18.02.2019, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 1.411.800,00 kn zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje teku na iznos od 13. travnja 2018. te u iznosu od 125.862,15 kn na ime obračunate zakonske zatezne kamate od 12. travnja 2018. i ovršnog rješenja Carinske uprave, Područnog carinskog ureda Zagreb klasa: UP/I-415-02/18-20/9, urbroj: 513-02-3005/10-18-1 od 24. siječnja 2018., a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 4.284,00 kn zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 25. siječnja 2018. te u iznosu od 317,00 kn na ime obračunate zakonske zatezne kamate do 24. siječnja 2018. tj. ukupnog iznosa od 1.542.263,15 kn kao i trošak ovog prijedloga od 15.422,63 kn zajedno sa zakonskom zateznom kamatom, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB	1.542.263,15 KN	
2.2	Zaprimljeno 29.03.2019.g. pod brojem Z-3309/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE O OSIGURANJU BR. OVR-142/2019 OPĆINSKOG SUDA U SLAVONSKOM BRODU 18.02.2019		na 2.1

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA NOVA GRADIŠKA

Stanje na dan: 02.02.2020. 22:44

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KOSOVAC (Mbr. 317969)

Posjedovni list: 328

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ORA-FORM ZAGREB J. D.O.O. , OPOROVEČKI VINOGRADI 12C, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1/72	SMRDAN	1529	2		
			ŠUMA	1529			
		1/74	SMRDAN	1529	2		
			ORANICA	1529			
		29/1	SMRDAN	626	2		
			ORANICA	626			
Ukupna površina katastarskih čestica				3684			

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 SLAVONSKI BROD
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA NOVA GRADIŠKA

Stanje na dan: 02.02.2020. 22:44

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KOSOVAC (Mbr. 317969)

Posjedovni list: 253

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
7/8	ŠAJNOVIĆ DRAGAN, KOSOVAC 88, KOSOVAC (VLASNIK)	73202416334
1/8	DŽANIJA SLAVKO, JAMBRIŠAKOVA 7, RUGVICA (VLASNIK)	

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
		1/77	SMRDAN	1529	2		
			ORANICA	1529			
Ukupna površina katastarskih čestica				1529			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA NOVA GRADIŠKA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KOSOVAC, 317969
k.č. br.: 1/72

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
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA NOVA GRADIŠKA

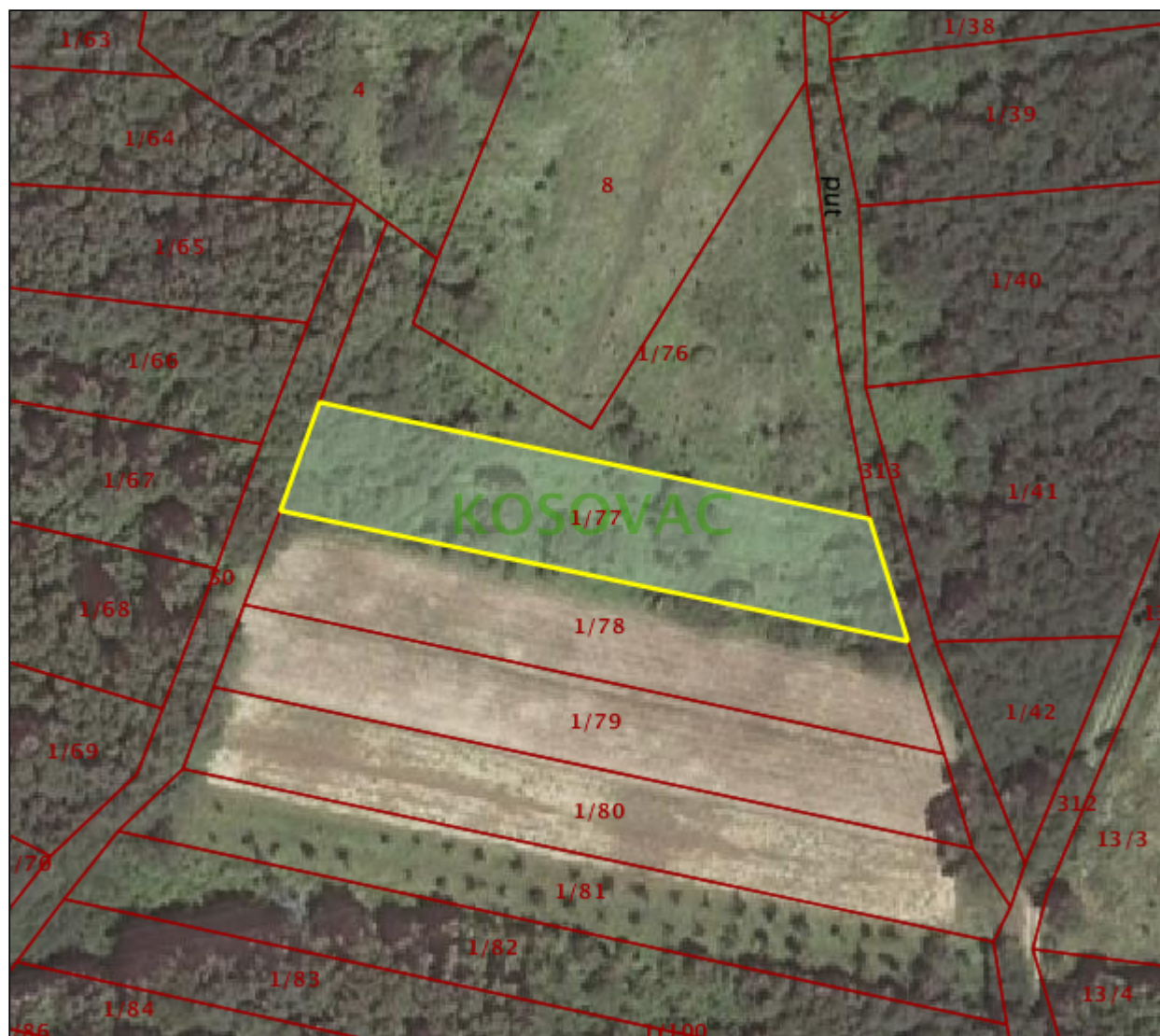
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KOSOVAC, 317969
k.č. br.: 1/77

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 03.02.2020



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA NOVA GRADIŠKA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KOSOVAC, 317969
k.č. br.: 29/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:2880



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

