

BOŽO MILIVOJEVIĆ DIPL. ING. GRAĐ. 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. 1270 K.O.
DONJE BAZIJE, DONJE BAZIJE



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
DONJE BAZIJE, JURKOVAČA

LOKACIJA DONJE BAZIJE JURKOVAČA

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	13
7	TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE	14
7.1.	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	14
8	IZRAČUN VRIJEDNOSTI	14
8.2	IZVOR PODATAKA ZA IZRAČUN	16
8.3.	POREDBENA METODA POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	20
9	IZJAVA O NEPRISTRANOST	22
10	DOKUMENTACIJA	23

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:	Donje Bazije		
z.k. uložak:	1270		
z.k.č.br:	Razne popis strana 4 elaborata		
opis nekret. i namjena	Oranica, Jurkovača k.č. 171/2 – 181/3		
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:	110.000,00	14.606,00	0,34
LEGALN. NEKR.: Poljoprivredno zemljište.			

Slatina 23.11.2020.



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. 1270 k.o. Donje bazije.

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 Jurkovača u naselju Donje Bazije, lenija ispod vrtova
Ulica i k.br.:	Donje Bazije
Četvrt/Općina:	Donje Bazije/Čađavica
Grad/Naselje:	Čađavica/Donje Bazije
Županija:	Virovitičko podravska
Kat. općina:	Donje bazije
z.k. uložak:	1270
k.č.br.:	171/2; 172/1; 172/2; 172/3; 173/1; 173/2; 176; 177; 178; 180/2; 181/1; 181/2 i 181/3
Dan vrednovanja:	23.11.2020
Dan očevida:	19.11.2020
Dan kakvoće:	19.11.2020

2 B KORIŠTENI PROPISI

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

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

2 C: OVLAŠTENJE



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U BJELOVARU
BJELOVAR, J. JELAČIĆA 1
URED PREDsjedNIKA

Broj: 4 Su-712/2012
Bjelovar, 3. listopada 2019.

Županijski sud u Bjelovaru po predsjednici suda Milenki 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 završilo 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 1270 k.o. Donje Bazije, upisana je:

- Oranica Donji lug na k.č. 171/2; 172/2 i 172/3
- Oranica Jurkovača na k.č. 172/1; 173/1; 174/2; 176; 170 i 180/2
- Oranica Bukvik na k.č. 178
- Oranica Jurkovac na k.č. 173/2; 181/1 i 181/2
- Oranica Đurkovača na k.č. 181/3

a z.k. vlasnik je:

GORUP STOČARSTVO d.o.o. u stečaju Tomaševac, Tomaševac,
Klanjec OIB 97328499380

Teret: Nema - vlasnički list PRILOG 1, strana 24-25 elaborata
Zabilježbe: Nema: Na licu mjesta nisu uočene bilo kakve prepreke koje bi ometale nesmetano korištenje nekretnine,

3B. STATUS

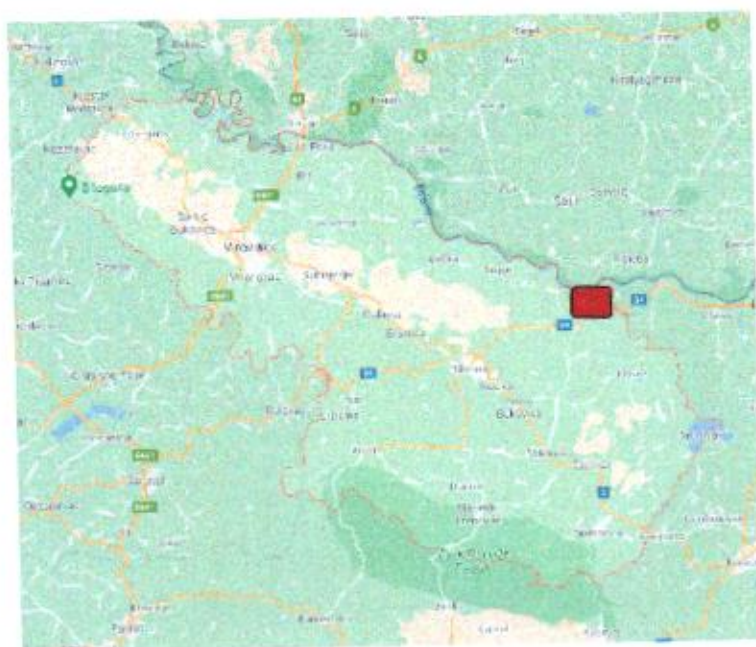
Namjena:	Nekretnina je poljoprivredno zemljište – oranica u naselju Donje Bazije, koja se uredno obrađuje.
Mogućnost prenamjene:	Zemljište je poljoprivredno i prenamjena nije realna.
Utrživost nekretnine:	Utrživost nekretnine moguća u određenom vremenu, a općina Čađavica kao isključivo poljoprivredno 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, Ilimin 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.

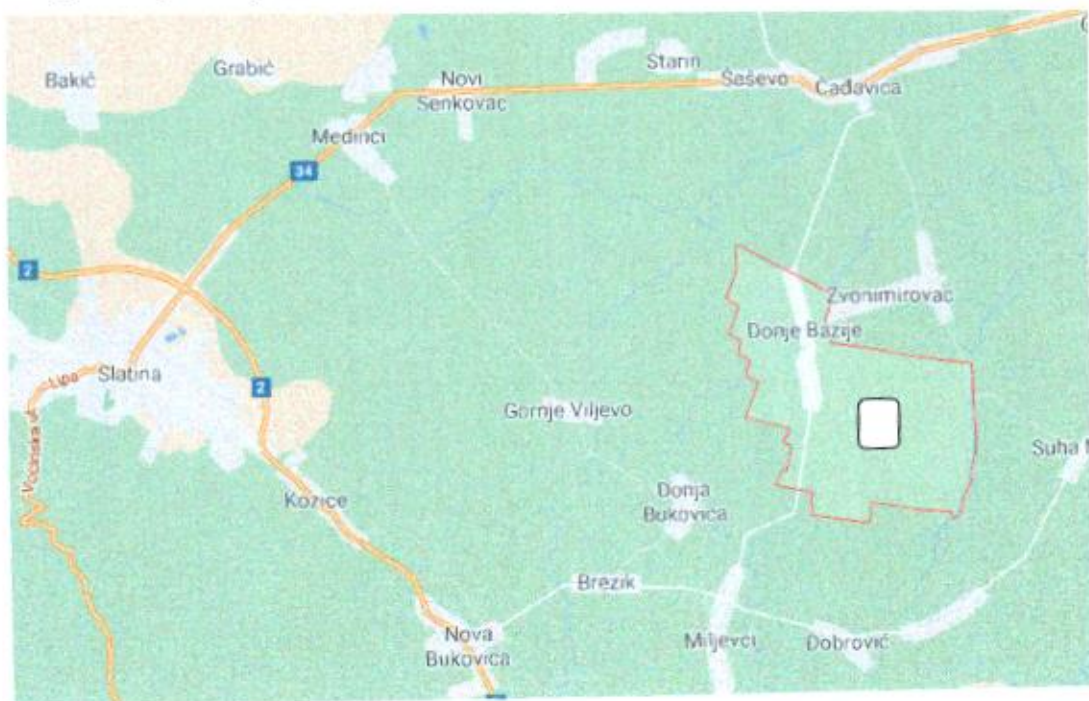
Prema zadnjem popisu stanovništva općina Čađavica je imala 2394 stanovnika u 10 naselja, a samo naselje čađavica 787 stanovnika



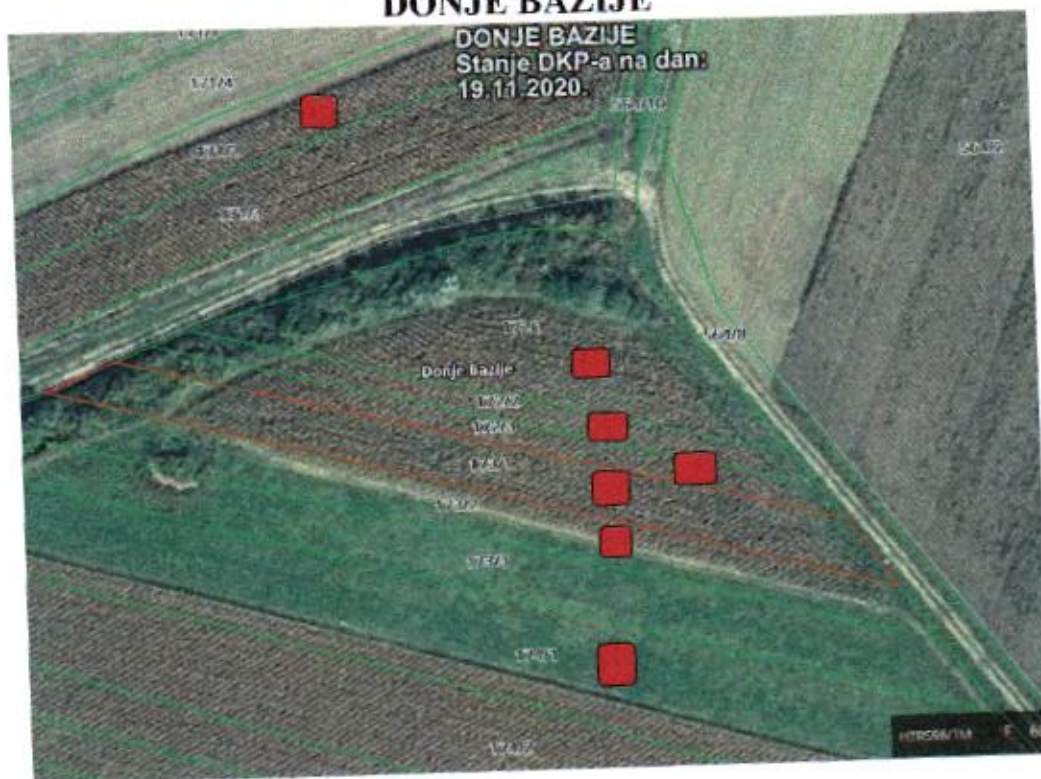
4.B. MIKRO LOKACIJA

Predmetne nekretnine nalazi se u dijelu mjesta Zvonimirovac istočno od naselja prema kanalu

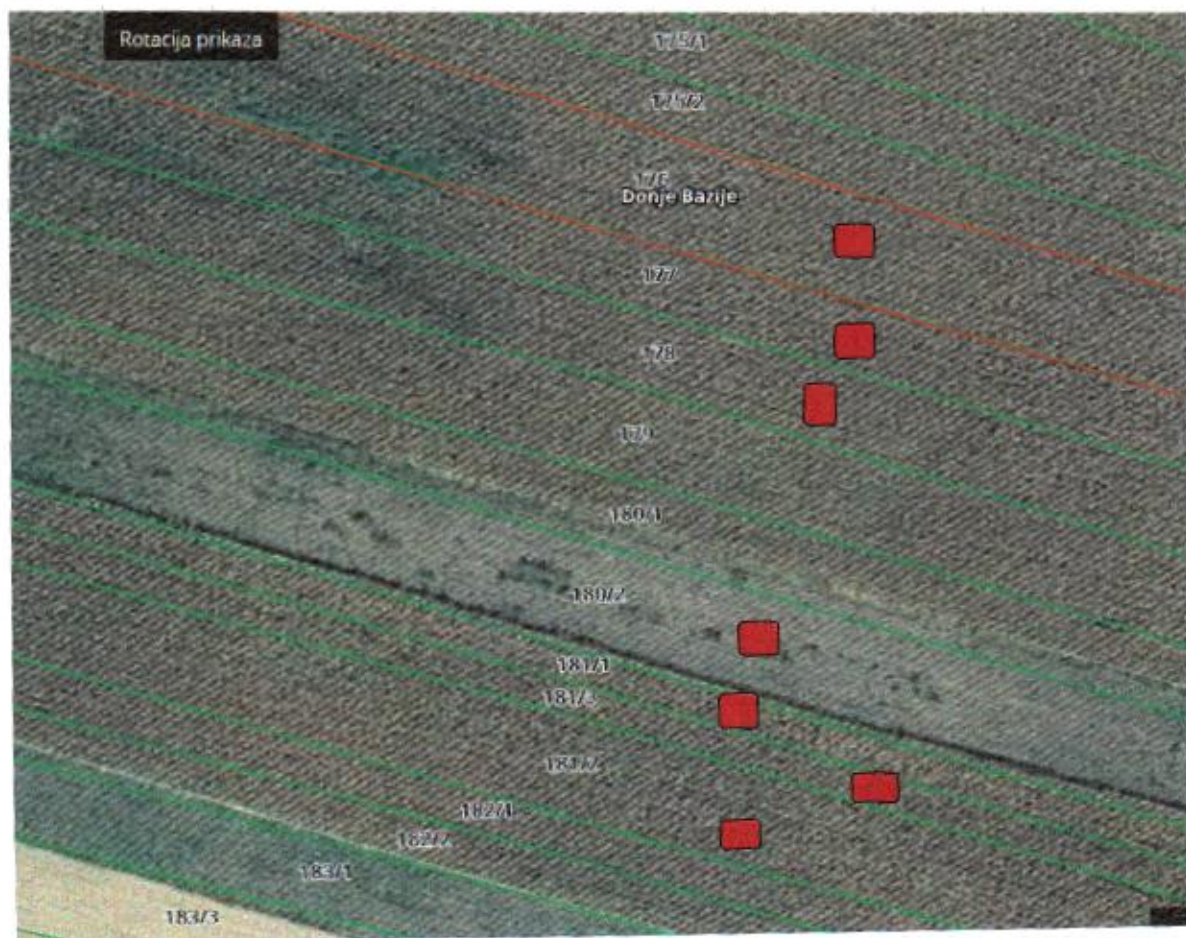
Nekretnine su poljskim putovima povezane sa asfaltiranom prometnicom kroz naselje Donje Bazije.



4.2. IZVOD SA GEO PORTALA K.Č. 171/2 do 174/2 Z.K. 1270 K.O. DONJE BAZIJE



4.2. IZVOD SA GEO PORTALA K.Č. 176-181/3 Z.K. 1270 K.O. DONJE BAZIJE



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. lipojedovnog lista broj 623 od 18.11.2020 godine ukupna površina građevnog zemljišta iznosi:

R.B.	Z.K.	K.Č.	Površina građ. m ²	Površina poljop. m ²
1	1270	171/2		2.917,00
2	1270	172/1		3.205,00
3	1270	172/2		788,00
4	172/3	172/3		956,00
5	1270	173/1		2.079,00
6	1270	173/2		2.316,00
7	1270	174/2		5.715,00
8	1270	176		5.287,00
9	1270	177		3.287,00
10	1270	178		3.723,00
11	1270	180/2		4.963,00

	12	1270	181/1		1.575,00	
	13	1270	181/2		4.050,00	
	14	1270	181/3		1.575,00	
	ukupno				42.436,00	

6. FOTO DOKUMENTACIJA

		
PRILAZNI PUT OD SELA	POLJSKI PUT PREMA ČESTICAMA	PARCELA DESNO R.B. 2-14
		
PARCELA DESNO R.B. 2-14	PARCELA DESNO R.B. 2-14	PARCELA DESNO R.B. 2-14
		
PARCELA DESNO R.B. 2-14	PARCELA DESNO R.B. 2-14	PARCELA DESNO R.B. 2-14
		
PARCELA K.Č. 171/2 LIJEVO	PARCELA K.Č. 171/2 LIJEVO	

7.TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

7.1 POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

Predmetne parcele se nalaze u kastarskoj općini Donje Bazije naselje Donje Bazije na izlazu iz sela prema Miljvcima kod kućnog broja 97 lijevo gledano u pravcu Miljevaca udaljeno od mjesta cca 200-400 m² od prometnice sa kojom je povezano poljskim putem.

Parcele su grupirane dsno od poljskog puta 13 parcela redni brojevi z.k. uložka 2-14, a lijevo od poljskog puta 1 parcela i to 171/2 redni broj 1 z.k. uložka

Većina katastarskih čestica graniči jedna sa drugom što dodatno povećava tržišnu vrijednost, a sve je vidljivo iz snimki sa GEO portala strana 10 i 11 elaborata.

Parcele se obrađuju, najvećim dijelom pripremljene za proljetnu sjetvu – zimska dio brazda, manjim dijelom zasijana pšenica

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

8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

. Dan očevida: 19.11.2020 godine

Dan kakvoće 19.11.2020 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 Donje Bazije. Zemljište je površine 12.300,00 m². Kupoprodaja je obavljena 09.05.2017 godine za iznos od 37.500,00 kuna što po srednjem tečaju HNB na dan prodaje iznosi 5.047,00 € ili 0,41 €/m². Nekretnina je u dijelu obradivih površina mjesta a za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima E- nekretnine ID PU 3585073; k.č. 367/1 k.o. Donje Bazije

Nekretnina 2

Poljoprivredno zemljište nalazi se u katastarskoj općini Donje Bazije. Zemljište je površine 1.633,00 m². Kupoprodaja je obavljena 20.07.2020 godine za iznos od 5.000,00 kuna što po srednjem tečaju HNB na dan prodaje iznosi: 664,00 € ili 0,41 €/m². Nekretnina je u dijelu obradivih površina mjesta a za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima E- nekretnine ID PU 4294852; k.č. 296/2 k.o. Donje Bazije

Nekretnina 3

Poljoprivredno zemljište nalazi se u katastarskoj općini Donje Bazije. Zemljište je površine 6.605,00 m². Kupoprodaja je obavljena 13.10.2017 godine za iznos od 17.205,00 kuna što po srednjem tečaju HNB na dan prodaje iznosi: 2.294,00 € ili 0,35 €/m². Nekretnina je u dijelu obradivih površina mjesta a za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima E- nekretnine ID PU 3688151; k.č. 561/98 k.o. Donje Bazije

POZICIJA USPOREDNIH NEKRETNINA I PROCJENJIVANE NEKRETNINE



USPOREDBA 1

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	713378
Datum pregleda	15.11.2020.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	3585073
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	12.330,00
Vrijednost nekretnine (KN)	37.500,00
Datum ugovora	09.05.2017
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	ČADAVICA - VRIJEDNO TLO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2S - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

8.3. PROCJENA TRZISNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE DONJE BAZIJE Z.K. 1270 K.O DONJE BAZIJE

POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	kat čest.	Vrsta	Površina	Namjena	Kis	Kategorija zemljišta
23.11.2020	Čadavica	171/2 do 181/3 z.k. 1270	Pojoprivredno Zemljište	42.346	O	1	I

OBILJEŽJA 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	Donje Bazije	svi.17	0,41	12.300	O	1	I
2	Donje Bazije	srp.20	0,41	1.633	O	1	I
3	Donje Bazije	lis.17	0,35	6.605	O	1	I

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Nadnevak 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	Donje Bazije	svi.17	0,41	100,93	115,9	1,15	0,47
2	Donje Bazije	srp.20	0,41	115,9		1,00	0,41
3	Donje Bazije	lis.17	0,35	102,26		1,13	0,40

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	Donje Bazije	srp.20	0,47	90,43%	90,43%	1,00	0,47
2	Donje Bazije	lis.17	0,41	90,43%		1,00	0,41
3	Donje Bazije	lis.17	0,40	90,43%		1,00	0,40

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Površina m ²	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti izjednačena cijena (eur/m ²)	Kis poredbenih nekretnina	Kis procijenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i dijelom interkvantilativno izjednačena cijena (eur/m ²)
1	Donje Bazije	12.300	0,47	1	1	1,00	0,47
2	Donje Bazije	1.633	0,41	1		1,00	0,41
3	Donje Bazije	6.605	0,40	1		1,00	0,40

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Daljnja obilježja nekretnine					kpo
		Mikrolokacija	Oblak parcele i površina	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	
1	Donje Bazije	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	↓ 0,90	↓ 0,90	0,81
2	Donje Bazije	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	↓ 0,90	↓ 0,90	0,81
3	Donje Bazije	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	↓ 0,90	↓ 0,90	0,81

STATISTIČKA OBRADA

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

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Čadavica	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i dijelom interkvartilativno izjednačena cijena (eur/m 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	Donje Bazije	0	0,81	0	10,56%	0,04	0,00
2	Donje Bazije	0	0,81	0	3,72%	0,01	0,00
3	Donje Bazije	0	0,81	0	6,84%	0,02	0,00

suma 1 0,00
 prosjek 0 0,00
 standardno odstupanje 0,03 7,56%
 pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja 0,05

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	Učeoče u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m ²)	Jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta (eur/m ²)
1	Donje Bazije	0,38	10,56%	zadovoljavaj	33%	0,13	0,34
2	Donje Bazije	0,33	3,72%		33%	0,11	
3	Donje Bazije	0,32	6,84%		33%	0,11	

suma 100%

PRERAČUNAVANJE DALJNJIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	stanje tržista	Služnost puta	Služnost vodova	
0,34	1	0	0	0,00	0	0	0,34
1,00							

Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni iznosi :

0,34 eur/m²

iznos € 14.606 € iznos kn 110.437 kn Zaokruženo kn 110.000
 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 elaborata.

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: 323179, DONJE BAZIJE

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

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1270

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	171/2	ORANICA DONJI LUG		811		
2.	172/1	ORANICA JURKOVAČA		891		
3.	172/2	ORANICA DONJI LUG		219		
4.	172/3	ORANICA DONJI LUG		266		
5.	173/1	ORANICA JURKOVAČA		578		
6.	173/2	ORANICA JURKOVAC		644		
7.	174/2	ORANICA JURKOVAČA		1589		
8.	176	ORANICA JURKOVAČA		1470		
9.	177	ORANICA JURKOVAČA		914		
10.	178	ORANICA BUKVIK		1035		
11.	180/2	ORANICA JURKOVAČA		1380		
12.	181/1	ORANICA JURKOVAC		438		
13.	181/2	ORANICA JURKOVAC		1126		
14.	181/3	ORANICA ĐURKOVAC		438		
		UKUPNO:		11799		

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 04.03.2013. broj Z-586/13 Na temelju Dopune Prijedloga za nepotpuno izvlaštenje - Rek. 10(20) kV zračnog voda Nova Bukovica - Miljevci - Donje Bazije, HEP - Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Virovitica, A. Mihanović 42, klasa: UP-I-943-01/12-01/01, ur.broj:2189-07-02/1-12-2, od 18. siječnja 2013. god., zabilježuje se postupak nepotpunog izvlaštenja na kčtr. 181/2 pod A, radi postavljanja jednog AB stupa, stup br. 46, ukupne površine nepotpune služnosti 4,00 m2, prema Situaciji broj 13.	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 323179, DONJE BAZIJE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1270

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1 GORUP STOČARSTVO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 97328499380, TOMAŠEVEC 2, TOMAŠEVEC 49290 KLANJEC	
3.1	Zaprimljeno 04.08.2020.g. pod brojem Z-5758/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU., ST-972/20 29.07.2020, na nekretnine pod A.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

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

PRILOG 2 – POSJEDOVNI LIST



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VIROVITICA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SLATINA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 18.11.2020. 22:46

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DONJE BAZIJE (Mbr. 323179)

Posjedovni list: 623

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

Podaci o katastarskim česticama

Zgr.	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.l.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		171/2	LANIŠTE	2917	0		
			ORANICA	2917			
		172/1	LIVADAK	3205	0		
			ORANICA	3205			
		172/2	LIVADAK	788	0		
			ORANICA	788			
		172/3	LIVADAK	956	0		
			ORANICA	956			
		173/1	LIVADAK	2079	0		
			ORANICA	2079			
		173/2	JARKOVAČA	2316	0		
			ORANICA	2316			
		174/2	LIVADAK	5715	0		
			ORANICA	5715			
		176	LIVADAK	5287	0		
			ORANICA	5287			
		177	JAKOVAČE	3287	0		
			ORANICA	3287			
		178	JAKOVAČE	3723	0		
			ORANICA	3723			
		180/2	LIVADAK	4963	0		
			ORANICA	4963			
		181/1	JARKOVAČE	1575	0		
			ORANICA	1575			
		181/2	LIVADAK	4050	0		
			ORANICA	4050			

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
		181/3	JARKOVAĆE	1575	0		
			ORANICA	1575			
Ukupna površina katastarskih čestica				42436			

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