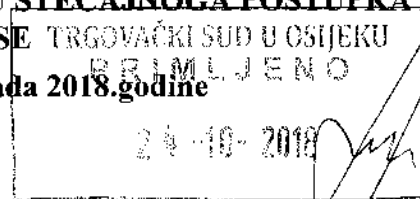


6 St-995/16-46

Obrazac 20.

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU u razdoblju od 15.svibnja do 15. Listopada 2018.godine



Nadležni trgovački sud **TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU**

Poslovni broj spisa **6 St-995/16-27**

Dužnik **POLJOPRIVREDNA ZADRUGA NOVOSELAC u stečaju, OIB
83135936477, Stepinac Alojzija 39/8, Vinkovci**

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU od 15.svibnja do 15. listopada 2018.godine

Stečajna masa je neizmijenjena u odnosu na stanje utvrđeno na izvještajnom ročištu.

Stanje stečajne mase:

- 1) Vlasnički dio 1/1, k.č. 1379 i 1380 upisano u Z.k. ul.br. 758 K.O. Gunja kod Općinskog suda u Vukovaru ZK odjel Županja, u naravi oranica Mali vrbovi ukupne površine 2203, izrađena je procjena vrijednosti od strane ovlaštenog sudskog vještaka Mr.sc. Slavko Živković dipl.ing građ. iz Vinkovaca. Procijenjena vrijednost nekretnine je: k.č.br. 1379 u iznosu 3.600,00 kn i k.č.br.1380 u iznosu 6.100,00 kn, ukupno 9.700,00 kn;
- 2) Vlasnički dio 1/1 k.č.br. 1656 upisano u Z.K.ul 2807 K.O. Gunja kod Općinskog suda u Vukovaru Z.K.odjel Županja, u naravi oranica Tikarići površine 27333 m2, izrađena je procjena vrijednosti nekretnine od strane istog ovlaštenog vještaka. Procijenjena vrijednost iznosi 104.000,00 kn.
- 3) Suvlasnički dio 2/4 k.č. 5499, upisano u Z.k.ul.br. 2480 K.O. Babina Greda kod Općinskog suda u Vukovaru, ZK Odjela Županja, u naravi oranica brezovica površine 9585 m2. Izrađena je procjena nekretnine od strane ovlaštenog sudskog vještaka Mr.sc. Slavko Živković dipl.ing građ. iz Vinkovaca. Procijenjena vrijednost nekretnine za 2/4 k.č.br. 5499 utvrđena je u iznosu 10.750,00 kn;
- procjembeni elaborat br. PZN-3/18 u prilogu
- 4) Suvlasnički dio 1/2 k.č. 3609, upisano u Z.K,ul, br. 1844 K.O. Babina Greda kod Općinskog suda u Vukovaru ZK odjel Županja, u naravi pašnjak Zaton površine 6889 m2. Izrađena je procjena nekretnine od strane ovlaštenog sudskog vještaka Mr.sc. Slavko Živković dipl.ing građ. iz Vinkovaca. Procijenjena vrijednost nekretnine za 1/2 k.č.br. 3609 utvrđena je u iznosu 11.000,00 kn;
- procjembeni elaborat br. PZN-2/18 u prilogu
- 5) Potraživanje u iznosu 115.082,92 kn

Log pod

Na svim nekretninama upisano je založno pravo za korist REPUBLIKA HRVATSKA ZA MINISTARTSVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, OIB 52634238587, PODRUČNI URED SLAVONIJA I BARANJA.

Nekretnine opisane pod 1.) i 2.) u K.O. Gunja, obrađuje Marko Dominković, zaključeni su Ugovori o zakupu poljoprivrednog zemljišta za 2018.godinu, sveukupne vrijednosti 2.953,60 kn.

Suvlasnički dio nekretnina opisanih pod 3.) i 4.), u K.O. Babina Greda su neobrađene, uz Savu, djelom pod vodom.

Potraživanje od bivše upraviteljice zadruge : nakon izvidnih i istražnih radnji, uŽDO u Vukovaru, u kojima sam po službenoj dužnosti sudjelovala, podignuta je optužnica protiv bivše upraviteljice zbog kaznenih djela zloupotrebe povjerenja u gospodarskom poslovanju.

U zakonskom roku predani su financijski izvještaji o poslovanju. Knjigovodstveni servis za poslove izrade poreznih i svih drugih zakonom propisanih evidencija nije angažiran. Izvještaje izrađuje i dostavlja stečajna upraviteljica.

Unovčenja novčane mase nije bilo, prihoda nije bilo, stanje poslovnog računa 0,00 kn

II. STANJE STEČAJNE MASE

Pregled stečajne mase

Red. br.	Opis	Vrijednost u kn	Unovčena vrijednost
1.	Nekretnina vlasnički dio 1/1: k.č.br. 1379 i 1380 upisano u Zk.ul.758 K.O. Gunja, ukupne površine 2203 m2	9.700,00	0,00
2.	Nekretnina, vlasnički dio 1/1: k.č.br. 1656 upisano u Zk.ul. 2807 K.O.Gunja, površine27333 m2	104.000,00	0,00
3.	Nekretnina vlasnički dio 2/4: k.č.br.5499 upisano u Zk.ul.2480 K.O. Babina Greda, površine 9585 m2	10.750,00	0,00
4.	Nekretnina, vlasniči dio ½: k.č.br. 3609 upisano u Zk.ul. 1844 K.O. Babina Greda površine 6889 m2	11.000,00	0,00
5.	Potraživanje od bivše upraviteljice zadruge	115.082,92	0,00
	UKUPNO procijenjena vrijednost stečajne mase	250.532,92	0,00

Pregled obveza stečajne mase
u razdoblju od otvaranja stečajnog postupka do 15.10.2018.godine

Red.br.	Opis	Iznos u kn
1.	Trošak platnog prometa-naknade banci	565,00
2.	PTT troškovi	201,23
3.	Izrada žiga, uredski materijal	180,60
4.	Takse, naknade FINA, javni bilježnik	181,25
5.	Ugovor o djelu- procjene nekretnina	4.592,40
6.	Knjigovodstveni poslovi (2.500,00 kn neto)	3.929,09
7.	Putni troškovi stečajnog upravitelja- Gunja, Županja, Babina Greda, Vukovar, Osijek)	2.447,98
	Ukupno	12.097,55

Predvidive obveze stečajne mase

Red.br.	OPIS	Iznos
1.	Naknade FINA-prodaja nekretnina	10.800,00
2.	Ovrha-bivša upraviteljica	4.300,00
3.	Trošak plat.prometa, PTT, putni troškovi-procjena	2.000,00
	Ukupno	17.100,00
	Sveukupno obveze stečajne mase	29.197,55

Predvidivi prihodi

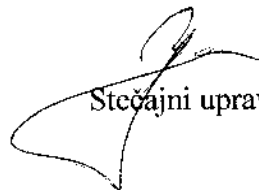
Red.br.	Opis	Iznos u kn
1.	Zakup poljoprivrednog zemljišta u Gunji	2.953,60
	UKUPNO	2.953,60

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

1. Predlažem sudu sazivanje ročišta za utvrđenje vrijednosti nekretnina, donošenje Rješenja o prodaji nekretnina u stečajnom postupku, te po pravomoćnosti rješenja Zaključak o prodaji u kome će odrediti način i uvjete prodaje

Vinkovci, 15.listopad 2018.godine

Stečajni upravitelj



UGOVOR O ZAKUPU POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

Zaključen između:

POLJOPRIVREDNE ZADRUGE NOVOSELAC u stečaju, Vinkovci, A.Stepinca 39/7, OIB 83135936477, po stečajnom upravitelju Margareti Bondža iz Vinkovaca, Lapovačka 30, kao zakupodavca (u daljnjem tekstu: Zakupodavac),

i,

MARKA DOMINKOVIĆA iz Gunje, V.Nazora 153, OIB 13228598751, kao zakupoprimalca (u daljnjem tekstu: Zakupoprimalac).

Čl. I

Predmet zakupa je poljoprivredno zemljište upisano u zk.ul. 2807 k.o. Gunja i to k.č.br. 1656 oranica Tikarići sa 27333 m².

Čl. II

Zakupodavac daje u zakup Zakupoprimalcu svoje poljoprivredno zemljište iz čl. I ovoga ugovora, a Zakupoprimalac uzima u zakup ovo poljoprivredno zemljište isključivo za poljoprivrednu proizvodnju.

Čl. III

Zakupodavac se obvezuje omogućiti Zakupoprimalcu nesmetano korištenje poljoprivrednog zemljišta iz čl. I ovoga ugovora. Zakupoprimalac ne može dati u podzakup poljoprivredno zemljište iz čl. I ovoga ugovora bez prethodne suglasnosti Zakupodavca.

Čl. IV

Zakupoprimalac je dužan koristiti poljoprivredno zemljište iz čl. I ovoga ugovora pažnjom dobrog gospodarstvenika, u skladu s ovim ugovorom.

Čl. V

Zakup se ugovara na određeno vremensko razdoblje od dana zaključenja ovoga ugovora do okončanja žetve 2018.g., bez mogućnosti produženja.

Čl. VI

Zakupoprimac je dužan na ime zakupa platiti Zakupodavcu zakupninu u iznosu od 1,10 kn/m², što iznosi 2.733,30 kn. Zakupoprimac je dužan zakupninu platiti do zaključno 31.prosinca 2018.godine u korist računa IBAN: HR82 2340 0091 1900 2569 6 kod Privredne banke Zagreb d.d.

Čl. VII

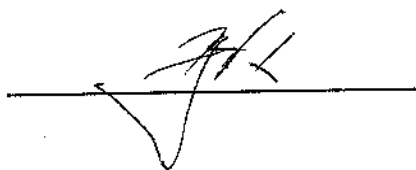
Ovaj ugovor je sačinjen u dva primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po jedan primjerak.

Čl. VIII

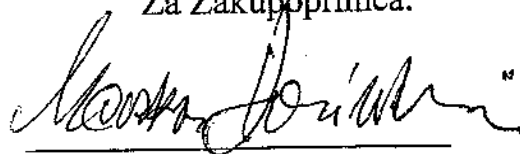
Ovaj ugovor predstavlja volju ugovornih strana te ga stranke u znak suglasnosti i prihvatanja vlastoručno potpisuju.

U Gunji, 28.svibnja 2018.g.

Za Zakupodavca:



Za Zakupoprimca:



Ja, javni bilježnik **Mirodar Kovač**, Vinkovci, Trg B. J. Šokčevića 1,
potvrđujem da je stranka:

**PZNOVOSELAC u stečaju, MBS 030062403, OIB 83135936477, Vinkovci, Stepinac
Alojzija 39/8, zastupano po stečajnom upravitelju MARGARETA BONDŽA, OIB 43842887527,
VINKOVCI, LAPOVAČKA 30, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na
pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br.
112541204 PU Vukovarsko-srijemska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski
registar elektroničkim putem na današnji dan.**

**MARKO DOMINKOVIĆ, OIB 13228598751, GUNJA, VLADIMIRA NAZORA 153, u mojoj
nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja
pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 105483757 PP Vrbanja.**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 20,00 kn.
Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn uvećana za PDV
u iznosu od 15,00 kn.

Broj: OV-4468/2018
Vinkovci, 07.06.2018.



Javni bilježnik
Mirodar Kovač

za javnog bilježnika
javnobilježnički prisjednik
Nikola Perković

UGOVOR O ZAKUPU POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

Zaključen između:

POLJOPRIVREDNE ZADRUGE NOVOSELAC u stečaju, Vinkovci, A.Stepinca 39/7, OIB 83135936477, po stečajnom upravitelju Margareti Bondža iz Vinkovaca, Lapovačka 30, kao zakupodavca (u daljnjem tekstu: Zakupodavac),

i,

MARKA DOMINKOVIĆA iz Gunje, V.Nazora 153, OIB 13228598751, kao zakupoprimca (u daljnjem tekstu: Zakupoprimac).

Čl. I

Predmet zakupa je poljoprivredno zemljište upisano u zk.ul. 758 k.o. Gunja i to:

- k.č.br. 1379 oranica Mali vrbovi sa 809 m²,
- k.č.br. 1380 oranica mali vrbovi sa 1394 m².

Čl. II

Zakupodavac daje u zakup Zakupoprimcu svoje poljoprivredno zemljište iz čl. I ovoga ugovora, a Zakupoprimac uzima u zakup ovo poljoprivredno zemljište isključivo za poljoprivrednu proizvodnju.

Čl. III

Zakupodavac se obvezuje omogućiti Zakupoprimcu nesmetano korištenje poljoprivrednog zemljišta iz čl. I ovoga ugovora.

Zakupoprimac ne može dati u podzakup poljoprivredno zemljište iz čl. I ovoga ugovora bez prethodne suglasnosti Zakupodavca.

Čl. IV

Zakupoprimac je dužan koristiti poljoprivredno zemljište iz čl. I ovoga ugovora pažnjom dobrog gospodarstvenika, u skladu s ovim ugovorom.

Čl. V

Zakup se ugovara na određeno vremensko razdoblje od dana zaključenja ovoga ugovora do okončanja žetve 2018.g., bez mogućnosti produženja.

Čl. VI

Zakupoprimac je dužan na ime zakupa platiti Zakupodavcu zakupninu u iznosu od 1,10 kn/m², što iznosi 220,30 kn. Zakupoprimac je dužan zakupninu platiti do zaključno 31.prosinca 2018. godine u korist računa IBAN: HR82 2340 0091 1900 2569 6 kod Privredne banke Zagreb d.d.

Čl. VII

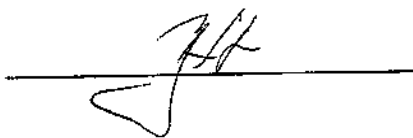
Ovaj ugovor je sačinjen u dva primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po jedan primjerak.

Čl. VIII

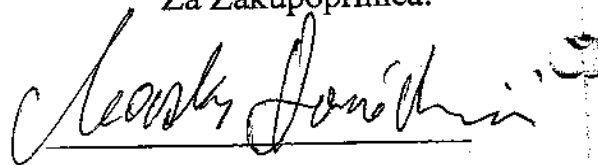
Ovaj ugovor predstavlja volju ugovornih strana te ga stranke u znak suglasnosti i prihvatanja vlastoručno potpisuju.

U Gunji, 28.svibnja 2018.g.

Za Zakupodavca:



Za Zakupoprimalca:



Ja, javni bilježnik **Mirodar Kovač**, Vinkovci, Trg B. J. Šokčevića 1,
potvrđujem da je stranka:

**PZNOVOSELAC u stečaju, MBS 030062403, OIB 83135936477, Vinkovci, Stepinac
Alojzija 39/8, zastupano po stečajnom upravitelju MARGARETA BONDŽA, OIB 43842887527,
VINKOVCI, LAPOVAČKA 30, u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala pismeno. Potpis na
pismenu je istinit. Istovjetnost podnosioca pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br.
112541204 PU Vukovarsko-srijemska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski
registar elektroničkim putem na današnji dan.**

**MARKO DOMINKOVIĆ, OIB 13228598751, GUNJA, VLADIMIRA NAZORA 153, u mojoj
nazočnosti vlastoručno potpisao ispravu. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnosioca
pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 105483757 PP Vrbanja.**

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 20,00 kn.

Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn uvećana za PDV
u iznosu od 15,00 kn.

Broj: OV-4434/2018
Vinkovci, 07.06.2018.



Javni bilježnik
Mirodar Kovač

Mr. sc. SLAVKO ŽIVKOVIĆ dipl. Ing. građ.

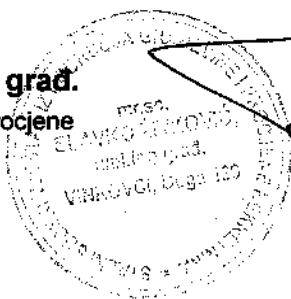
Stalni sudski vještak iz područja građevine i procjene

nekretnina

VINKOVCI, Duga 139

telefon: 032/304844; 098/431698

e-mail: slavko.zivkovic1@optinet.hr



Naručitelj:

POLJOPRIVREDNA ZADRUGA

NOVOSELAC u stečaju

OIB: 83135936477

Alojzija Stepinca 39/8, Vinkovci

Predmet: Broj: PZN-1/18

u Vinkovcima, svibanj 2018.

PROCJEMBENI ELABORAT

Broj: PZN-1/18



NEKRETNINA : Oranica Tikarići, oranica Mali Vrbovi, oranica Mali Vrbovi
k.o. Gunja, kč.br. 1656, 1379, 1380

Datum procjene : 11. 05. 2017.

SADRŽAJ :

- RJEŠENJE
- A. UVOD
 - A. 1. Zadatak
 - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
 - E. 1. Dan kakvoće
 - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
 - E. 3. Geometrijski podaci
 - E. 4. Metoda procjene
 - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
 - E. 5.1. Vrijednost zemljišta
 - E. 5.2. Tržišna vrijednost (poredbena metoda)
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
 - G. 1. Fotozapis
 - G. 2. Dokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VUKOVARU
Vukovar, Županijska 33

URED PREDSEDNIKA
Broj: 4-Su-504/16-2
Datum: 29. studenog 2016.

RJEŠENJE

Županijski sud u Vukovaru po predsjedniku suda Berislavu Matanoviću, u postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom mr.sc. Slavka Živkovića dipl. ing. građ., na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj: 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), članka 17. točka 7. Sudskog poslovnika ("Narodne novine", broj: 37/14, 49/14, 8/15, 35/15 i 123/15), te članka 12. stavak 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj: 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

imenuje se stalnim sudskim vještakom za građevinu i procjenu nekretnina mr. sc. Slavko Živković dipl. ing. građ. iz Vinkovaca, Duga ulica 139, rođen 11. svibnja 1963., OIB: 02980472691, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Mr.sc. Slavko Živković obratio se dana 24. studenog 2016. godine predsjedniku Županijskog suda u Vukovaru sa zahtjevom za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za građevinu, te da mu se pri tome objedini rješenje sa rješenjem o imenovanju stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina.

Uz zahtjev dostavlja: presliku rješenja ovoga suda 4-Su-499/12. od 12. prosinca 2012., presliku rješenja 4-Su-499/12-8 od 23. prosinca 2014., uvjerenje da se protiv njega u RH ne vodi kazneni postupak, popis predmeta u kojima je obavio vještačenja, presliku police osiguranja, potvrđnice o stručnom usavršavanju i 100 kuna pristojbe na zahtjev.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je da Slavko Živković ispunjava sve uvjete za obavljanje poslova vještaka za građevinu i procjenu nekretnina, te je riješeno kao u izreci rješenja.

PREDSEDNIK SUDA
Berislav Matanović

UPUTA O PRAVU NA ŽALBU:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi pismeno putem ovoga suda u dva primjerka sa dva preslika rješenja.

DOSTAVA:

1. Slavko Živković, Vinkovci, Duga 139
2. Općinski sud u Vukovaru
3. Ministarstvo pravosuđa
4. Arhiva

33000 Vukovar, Županijska 33

PP 86



032 45 25 14



032 45 25 13



<http://www.zupanskijsud.hr>



matanovic@zupanskijsud.hr

UVOD

ZADATAK

Naručitelj : POLJOPRIVREDNA ZADRUGA
NOVOSELAC u stečaju

Nekretnina Oranica Tikarići, oranica Mali Vrbovi, oranica Mali Vrbovi
k.o. Gunja, kč.br. 1656, 1379, 1380

Upućen sam izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedenih nekretnina sukladno Vašem nalogu za potrebe stečajnog postupka. Procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba, naručitelja i dr., a u skladu sa važećim standardima, zakonima i propisima.

STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Procjenitelj osobno kao potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije Zaključka sproveo sam pregled nekretnine te izvršio istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradio i protumačio koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Ime: Oranica Tikarići, oranica Mali Vrbovi, oranica Mali Vrbovi
Adresa: k.o. Gunja, kč.br. 1656, 1379, 1380
Posjednik: Poljoprivredna zadruga Novoselac u stečaju
Datum procjene: Poljoprivredna zadruga Novoselac u stečaju
Očevid: 05.05.2017.
Kakvoće: 05.05.2017.
Vrednovanja: 11. 05. 2017.
Metoda procjene: Tržišna vrijednost
Metodologija procjene: Poredbena metoda
Prilika procjene: za potrebe stečajnog postupka
Općina: Slavonska
Županija - tržišna zona: Vukovarsko-srijemska županija
Adresni položaj: Gunja
Izvadak: E izvadak
Općinski sud: Vukovar/ZK odjel Županija

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O.	kč.br.	pos. list	
Gunja	2807	1656	-	isti	isti	2304	27.333
Gunja	758	1379	-	isti	isti	2304	809
Gunja	758	1380	-	isti	isti	2304	1.394
Sveukupno:							29.536

Ime nekretnine: Oranica Tikarići, oranica Mali Vrbovi, oranica Mali Vrbovi
Površina čest: 29.536 m2
Posjednik: 2807 1. Vlasnički dio: 1/1 POLJOPRIVREDNA ZADRUGA
Adresa: zkul i 758 "NOVOSELAC" D.O.O. VINKOVCI, A. STEPINCA 39/7
Prilika: IMA, sukladno upisu u ZK
Prilika u dan očevida: u naravi obrađene oranice
Klasifikacija nekretnine: Nekretnina ima direktni pristup na JPP
Alternativna upotreba: Zemljište poljoprivredno
Površina (m2): 27.333 809 1.394

Tržišna vrijednost EUR-a:

477,27

ili

5.600,00

kuna

zk.ul. 758
kč.br. 1379

822,40

ili

6.100,00

kuna

zk.ul. 758
kč.br. 1380

14.068,91

ili

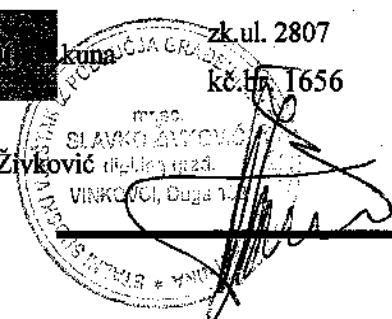
104.000,00

kuna

zk.ul. 2807
kč.br. 1656

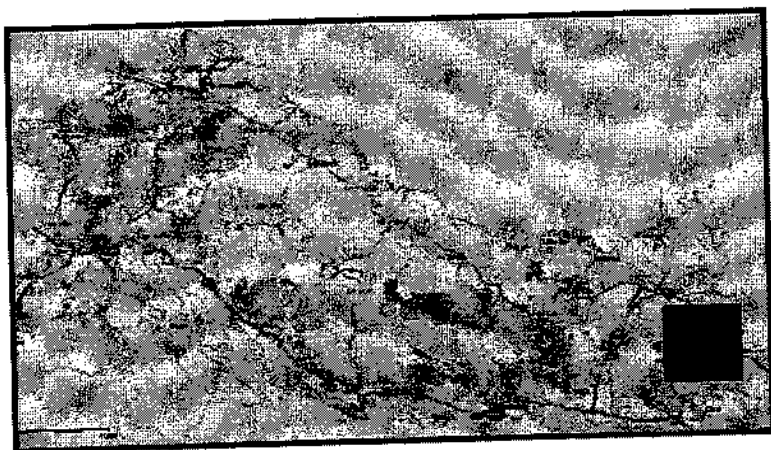
Stalni sudski vještak

mr. sc. Slavko Živković
dipl. ing. građ.



LOKACIJA

MAKRO

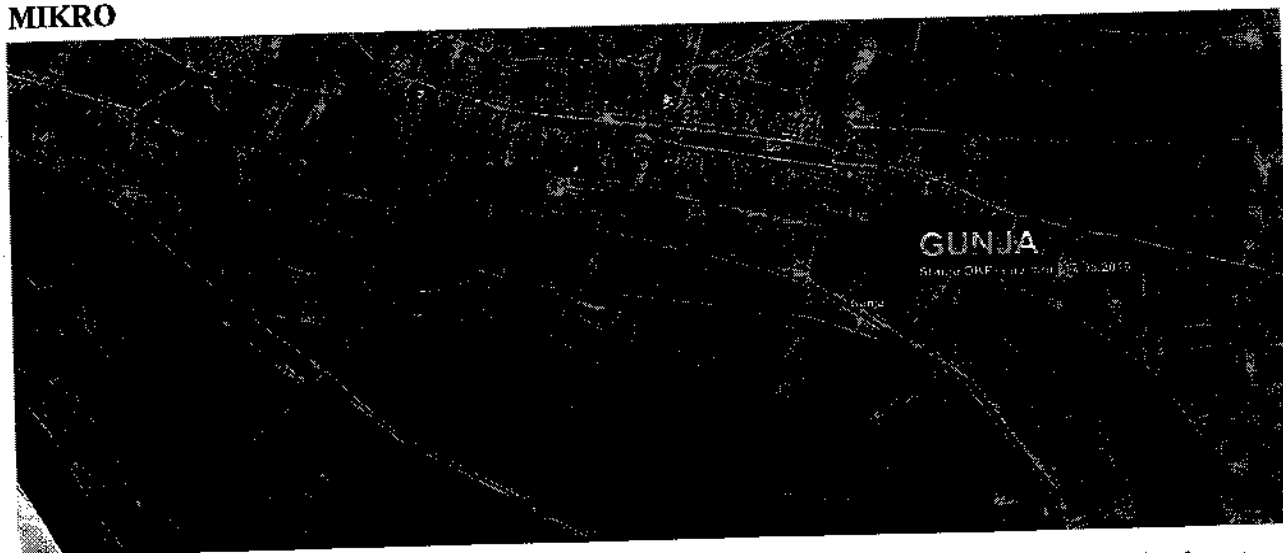


Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u istočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji izšli su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među najveće europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces ulaska u Uniju priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

MIKRO



Nekretnosti se nalaze u katastarskoj općini Gunja. Nekretnosti su u okruženju poljoprivrednog zemljišta, obrađene oranice. Nekretnosti su oblika izduženog pravokutnika. Naselje Gunja je smješteno u ruralnom području, neposredno uz rijeku Savu, koje karakterizira prosječna aktivnost na tržištu ove vrste nekretnosti. Katastarska čestica 1379 i 1380 se nalaze u neposrednoj okolini naselja, okružene su poljoprivrednim oranicama.

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

on vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, ne nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

jed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i najviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve je raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog eg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom ažnjom za nekretninama i padom cijena.

ni kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim nomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te ećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Ise i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

se relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i ni investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

se se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog launih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali se mišljenje je da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do lavnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.

PROCJENA

DAN KAKVOĆE

Stanju smo pregledali 05.05.2017. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu elaborata.
Izrađen posebnim izmjer nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim
podacima iz zemljišnika i katastra.

STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

KLUČCI - van naseljenog dijela

Uvod
Opis
Izjava
Zaključak

Stanje nekretnine u dan očevida vidljivo iz priložene fotografije kao i iz fotografija danih
u Prilogu.



pogled na katastarsku česticu 1656, k.o. Gunja - sjeverni dio slike



pogled na katastarske čestice 1379 i 1380, k.o. Gunja

GEOMETRIJSKI PODACI

ANICE

rsina (P)

27.333,00 m2 kč.br. 1656

rsina (P)

809,00 m2 kč.br. 1379

rsina (P)

1.394,00 m2 kč.br. 1380

KAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

rsina (P)

27.333,00 m2 kč.br. 1656

rsina (P)

809,00 m2 kč.br. 1379

rsina (P)

1.394,00 m2 kč.br. 1380

METODA PROCJENE

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i izvorna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom okruženju kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke ova procjena napravljena je Poredbenom metodom.

Ovom metodom utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) s usporedivim kupoprodajnim vrijednostima iz bližeg i šireg okruženja prema podacima dobivenim iz baze eNekretnine.

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo poredbenom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija a sukladno Regulativi 575 EU čl 199 šta je još uvijek u fazi razvoja u RH.

Ovom utvrđuje vrijednost zemljišta po m2 a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razlike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni značaju suprotno.

Vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu imaju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta, procjenitelj. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema vlastitom i iskustvu drugih procjenitelja, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

isporedne nekretnine za kč.br. 1379 i 1380

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

nina 1

- poljoprivredno zemljište u k.o. Gunja. Zemljište je površine 2104 m2. Kupoprodaja je obavljena 02.02.2017. za
10.000,00 kuna.

nina 2

- poljoprivredno zemljište u k.o. Gunja. Zemljište je površine 4042 m2. Kupoprodaja je obavljena 28.08.2017. za
19.000,00 kuna.

nina 3

- poljoprivredno zemljište u k.o. Gunja. Zemljište je površine 5755 m2. Kupoprodaja je obavljena 17.07.2017. za
22.000,00 kuna.

Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		718450
Datum pregleda		13.5.2018.
Vrsta nekretnine		PZ - Poljoprivredno zemljište
ID PN (PU)		3527856
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		2104,00
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)		10.000,00
Datum ugovora		02.02.2017
Status podatka		Preuzeto od PU

Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		746648
Datum pregleda		13.5.2018.
Vrsta nekretnine		PZ - Poljoprivredno zemljište
ID PN (PU)		3624877
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		4042,00
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)		19.000,00
Datum ugovora		28.08.2017
Status podatka		Preuzeto od PU

Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		739558
Datum pregleda		13.5.2018.
Vrsta nekretnine		PZ - Poljoprivredno zemljište
ID PN (PU)		3613025
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		5755,00
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)		22.000,00
Datum ugovora		17.07.2017
Status podatka		Preuzeto od PU

Izračun vrijednosti zemljišta kč.br. 1379 i 1380

809 m2 kč.br. 1379
1.394 m2 kč.br. 1380

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	-	-	-	-
Lokacija	k.o. Gunja	k.o. Gunja	k.o. Gunja	k.o. Gunja
Nekretnina	oranica	oranica	oranica	oranica
Izvor podataka	Zaključak	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	namjera prodaje	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	2Q2018	1Q2017	3Q2017	3Q2017
Površina (m2)	809	2.104	4.042	5.755
Cijena (EUR-a)	-	1.333	2.533	2.933
Cijena po m2	-	0,63	0,63	0,51

Lokacija-kategorija	prosječna	slična	slična	slična
	-	0%	0%	0%

Korekcija izvora podataka	zaključak	realizirano	realizirano	realizirano
	-	0%	0%	0%

Protok vremena	2Q2018	1Q2017	3Q2017	3Q2017
	-	0%	0%	0%

Veličina	809	2.104	4.042	5.755
	-	0%	0%	0%

Oblik	izduženi	izduženi	izduženi	izduženi
	-	0%	0%	0%

Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno
	-	0%	0%	0%

Namjena	oranica	oranica	oranica	oranica
	-	0%	0%	0%

Infrastruktura	-	-	-	-
	-	0%	0%	0%

Ukupno korekcija	-	0%	0%	0%
Korigirana vrijednost po m2	0,5900	0,634	0,627	0,510

ZAKLJUČAK kč.br. 1379

Površina zemljišta 809 m2
Vrijednost po m2 0,5900 EUR-a/m2
Tržišna vrijednost 477,27 EUR-a

ZAKLJUČAK kč.br. 1380

Površina zemljišta 1.394 m2
Vrijednost po m2 0,5900 EUR-a/m2
Tržišna vrijednost 822,40 EUR-a

Usporedne nekretnine za kč.br. 1656

retnina 1a

ica - poljoprivredno zemljište u k.o. Gunja. Zemljište je površine 19761 m2. Kupoprodaja je obavljena 18.07.2017. za od 75.000,00 kuna.

retnina 2a

ica - poljoprivredno zemljište u k.o. Gunja. Zemljište je površine 24900 m2. Kupoprodaja je obavljena 08.11.2016. za od 100.000,00 kuna.

retnina 3a

ica - poljoprivredno zemljište u k.o. Gunja. Zemljište je površine 26525 m2. Kupoprodaja je obavljena 20.12.2016. za od 100.000,00 kuna.

Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	739558	
Datum pregleda	13.5.2018.	
Vrsta nekretnine	PZ - Poljoprivredno zemljište	
ID PN (PU)	3613372	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	19.761,00	
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)	75.000,00	
Datum ugovora	18.07.2017	
Status podatka	Preuzeto od PU	

Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	637471	
Datum pregleda	13.5.2018.	
Vrsta nekretnine	PZ - Poljoprivredno zemljište	
ID PN (PU)	3468878	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	24.900,00	
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)	100.000,00	
Datum ugovora	08.11.2016	
Status podatka	Preuzeto od PU	

Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	671000	
Datum pregleda	13.5.2018.	
Vrsta nekretnine	PZ - Poljoprivredno zemljište	
ID PN (PU)	3502789	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	26.525,00	
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)	100.000,00	
Datum ugovora	20.12.2016	
Status podatka	Preuzeto od PU	

Izračun vrijednosti zemljišta kč.br. 1656

27.333 m2

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	-	-	-	-
Lokacija	k.o. Gunja	k.o. Gunja	k.o. Gunja	k.o. Gunja
Nekretnina	oranica	oranica	oranica	oranica
Izvor podataka	Zaključak	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	namjera prodaje	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	2Q2018	3Q2017	4Q2016	4Q2016
Površina (m2)	27.333	19.761	24.900	26.525
Cijena (EUR-a)	-	10.000	13.333	13.333
Cijena po m2	-	0,51	0,54	0,50

Lokacija-kategorija	prosječna	slična	slična	slična
	-	0%	0%	0%

Korekcija izvora podataka	zaključak	realizirano	realizirano	realizirano
	-	0%	0%	0%

Protok vremena	2Q2018	3Q2017	4Q2016	4Q2016
	-	0%	0%	0%

Veličina	27.333	19.761	24.900	26.525
	-	0%	0%	0%

Oblik	izduženi	izduženi	izduženi	izduženi
	-	0%	0%	0%

Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno
	-	0%	0%	0%

Namjena	poljoprivredno	poljoprivredno	poljoprivredno	poljoprivredno
	-	0%	0%	0%

Infrastruktura	-	-	-	-
	-	0%	0%	0%

Ukupno korekcija	-	0%	0%	0%
Korigirana vrijednost po m2	0,5147	0,506	0,535	0,503

ZAKLJUČAK	0,51			
-----------	------	--	--	--

ZAKLJUČAK kč.br. 1656

Površina zemljišta 27.333 m2
 Vrijednost po m2 0,5147 EUR-a/m2
 Tržišna vrijednost 14.068,91 EUR-a

MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

Nadu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za

stanu: Oranica Tikarići, oranica Mali Vrbovi, oranica Mali Vrbovi

Adresa: k.o. Gunja, kč.br. 1656, 1379, 1380

Klijent: Poljoprivredna zadruga Novoselac u stečaju

Donijeta smo da je na dan 11. svibnja 2018. godine:

Tržišna vrijednost (TV) kč.br. 1379, k.o. Gunja:

477,27	EUR-a
--------	-------

Srednji tečaj HNB

1 € =	7,40	Kn
3.531,83		

0,13949 €/m²

809 m²

- Zaokruženo na cijele stotice:

Prema Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, zaokruženo na stotice -

3.600,00	Kn
----------	----

Tržišna vrijednost (TV) kč.br. 1380, k.o. Gunja:

822,40	EUR-a
--------	-------

Srednji tečaj HNB

1 € =	7,40	Kn
6.085,75		

0,59 €/m²

1396 m²

- Zaokruženo na cijele stotice:

Prema Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, zaokruženo na stotice -

6.100,00	Kn
----------	----

Napomena: posađena kultura nije predmet procijene.

Tržišna vrijednost (TV) kč.br. 1656, k.o. Gunja:

14.068,91	EUR-a
-----------	-------

Srednji tečaj HNB

1 € =	7,40	Kn
104.109,90		

0,71 €/m²

27 233 m²

- Zaokruženo na cijele tisućice:

Prema Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, zaokruženo na tisućice -

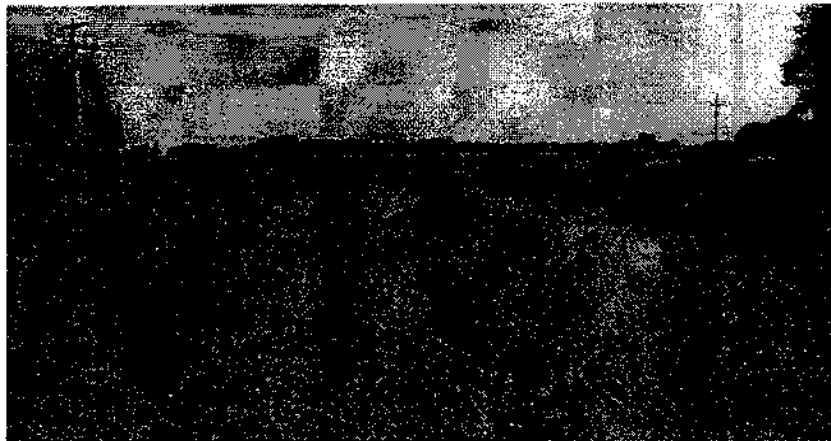
104.000,00	Kn
------------	----

Napomena: posađena kultura nije predmet procijene.

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

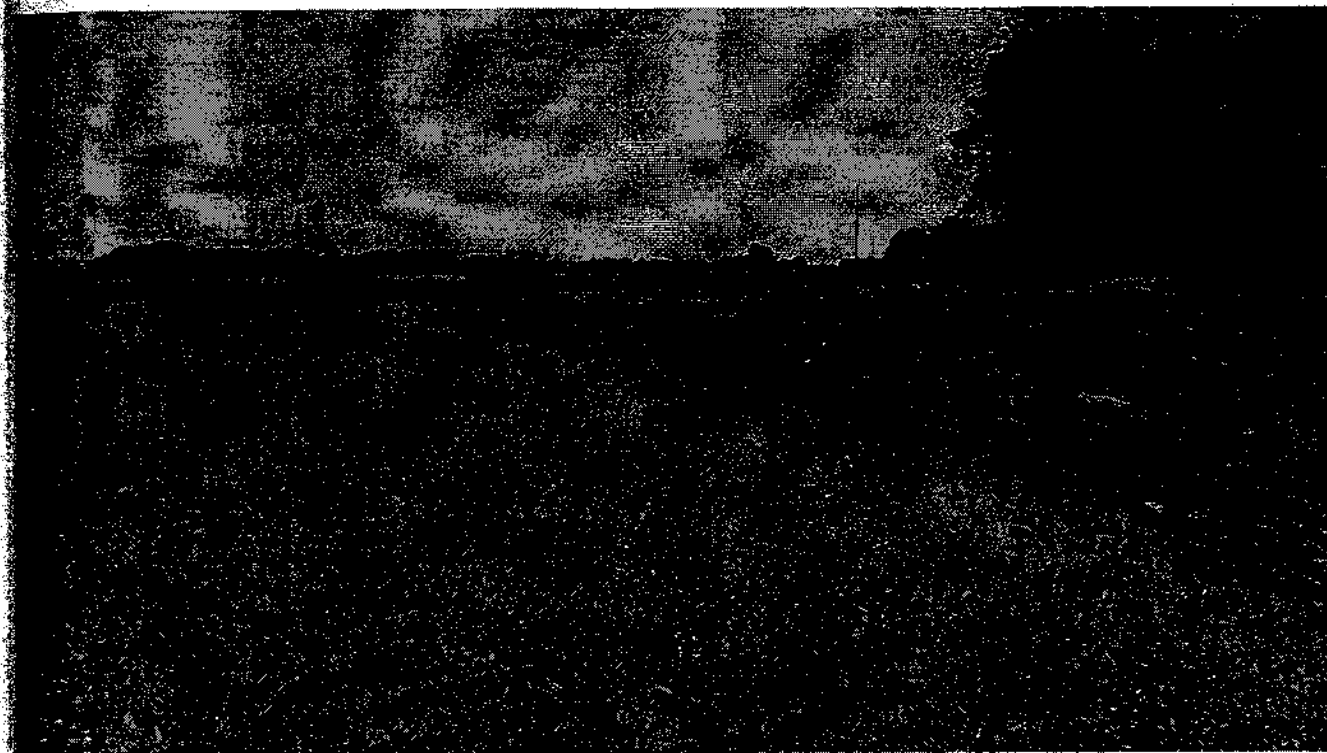
Mr. sc. Slavko Živković dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene





pogled na oranice Tikarići

PRILOG 1



pogled na oranice Tikarići

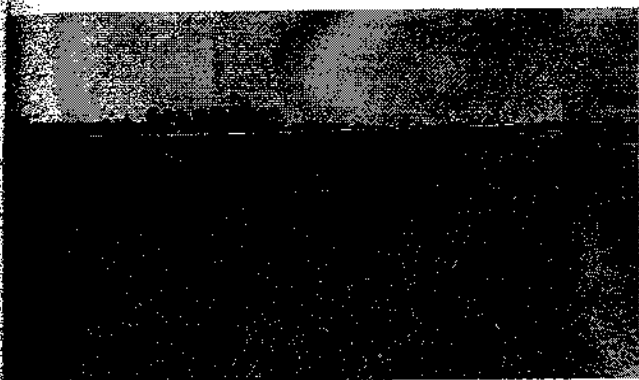
FOTOGRAFIJE



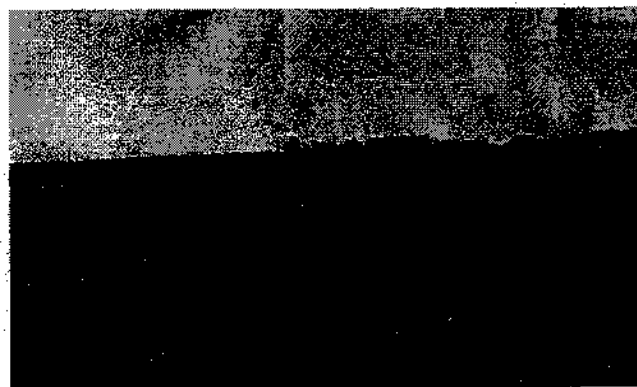
pogled na oranice Tikarići



pogled na oranice Tikarići



pogled na oranice Mali Vrbovi



pogled na oranice Mali Vrbovi



pogled na oranice Mali Vrbovi



pogled na oranice Mali Vrbovi - neposredno okruženje



oranice Tikarići - neposredno okruženje



oranice Mali Vrbovi - neposredno okruženje

PRILOG 2





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vukovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŽUPANJA

Stanje na dan: 01.05.2018. 22:46

Katastarska općina: 336297, GUNJA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2259/2018

Aktivne plombe:

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložika: 2807

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1656	ORANICA TIKARIĆI			27333	
		UKUPNO:			27333	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	POLJOPRIVREDNA ZADRUGA "NOVOSELAC" D.O.O. VINKOVCI, A.STEPINCA 39/7	
1.2	Zaprimljeno 19.02.2018.g. pod brojem Z-2259/2018	na 1 (1.1)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju pravomoćnog rješenja Trgovačkog suda u Osijeku, Posl. broj: 6 St-995/16-27 od 13. ožujka 2017. godine i zaključka Trgovačkog suda u Osijeku, Posl. broj: 6 St-995/16-39 od 15. veljače 2018. godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama upisanim u A, u stečajnom postupku nad dužnikom Poljoprivredna zadruga Novoselac, Vinkovci, Stepinac Alojzija 39/8, MBS 030062403, OIB 83135936477.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 13.05.2016. broj Z-1987/16-3		
	Na temelju rješenja Općinskog suda u Vukovaru, Posl. broj: J 11 Ovr-960/2016 od 09.05.2016. godine, uknjižuje se založno pravo na nekretnine u A, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 459.118,08 kuna i to na ime glavnog duga, te na ime zakonskih zateznih kamata na taj iznos od 22. travnja 2016.g., pa do isplate po stopi određenoj 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 3 % poena, kao i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 5.000,00 kuna, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA ZA MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 52634238587, PODRUČNI URED SLAVONIJA I BARANJA		
1.2	tabilježuje se ovršivost ove tražbine.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.05.2018.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Vukovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ŽUPANJA
Stanje na dan: 01.05.2018. 22:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 336297, GUNJA

Broj ZK uložka: 758

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3500/2017
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

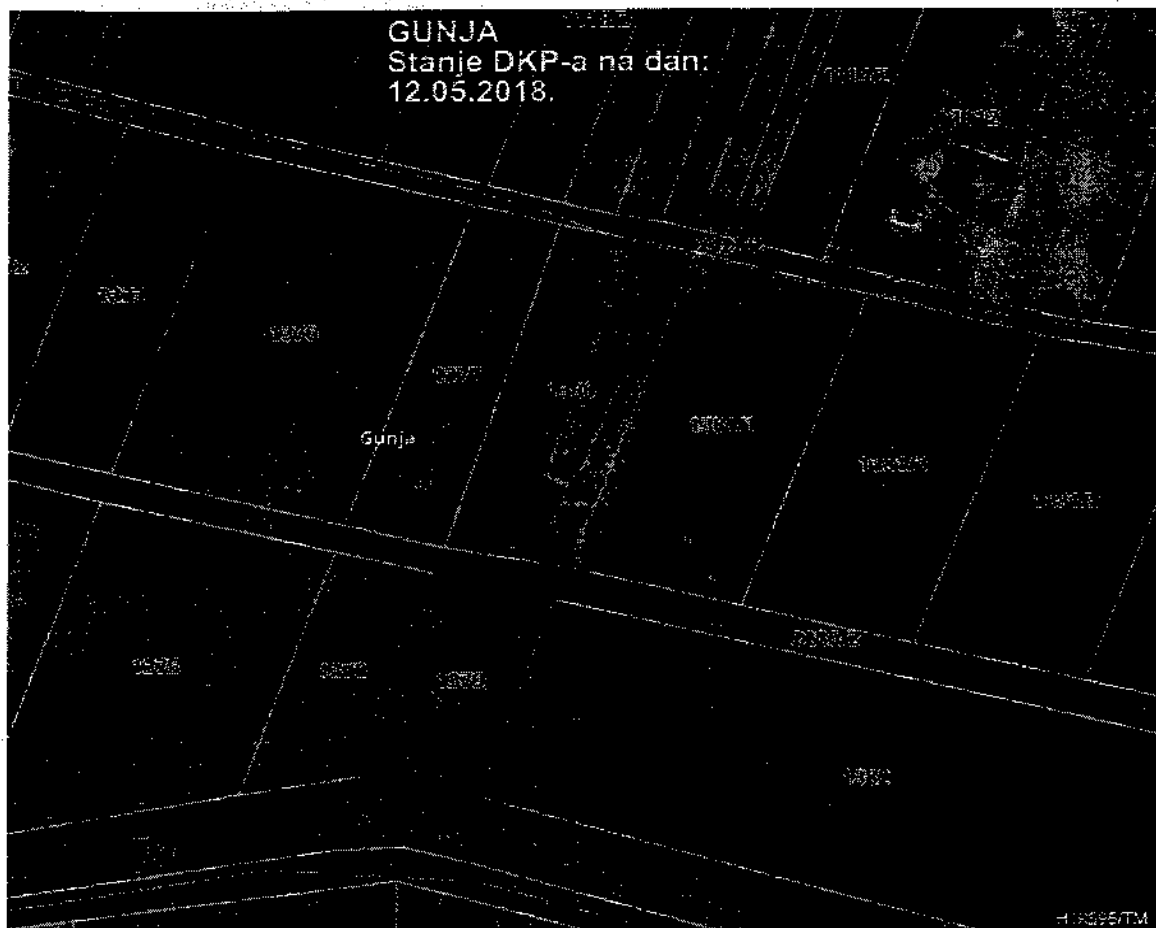
Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	žhv	m2	
1.	1379	ORANICA MALI VRBOVI			809	
2.	1380	ORANICA MALI VRBOVI			1394	
		UKUPNO:			2203	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 POLJOPRIVREDNA ZADRUGA "NOVOSELAC" D.O.O. VINKOVCI, A.STEPINCA 39/7	
1.2	Zaprimljeno 14.03.2017.g. pod brojem Z-3500/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE 13.03.2017, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Osijeku, Posl. broj: 6 St-995/16-27 od 13. ožujka 2017. godine, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretninama upisanim u A, u stečajnom postupku nad dužnikom Poljoprivredna zadruga Novoselac, Vinkovci, Stepinac Alojzija 39/8, MBS 030062403, OIB 83135936477.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 13.05.2016. broj Z-1987/16-3 Na temelju rješenja Općinskog suda u Vukovaru, Posl. broj: J 11 Ovr-960/2016 od 09.05.2016. godine, uknjižuje se založno pravo na nekretnine u A, a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 459.118,08 kuna i to na ime glavnog duga, te na ime zakonskih zateznih kamata na taj iznos od 22. travnja 2016.g., pa do isplate po stopi određenoj 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 3 % poena, kao i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 5.000,00 kuna, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA ZA MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 52634238587, PODRUČNI URED SLAVONIJA I BARANJA		
1.2	zabilježuje se ovršivost ove tražbine.		



Mr. sc. SLAVKO ŽIVKOVIĆ dipl. ing. građ.

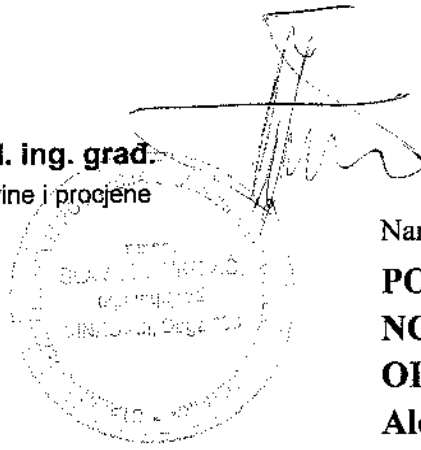
Stalni sudski vještak iz područja građevine i procjene

nekretnina

VINKOVCI, Duga 139

telefon: 032/304844; 098/431698

e-mail: slavko.zivkovic1@optinet.hr



Naručitelj:

POLJOPRIVREDNA ZADRUGA

NOVOSELAC u stečaju

OIB: 83135936477

Alojzija Stepinca 39/8, Vinkovci

Predmet: Broj: PZN-2/18

U Vinkovcima, svibanj 2018.

PROCJEMBENI ELABORAT

Broj: PZN-2/18



NEKRETNINA : Pašnjak Zaton

k.o. Babins Greda, kč.br. 3609

Datum procjene : 29. 05. 2018.

SADRŽAJ :

- RJEŠENJE
- A. UVOD
 - A. 1. Zadatak
 - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
 - E. 1. Dan kakvoće
 - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
 - E. 3. Geometrijski podaci
 - E. 4. Metoda procjene
 - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
 - E. 5.1. Vrijednost zemljišta
 - E. 5.2. Tržišna vrijednost (poredbena metoda)
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
 - G. 1. Fotozapis
 - G. 2. Dokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VUKOVARU
Vukovar, Županijska 33

URED PREDSEDNIKA

Broj: 4-Su-504/16-2

Datum: 29. studenog 2016.

RJEŠENJE

Županijski sud u Vukovaru po predsjedniku suda Berislavu Matanoviću, u postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom mr.sc. Slavka Živkovića dipl. ing. građ., na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj: 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), članka 17. točka 7. Sudskog poslovnika ("Narodne novine", broj: 37/14, 49/14, 8/15, 35/15 i 123/15), te članka 12. stavak 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj: 38/14, 123/15 i 29/16).

riješio je

imenuje se stalnim sudskim vještakom za građevinu i procjenu nekretnina mr. sc. Slavko Živković dipl. ing. građ. iz Vinkovaca, Duga ulica 139, rođen 11. svibnja 1963., OIB: 02980472691, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Mr.sc. Slavko Živković obratio se dana 24. studenog 2016. godine predsjedniku Županijskog suda u Vukovaru sa zahtjevom za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za građevinu, te da mu se pri tome objedini rješenje sa rješenjem o imenovanju stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina.

Uz zahtjev dostavlja: presliku rješenja ovoga suda 4-Su-499/12. od 12. prosinca 2012., presliku rješenja 4-Su-499/12-8 od 23. prosinca 2014., uvjerenje da se protiv njega u RH ne vodi kazneni postupak, popis predmeta u kojima je obavio vještačenja, presliku police osiguranja, potvrđnice o stručnom usavršavanju i 100 kuna pristojbe na zahtjev.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je da Slavko Živković ispunjava sve uvjete za obavljanje poslova vještaka za građevinu i procjenu nekretnina, te je riješeno kao u izreci rješenja.

PREDSEDNIK SUDA
Berislav Matanović

UPUTA O PRAVU NA ŽALBU:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi pismeno putem ovoga suda u dva primjerka sa dva preslika rješenja.

DOSTAVA:

1. Slavko Živković, Vinkovci, Duga 139
2. Općinski sud u Vukovaru
3. Ministarstvo pravosuđa
4. Arhiva

32000 Vukovar, Županijska 33

PP 80



032 45 25 14



032 45 25 13



<http://www.sudovi.hr>



sekretar@sudovi.hr

ZADATAK

Naručitelj : POLJOPRIVREDNA ZADRUGA
NOVOSELAC u stečaju

Nekretnina Pašnjak Zaton
k.o. Babina Greda, kč.br. 3609

Upućen sam izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedenih nekretnina sukladno Vašem nalogu za potrebe stečajnog postupka. Procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba, naručitelja i dr., a u skladu sa važećim standardima, zakonima i propisima.

STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Procjenitelj osobno kao potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije Zaključka sproveo sam pregled nekretnine te izvršio istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradio i protumačio koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

nekretnina: Pašnjak Zaton
lokacija: k.o. Babina Greda, kč.br. 3609
posjednik: Poljoprivredna zadruža Novoselac u stečaju
posjednik procjene: Poljoprivredna zadruža Novoselac u stečaju
datum očevida: 05.05.2017.
datum kakvoće: 05.05.2017.
datum vrednovanja: 29. 05. 2018.
vrsta procjene: Tržišna vrijednost
metodologija procjene: Poredbena metoda
namjena procjene: za potrebe stečajnog postupka
općina: Slavonska
županija - tržišna zona: Vukovarsko-srijemska županija
adresa položaja: Babina Greda
izvadak: E izvadak
matični sud: Vukovar/ZK odjel Županija

ZEMLJIŠNE KNJICE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. list	
Babina Greda	1844	3609	-	isti	isti		6.889
Sveukupno:							6.889

vrsta nekretnine: Pašnjak Zaton

površina čest: 6.889 m²

1. Suvlasnički dio: 1/2 PZ NOVOSELAC VINKOVCI,
 VINKOVCI, A. STEPINCA 39/7; 2. 2. Suvlasnički dio: 1/2
 MIŠKOVIĆ KAJA R. MIHIĆ, BABINA GREDA, MATIJE
 GUPCA 96

posjednik: zkul 1844
posjednik: IMA, sukladno upisu u ZK

stanje u dan očevida: a poravi pašnjak zarastao u šikaru
 Nekretnina ima direktni pristup na JPP

klasifikacija nekretnine: Zemljište poljoprivredno
alternativna upotreba: -
(m2): 6.889

tržišna vrijednost EUR-a:

2.962,28

ili

22.000,00

kuna

Stalni sudski vještak

mr. sc. Slavko Živković
 dipl. ing. građ.



MAKRO



Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u istočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji izšli su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među najveće europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Hrvatska političkom usmjerenju pripada obitelji liberalna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlantskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces ulazanja zemlje Uniji priveo je k kraju 1. srpnja 2013. godine).

MIKRO



Nekretnina se nalazi u katastarskoj općini Babina Greda. Nekretnine su u okruženju poljoprivrednog zemljišta, obrađene površine i zapušteni pašnjaci. Čestica je približno oblika izduženog pravokutnika. Naselje Babina Greda je smješteno u ruralnom području, neposredno uz auto cestu, koje karakterizira prosječna aktivnost na tržištu ove vrste nekretnina.

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽISTU

Na vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, nekretnina, a posebno u trživiost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Uz nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to prvenstveno zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje slobodnog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg mišljenja da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. I dalje se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

Uz relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

U početku se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali opće mišljenje je da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.

PROCJENA

DAN KARKVOČE

Imu smo pregledali 05.05.2017. godine napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu elaborata.

Imu posebni izmjer nekretnosti već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

STANJE NEKRETNOSTI PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

LJUČCI - van naseljenog područja

rod
izacija
on
nija

je: Stanje nekretnosti na dan očevida vidljivo iz priložene fotografije kao i iz fotografija danih u Prilogu.



Poljoprivredno neobrađeno zemljište u zarastanju - zemljište koje se ne obrađuje a nije prešlo u kategoriju šuma.

GEOMETRIJSKI PODACI

NJAK -

Šina (P)

6.889,00 m²

KAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Šina (P)

6.889,00 m²

METODA PROCJENE

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnosti čl. 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnosti, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom okruženju kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnosti te tržišno dostupne podatke ova procjena napravljena je Poredbenom metodom.

Ovom metodom utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnosti (TV) s usporedivim kupoprodajnim vrijednostima iz bližeg i šireg okruženja prema podacima dobivenim iz baze eNekretnosti.

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo poredbenom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija a sukladno Regulativi 575 EU čl. 199 što je još uvijek u fazi razvoja u RH.

Ovom utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razlike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnost zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni koeficijenti znače suprotno.

Ovi vrijednosni odnosi na tržištu nekretnosti uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta, procjenitelj. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema vlastitom i iskustvu drugih procjenitelja, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Usporedne nekretnine

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

retnina 1

ica - poljoprivredno zemljište u k.o. Babina Greda. Zemljište je površine 12082 m2. Kupoprodaja je obavljena 12017. za iznos od 46.085,00 kuna.

retnina 2

ica - poljoprivredno zemljište u k.o. Babina Greda. Zemljište je površine 6324 m2. Kupoprodaja je obavljena 12016. za iznos od 22.385,00 kuna.

retnina 3

ica - poljoprivredno zemljište u k.o. Babina Greda. Zemljište je površine 12082 m2. Kupoprodaja je obavljena 12017. za iznos od 52.312,00 kuna.

Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		753601
Datum pregleda		31.5.2018.
Vrsta nekretnine		PZ - Poljoprivredno zemljište
ID PN (PU)		3625914
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		12.082,00
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)		46.085,00
Datum ugovora		04.09.2017
Status podatka		Preuzeto od PU

Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		510985
Datum pregleda		31.5.2018.
Vrsta nekretnine		PZ - Poljoprivredno zemljište
ID PN (PU)		3313446
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		6.324,00
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)		22.385,00
Datum ugovora		28.01.2016
Status podatka		Preuzeto od PU

Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		610201
Datum pregleda		31.5.2018.
Vrsta nekretnine		PZ - Poljoprivredno zemljište
ID PN (PU)		3417961
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		12.968,00
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)		52.312,00
Datum ugovora		03.08.2016
Status podatka		Preuzeto od PU

Izračun vrijednosti zemljišta:

6.889 m2

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	-	-	-	-
Lokacija	k.o. Babina Greda	k.o. Babina Greda	k.o. Babina Greda	k.o. Babina Greda
Nekretnina	oranica	oranica	oranica	oranica
Izvor podataka	Zaključak	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	namjena prodaje	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	2Q2018	3Q2017	1Q2016	3Q2016
Površina (m2)	6.889	12.082	6.324	12.988
Cijena (EUR-a)	-	6.145	2.985	6.975
Cijena po m2	-	0,51	0,47	0,54

Lokacija-kategorija	prosječna	slična	slična	slična
	-	0%	0%	0%

Korekcija izvora podataka	zaključak	realizirano	realizirano	realizirano
	-	0%	0%	0%

Protok vremena	2Q2018	3Q2017	1Q2016	3Q2016
	-	0%	0%	0%

Veličina	6.889	12.082	6.324	12.988
	-	0%	0%	0%

Oblik	izduženi	izduženi	izduženi	izduženi
	-	0%	0%	0%

Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno
	-	0%	0%	0%

Namjena	pašnjak	oranica	oranica	oranica
	-	-15%	-15%	-15%

Infrastruktura	-	-	-	-
	-	0%	0%	0%

Ukupno korekcija	-	-15%	-15%	-15%
Korigirana vrijednost po m2	0,4300	0,432	0,401	0,456

Rb	Korigirana vrijednost	Odstupanje od prosjeka	Odstupanje od prosjeka (%)	Kvadrat odstupanja	standardno odstupanje	pravilo 2 sigma	status
1	0,43 €	0,00 €	0,54%	0,00	0,02	0,05	da
2	0,40 €	-0,03 €	-6,70%	0,00			da
3	0,46 €	0,03 €	6,16%	0,00			da
Average	0,43 €			0,00			

Namjena - -15 % zbog privođenja zaraslog zemljišta kulturi (pašnjak, oranica), rad bagera sa mlatilicom

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta

6.889 m2

Vrijednost po m2

0,4300 EUR-a/m2

Tržišna vrijednost

2.962,28 EUR-a

MISLJENJE / ZAKLJUČAK

Naša činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za

stanu: Pašnjak Zaton

lokaliteta: k.o. Babina Greda, kč.br. 3609

posjednika: Poljoprivredna zadruža Novoselac u stečaju

izdajemo da je na dan 29. svibnja 2018. godine:

- Tržišna vrijednost (TV) kč.br. 3609, k.o. Babina Greda:

2.962,28	EUR-a
----------	-------

Srednji tečaj HNB

1 € =	7,40	Kn
21.920,89		

- Zaokruženo na cijele stotice:

Prema Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, zaokruženo na stotice -

22.000,00	Kn
-----------	----

- 1/2 tržišna vrijednost (TV) kč.br. 3609, k.o. Babina Greda:

11.000,00	Kn
-----------	----

OVLAŠTENI PROCJENTELJ

Mr. sc. Slavko Živković dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

U Zagrebu, 29. svibanj 2018. godine

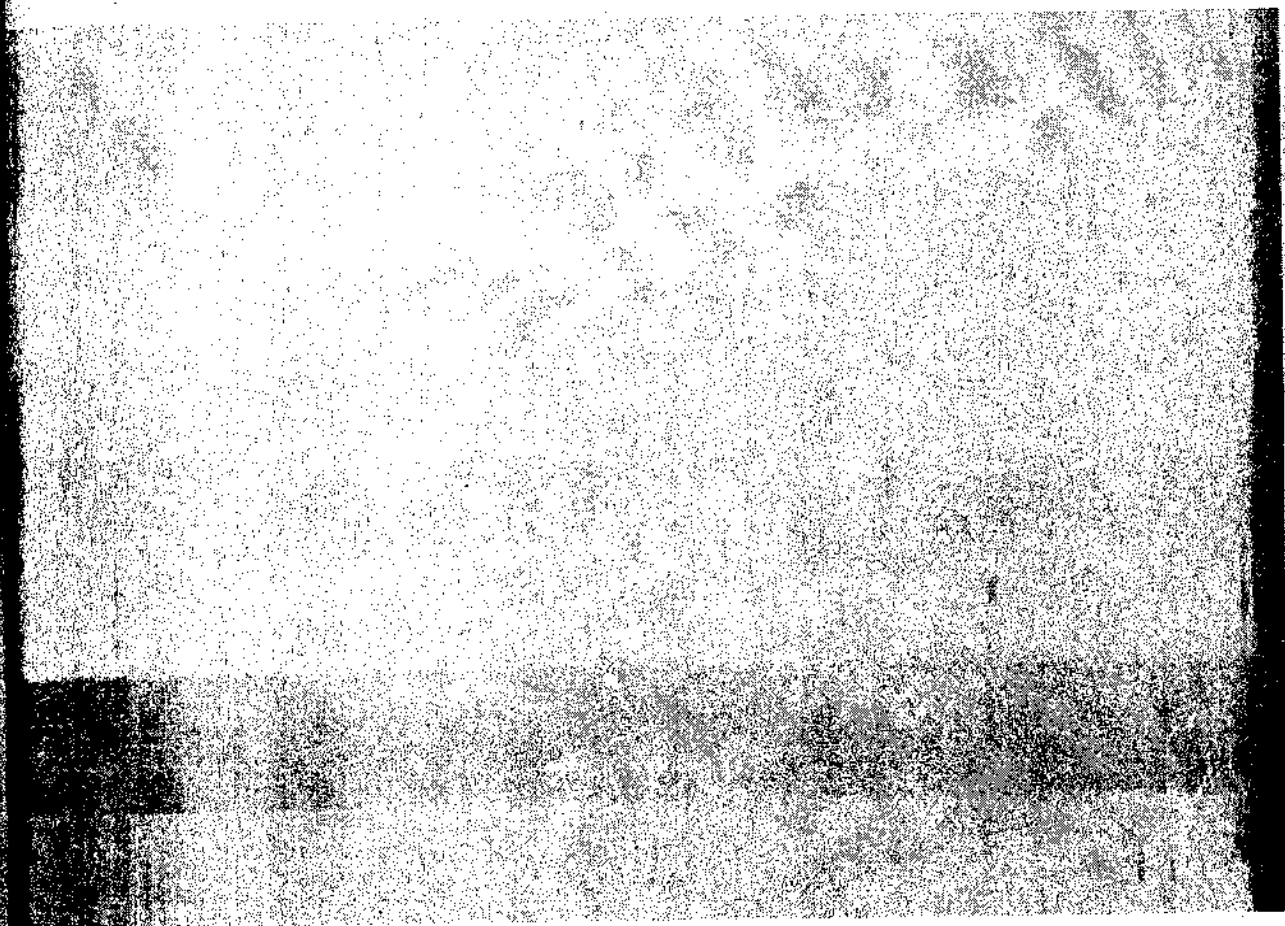


PRILOZI

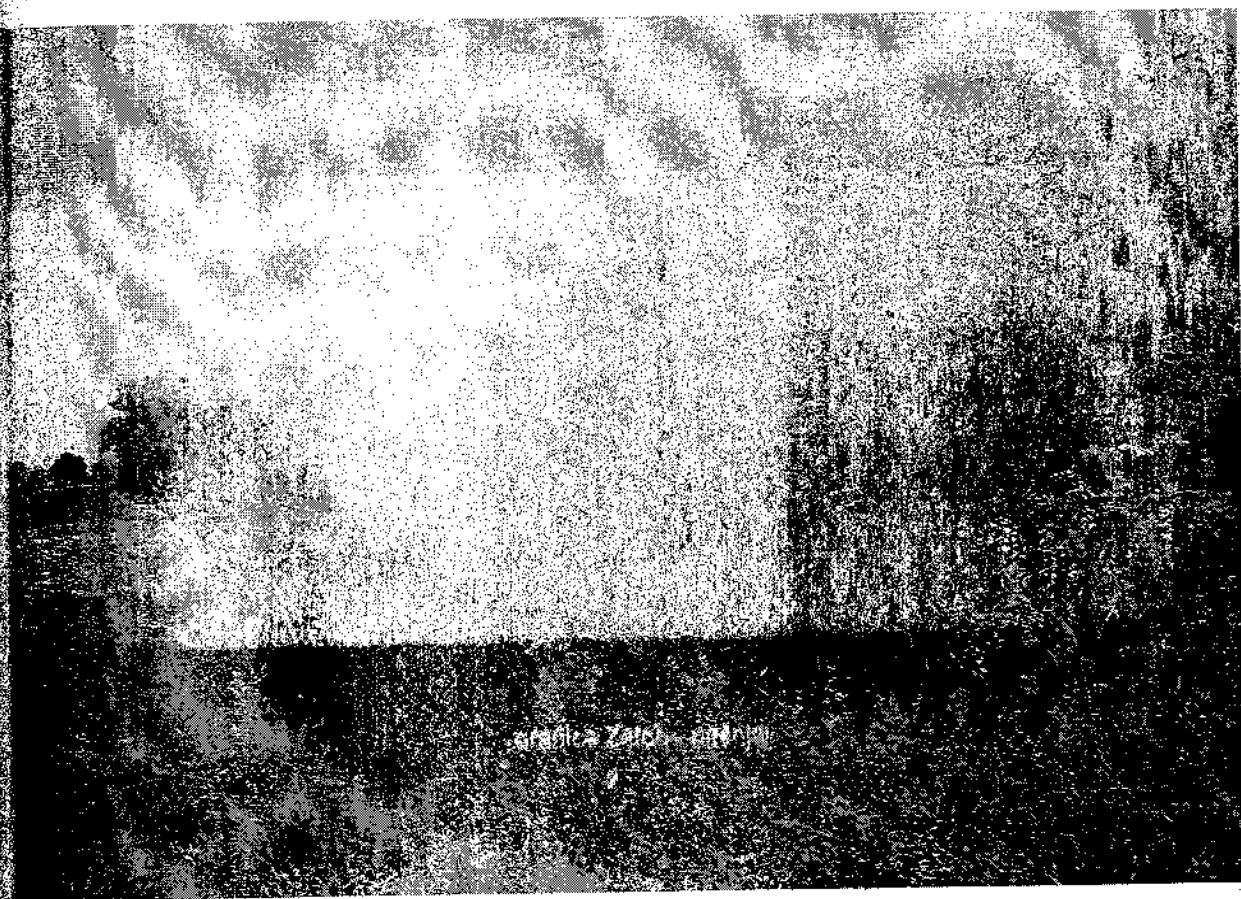


PRIOLOG 1

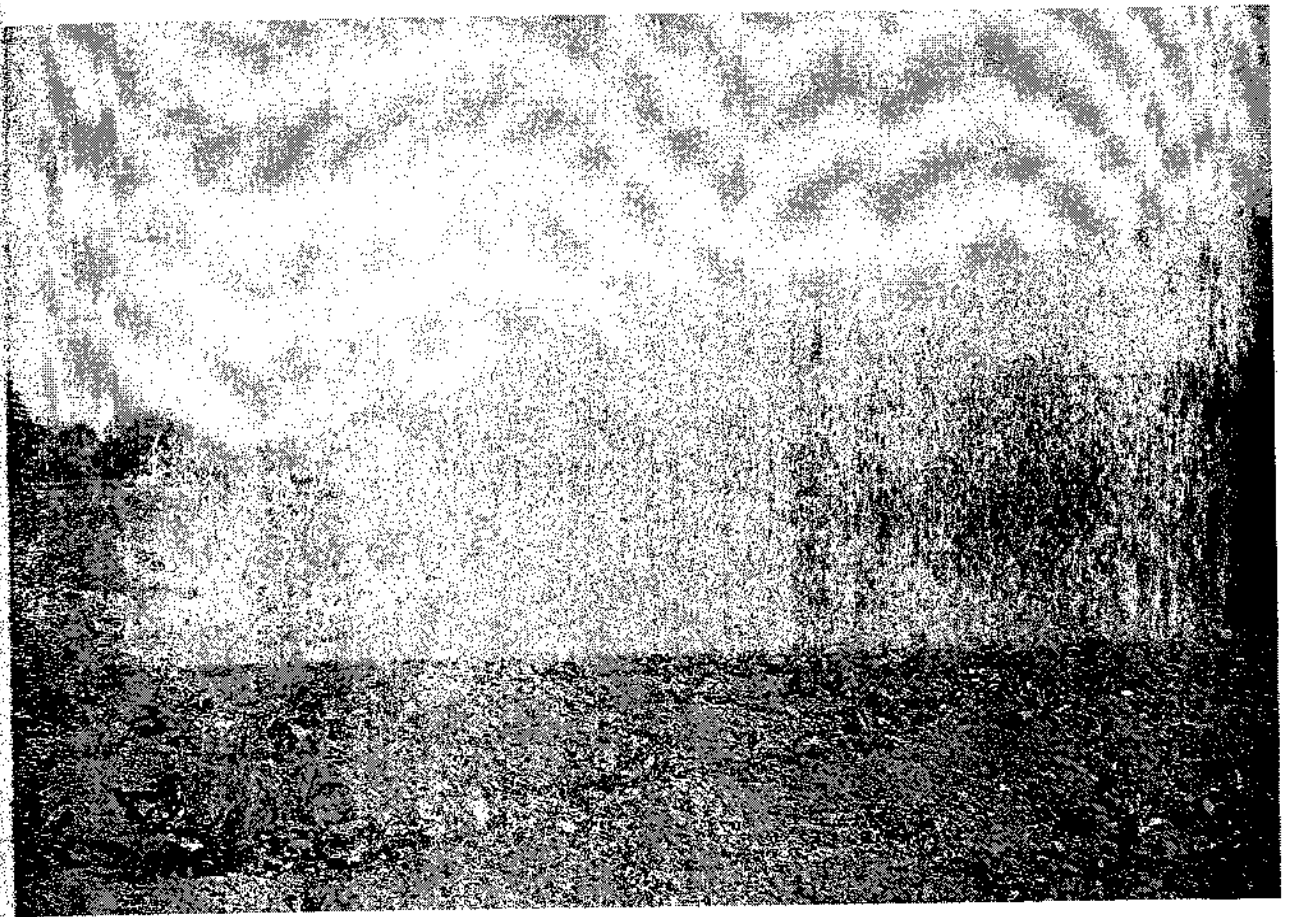
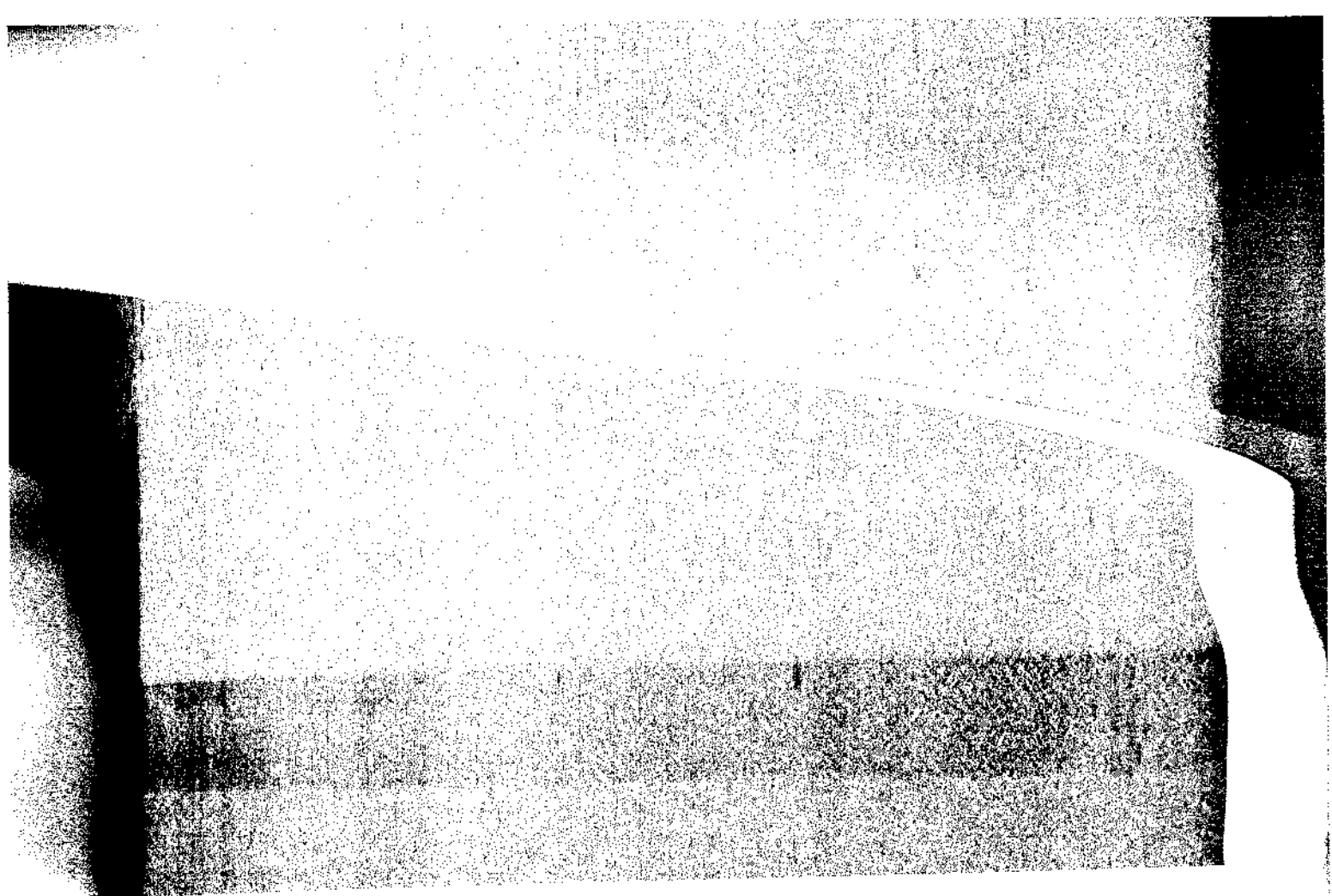




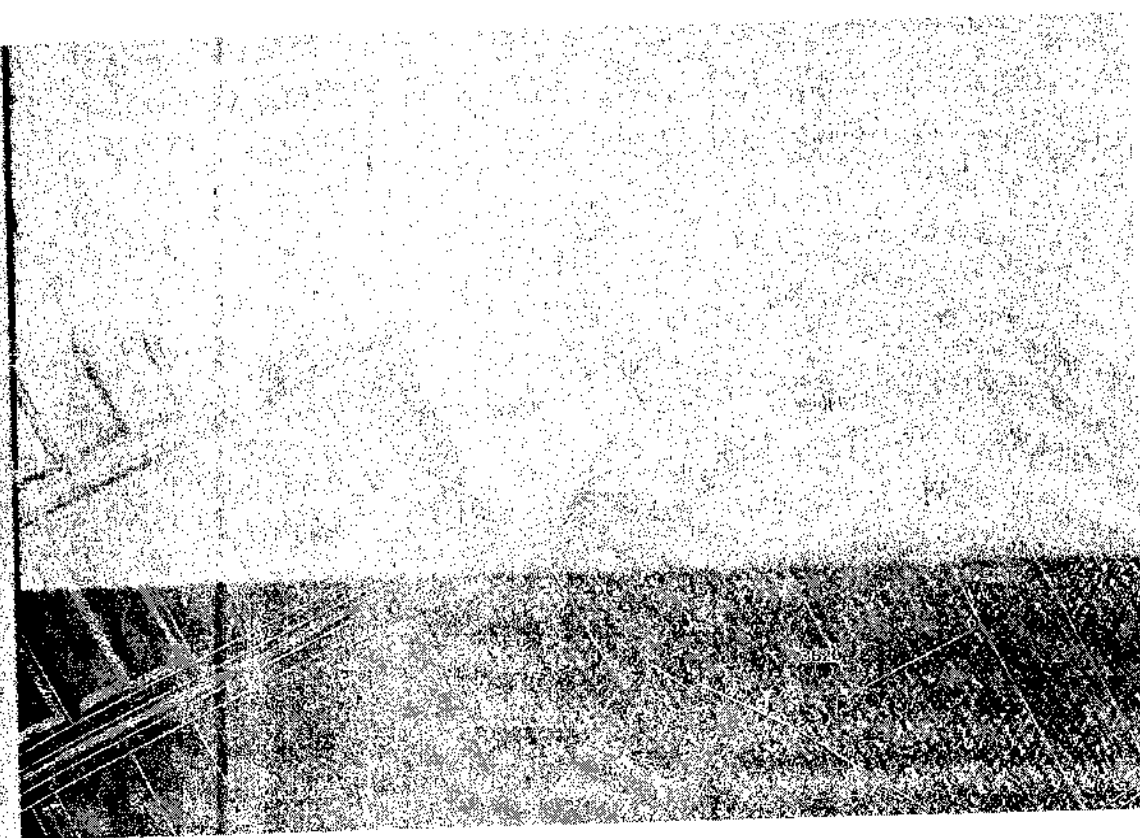
oranjica Zaton - pašnjak



oranjica Zaton - pašnjak



10/11/2003





NEPOSREDBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Vukovar

ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI ŽUPANIJA

Stanje na dan: 30.05.2016. 23:14

Katastarska općina: 336220, BABINA GREDA

Broj ZK uložka: 1844

Broj zadnjeg dnevnika Upravnog rješenja: Z-4698/2016

Aktivne plošće:

Izvadak iz BGP-a

A

Posjedovanje

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice (vrsta uporabe, vrsta zgrade, sadržaj)	Površina m ²	CTR
1.	2009	98	ZATON PAŠNJAK	6889	
			UKUPNO:	6889	

B

Vlasništvo

Rbr.	Sadržaj opisa	Pravna priroda
1. Suvlasnički dio: 1/2	PZ NOVOSILAC VUKOVAR, VETROVCI, STEPENICA 197	
2. Suvlasnički dio: 1/2	MIŠKOVIC KATA RABINIC, BABINA GREDA, MATIJE GUPCA 98	

C

Iznajmljivanje

Rbr.	Sadržaj opisa	Broj	Vrijednost
3. Na suvlasnički dio: 1 (1/2)	3.1. Izdavanje: 30.05.2016. broj Z-1963163 Na temelju rješenja Općinskog suda u Vukovaru, Broj. I-11 Gv-980/2016 od 09.05.2016. godine, izdano se ukinjuje sudbina prava 1/2 dijela nekretnosti PZ Novosilac Vukovar, A. Stepinac 387, OIB 8913889477, u 4. a radi odgovora na zahtjev tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 459.118,38 kuna i toga dana glavnog duga, te na ime zakonskih zateznih kamata na taj iznos od 22. travnja 2016.g., pa do isplate po stopi određenoj uvećanjem prosječne kamatne stope na godišnju osnovu određenu na razdoblje duže od godinu dana referencijskim izjavama izdanim za referentno razdoblje koje prethodi tekucima godinama na 3. travnja, kao i izdavanje ovog posjednog osiguranja u iznosu od 5.689,00 kuna, uključujući: REPUBLIKA HRVATSKA ZA MINISTARSTVO POSREDOVANJA, POSREDOVANJE UPRAVA, OIB: 536411387, PODRUČNI URED SLAVONIJA I BARANJA		
3.2. Izdavanje se izvršava na tražbinu.			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju koje postoji na dan izdavanja.

Mr. sc. SLAVKO ŽIVKOVIĆ dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak iz područja građevine i procjene

nekretnina

VINKOVCI, Duga 139

telefon: 032/304844; 098/431698

e-mail: slavko.zivkovic1@optinet.hr



Naručitelj:

POLJOPRIVREDNA ZADRUGA

NOVOSELAC u stečaju

OIB: 83135936477

Alojzija Stepinca 39/8, Vinkovci

Predmet: Broj: PZN-3/18

U Vinkovcima, kolovoz 2018.

PROCJEMBENI ELABORAT

Broj: PZN-3/18



NEKRETNINA :

Brezovica - oranica

k.o. Babina Greda, kč.br. 5499

Datum procjene :

20. 08. 2018.

SADRŽAJ :

- RJEŠENJE
- A. UVOD
 - A. 1. Zadatak
 - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
 - E. 1. Dan kakvoće
 - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
 - E. 3. Geometrijski podaci
 - E. 4. Metoda procjene
 - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
 - E. 5.1. Vrijednost zemljišta
 - E. 5.2. Tržišna vrijednost (poredbena metoda)
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
 - G. 1. Fotozapis
 - G. 2. Dokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VUKOVARU
Vukovar, Županijska 33

URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-504/16-2

Datum: 29. studenog 2016.

RJEŠENJE

Županijski sud u Vukovaru po predsjedniku suda Berislavu Matanoviću, u postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom mr.sc. Slavka Živkovića dipl. ing. građ., na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj: 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), članka 17. točka 7. Sudskog poslovnika ("Narodne novine", broj: 37/14, 49/14, 8/15, 35/15 i 123/15), te članka 12. stavak 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj: 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

imenuje se stalnim sudskim vještakom za građevinu i procjenu nekretnina mr. sc. Slavko Živković dipl. ing. građ. iz Vinkovaca, Duga ulica 139, rođen 11. svibnja 1963., OIB: 02980472691, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Mr.sc. Slavko Živković obratio se dana 24. studenog 2016. godine predsjedniku Županijskog suda u Vukovaru sa zahtjevom za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za građevinu, te da mu se pri tome objedini rješenje sa rješenjem o imenovanju stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina.

Uz zahtjev dostavlja: presliku rješenja ovoga suda 4-Su-499/12. od 12. prosinca 2012., presliku rješenja 4-Su-499/12-8 od 23. prosinca 2014., uvjerenje da se protiv njega u RH ne vodi kazneni postupak, popis predmeta u kojima je obavio vještačenja, presliku police osiguranja, potvrdnice o stručnom usavršavanju i 100 kuna pristojbe na zahtjev.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je da Slavko Živković ispunjava sve uvjete za obavljanje poslova vještaka za građevinu i procjenu nekretnina, te je riješeno kao u izreci rješenja.

PREDsjedNIK SUDA
Berislav Matanović

UPUTA O PRAVU NA ŽALBU:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi pismeno putem ovoga suda i dva primjerka sa dva preslika rješenja.

DOSTAVA:

1. Slavko Živković, Vinkovci, Duga 139
2. Općinski sud u Vukovaru
3. Ministarstvo pravosuđa
4. Arhiva

33000 Vukovar, Županijska 33

PP 96



037 45 25 14



037 45 25 13



<http://www.zupnibj.hr>



Berislav.Matanovic@zupnibj.hr

ZADATAK

Naručilac: POLJOPRIVREDNA ZADRUGA
NOVOSELAC u stečaju

Nekretnost: Brezovica - oranica
k.o. Babina Greda, kč.br. 5499

~~Uputan sam~~ izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedenih nekretnina sukladno Vašem nalogu za potrebe ~~sudskog~~ postupka. Procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i ~~podataka~~ koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba, naručitelja i dr., a u skladu sa važećim standardima, ~~zakonima~~ i propisima.

STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Procjenitelj osobno kao potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije Zaključka sproveo sam pregled nekretnine te izvršio istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradio i protumačio koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

VAŽNIH PODATAKA

Brezovica - oranica

Br. Babina Greda, kč.br. 5499

Poljoprivredna zadruga Novoselac u stečaju

Poljoprivredna zadruga Novoselac u stečaju, te se za druge svrhe ne može koristiti

25.07.2017.

25.07.2017.

20.08.2018.

Tržišna vrijednost

Poredbena metoda

za potrebe stečajnog postupka

Slavonija

Vukovarsko-srijemska županija

Babina Greda

E izvadak

Vukovar/ZK odjel Županija

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O.	kč.br.	pos. list	(m2)
Babina Greda	2480	5499	-	isti	isti	-	9.585
Sveukupno:							9.585

Nekretnine: Brezovica - oranica

Ukupna čest: 9.585 m2

1. Suvlasnički dio: 2/4 PZ NOVOSELAC VINKOVCI, VINKOVCI, A. STEPINCA 39/7; 3. Suvlasnički dio: 1/4 LUCIĆ IVO, IVIN, OIB: 10010820019, JARMINA, MATIJE GUPCA 125 A, 4. Suvlasnički dio: 1/4 LUCIĆ MARIJAN, IVIN, OIB: 02968040354, BOSNA I HERCEGOVINA, DOMALJEVAC, STJEPANA RADIĆA 4

Ukupna vrijednost: zkul 2480

Ukupna vrijednost: IMA, sukladno upisu u ZK

Ukupna vrijednost: u naravi neprohodno, zaraslo sa pojedinačnim stablima vrbe

Nekretnina ima direktni pristup na JPP - isti neprohodan i neodređenog položaja

Klasifikacija nekretnine

Prvotna upotreba

(m2)

9.585

Ukupna vrijednost EUR-a:

2.909,34

ili

1.500,00

kuna

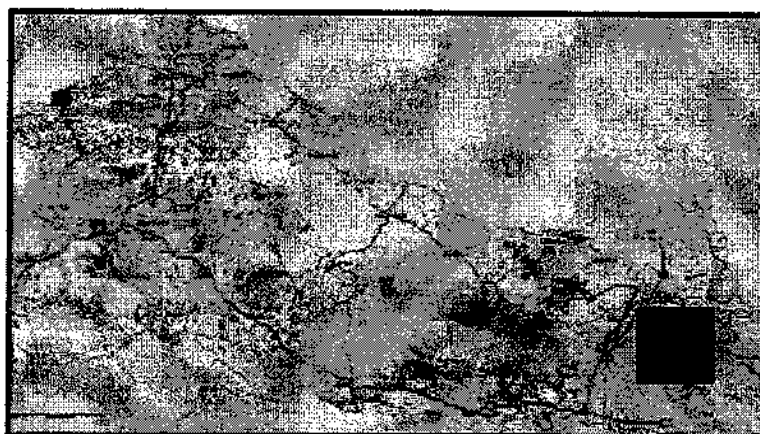
mr. sc. Slavko Živković

dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak

LOKACIJA

MAKRO



Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Istočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolaze sa iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Na popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među najveće europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Na političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces ulaska zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

MIKRO



Čestica se nalazi u katastarskoj općini Babina Greda. Nekretnine u okruženju su zapuštena poljoprivredna zemljišta, rađene oranice i neprohodne površine. Čestica je nepravilnog, približno oblika izduženog pravokutnika. Naselje Babina Greda je smješteno u ruralnom području, neposredno uz auto cestu, koje karakterizira prosječna aktivnost na tržištu zemljišta.

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Ponuda u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009. godine, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje novca za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg nemira nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim zemljama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te je potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišna vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

Nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih promjena ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali opće je mišljenje da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do značajnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.

25.07.2017.

te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu elaborata.

U ovom prilogu smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim

STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

stanja na mjestu dijela

Stanje nekretnine u dan očevida vidljivo iz priložene fotografije kao i iz fotografija datih u Prilogu.



Poljoprivredno neobrađeno zemljište u zarastanju - zemljište koje se ne obrađuje a nije prešlo u kategoriju šuma. Neposredno uz rijeku Savu, izloženo čestim plavljenjima.

GEOMETRIJSKI PODACI

ICA BREZOVICA -

9.585,00 m²

REGULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

9.585,00 m²

METODA PROCJENE

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovanju i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Prema obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke ova procjena napravljena je Poredbenom metodom.

Metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) s usporedivim kupoprodajnim vrijednostima iz bližeg i šireg područja prema podacima dobivenim iz baze eNekretnine.

Tržišnu vrijednost zemljišta izračunali smo poredbenom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih zemljišta. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih zemljišta a sukladno Regulativi 575 EU čl 199 šta je još uvijek u fazi razvoja u RH.

Utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni imaju suprotno.

Vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta, procjenitelj. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni imaju, prema vlastitom i iskustvu drugih procjenitelja, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Poljoprivredne nekretnine

Na ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili na raspolaganju. Izvršili obradu istih kako slijedi u nastavku.

Slika 1

poljoprivredno zemljište u k.o. Babina Greda. Zemljište je površine 12082 m². Kupoprodaja je obavljena za iznos od 46.085,00 kuna.

Slika 2

poljoprivredno zemljište u k.o. Babina Greda. Zemljište je površine 6324 m². Kupoprodaja je obavljena za iznos od 22.385,00 kuna.

Slika 3

poljoprivredno zemljište u k.o. Babina Greda. Zemljište je površine 12082 m². Kupoprodaja je obavljena za iznos od 52.312,00 kuna.

Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	753681	
Datum pregleda	31.5.2018.	
Vrsta nekretnine	PZ - Poljoprivredno zemljište	
ID PN (PU)	3629914	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	12.082,00	
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)	46.085,00	
Datum ugovora	09.09.2017	
Status podatka	Preuzeto od PU	

Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	510985	
Datum pregleda	31.5.2018.	
Vrsta nekretnine	PZ - Poljoprivredno zemljište	
ID PN (PU)	3313446	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	6.324,00	
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)	22.385,00	
Datum ugovora	28.01.2016	
Status podatka	Preuzeto od PU	

Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	610201	
Datum pregleda	31.5.2018.	
Vrsta nekretnine	PZ - Poljoprivredno zemljište	
ID PN (PU)	3417961	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	12.988,00	
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)	52.312,00	
Datum ugovora	03.09.2016	
Status podatka	Preuzeto od PU	

MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

Na činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za

Adresa: Brezovica - oranica

Adresa: k.o. Babina Greda, kč.br. 5499

Adresa: Poljoprivredna zadruga Novoselac u stečaju

Procjena smo da je na dan 20. kolovoz 2018. godine:

Tržišna vrijednost (TV) kč.br. 5499, k.o. Babina Greda:

2.909,34	EUR-a
----------	-------

Srednji tečaj HNB

1 € =	7,39	Kn
21.500,03		

Zaokruženo na cijele stotice:

P prema Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, zaokruženo na stotice -

21.500,00	Kn
-----------	----

2/4 tržišna vrijednost (TV) kč.br. 5499, k.o. Babina Greda:

10.750,00	Kn
-----------	----

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

Mr. sc. Slavko Živković dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

U Vinkovci, kolovoz 2018 . godine



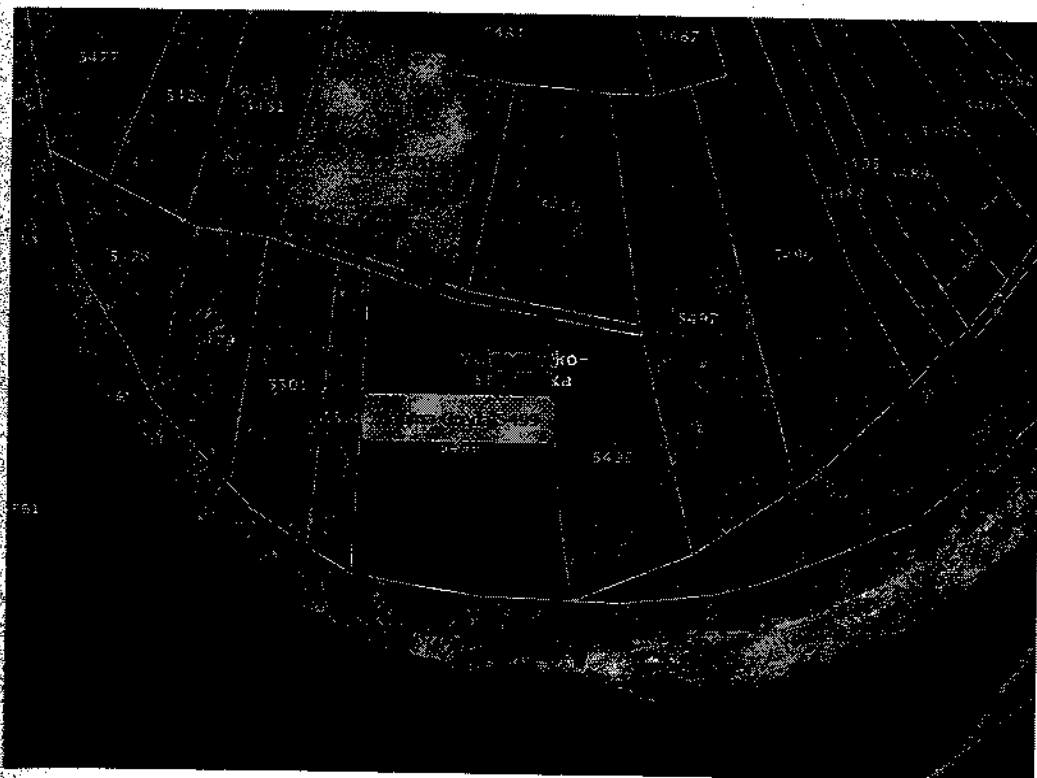


PRILOG 1



FOTOGRAFIJE





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Ministarstvo pravosuđa i uprave

POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI ŽUPANIJA

Broj: 0129/2018. 12-47

Adresa: 336230, BABINA GREDA

Broj ZK uložka: 2480

Broj: 0129/2018. 12-47

Broj: 0129/2018. 12-47

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedavnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	5499	127	BREZOVIĆA GRANICA	9585	
			UKUPNO:	9585	

B

Vlastavnica

Rbr.	Sadržaj opisa	Primjedba
1. Servitutični dio: 2/4		
PZ. NOVOSELAC VINKOVCI, VINKOVCI, STEPINCA 39/7		
3. Servitutični dio: 1/4		
LUCIĆ IVO, JIVIN, OIB: 16010020019, JARMINA, MATIJE GUPCA 125 A		
4. Servitutični dio: 1/4		
LUCIĆ MARIJAN, JIVIN, OIB: 02960040354, BOSNA I HERCEGOVINA, DOMALJEVAC, STJEPANA RADIĆA 4		

C

Teretavnica

Rbr.	Sadržaj opisa	Iznos	Primjedba
1. Na servitutični dio: 1 (2/4)			
1.1. Zaprimljeno 13.05.2016. broj Z-1987/16-3			
	Na temelju rješenja Općinskog suda u Vukovaru, Presl. broj: 111. Ovr-960/2016 od 09.05.2016. godine, teretno se ukazuje založno pravo na 2/4 dijela nekretnosti PZ. Novoselac, Vinkovci, A. Stepinca 39/7, OIB: 83135936477, u A, u radi osiguranja navršene tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 459.113,06 kuna i to na ime glavnog duga, te na ime zakonskih zateznih kamata na taj iznos od 22. travnja 2016 g., pa do isplate po stopi određenoj uvećanjem prosječne kamatne stope na stanju kreditu odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentni razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 3 % poena, kao i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 5.000,00 kuna, za kredit: REPUBLIKA HRVATSKA ZA MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 52634238587, PODRUČNI URED SLAVONIJA I BARANJA		
1.2. zabilježuje se ovjeravost ove tražbine			

Izvadak iz BZP-a (dostupno u [lokalni izvadak])

09.09.2018. 12:45:09

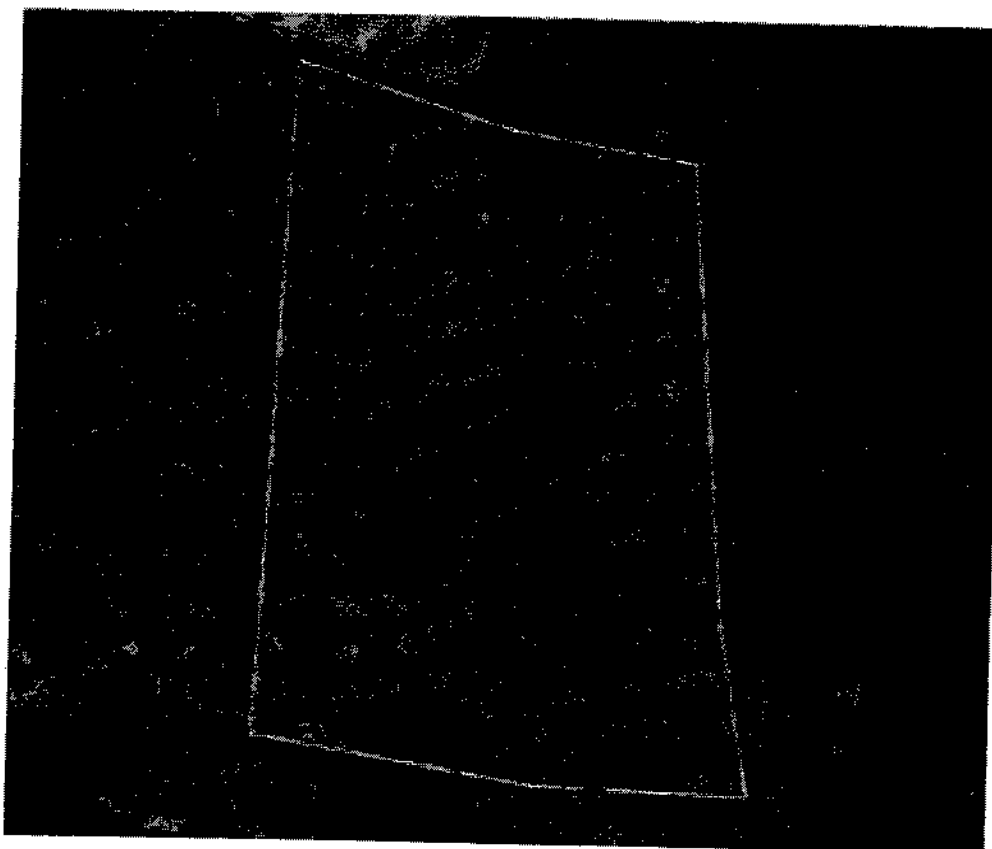
Stranica: 1



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
Približno mjerilo ispis 1:1000



Datum ispis: 09.09.2018