

BOŽO MILIVOJEVIĆ DIPL. ING. GRAĐ. STALNI SUDSKI VJEŠTAK  
ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA OVL. BROJ 4-Su-  
712/2012 OD 03.10.2019 GOD. OIB 16058912925

## PROCJEMBENI ELABORAT

O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA Z.K. 467 K.O.  
LUKAVAC, LOKACIJA LUKAVAC



**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**

**ZEMLJIŠTE NASELJE LUKAVAC  
LUKAVAC BB SLATINA**

**LOKACIJA**

**LUKAVAC BB SLATINA**

## 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	12
6	FOTO DOKUMENTACIJA	13
7	TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE	14
7.1.	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	14
8	IZRAČUN VRIJEDNOSTI	15
8.2	IZVOR PODATAKA ZA IZRAČUN	16
8.3.	POREDBENA METODA POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	19
9	IZJAVA O NEPRISTRANOST	21
10	DOKUMENTACIJA	22

## 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: 27 STUDENI 2020. godine  
Naručitelje procjene: Gorup stočarstvo d.o.o. u stečaju Tomaševac2,  
Tomaševac. Klanjec

### IDENTIFIKACIJA:

kat. općina: Lukavac  
z.k. uložak: 467  
z.k.č.br: 67/1 i 632/56  
opis nekret. i namjena: Kuća dvor i oranica u selu k.č. 67/1 i livada u selu k.č. 632/56. Na k.č. 67/1 nema objekata.  
vlasnik: Gorup stočarstvo d.o.o. u stečaju Tomaševac2,  
Tomaševac, Klanjec

### OPIS NEKRETNINE

Godina izgradnje: godine  
IZRADIO: Božo Milivojević dipl. ing. građ.

### PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

NEKRETNINA	Vrijednost (kn)	Vrijednost EUR	€/m <sup>2</sup>
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>7.500,00</b>	<b>1.001,00</b>	<b>0,28</b>

LEGALN. NEKR.: Poljoprivredno zemljište.

Slatina 27.11.2020. godine



Sudski vještak:

Božo Milivojević dipl. ing. građ.

## 2. ZADATAK, KORIŠTENI PROPISI I OVLAŠTENJE

Na zahtjev naručitelja od 16.11.2020 , izvršena je **procjena vrijednosti nekretnina – poljoprivredno zemljište upisano u z.k. 467 k.o. Lukavac.**

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 obavještenja o svim relevantnim činjenicama, te je postupila razborito i bez prisile.

### 2 A. PROCJENIVANA NEKRETNINA

<b>Opis:</b>	Kuća, dvor i oranica na selu k.č. 67/1 i livada u selu na k.č. 632/56 s tim na k.č. 67/1 na dan izvida nema objekata već se obje čestice računati kao livada, uz uvažavanje da je dio k.č. 67/1 obrasla šikarom
<b>Ulica i k.br.:</b>	Lukavac bb, Lukavac
<b>Četvrt/Općina:</b>	Lukavac/Slatina
<b>Grad/Naselje:</b>	Slatina/Lukavac
<b>Županija:</b>	Virovitičko podravska
<b>Kat. općina:</b>	Lukavac
<b>z.k. uložak:</b>	467
<b>k.č.br.:</b>	97/1 i 632/56
<b>Dan vrednovanja:</b>	27.11.2020
<b>Dan očevida:</b>	25.11.2020
<b>Dan kakvoće:</b>	25.11.2020

## 2 B KORIŠTENI PROPISI

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

- **Etalonska cijena građenja NN 100/2012**
- **Uredba vlade Republike Hrvatske o vrijednosti komunalnog doprinosa (N.N. 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)**
- **Podaci gradskih i općinskih službi o utvrđivanju početne cijene komunalne infrastrukture**
- **Publikacija državnog zavoda za statistiku hedonistički indeks**
- **Standardizacija određivanja koeficijenata za obračun korisnih površina i korisnih vrijednosti površina ( Hrvatsko društvo sudskih vještaka)**
- **Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina; Vladimir Krtalić HDSV 2007**
- **Planiranje korištenja zemljišta, Vladimir Krtalić informator 2009**

## 2 C: OVLAŠTENJE



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U BIJELOVARU  
BIJELOVAR, J. JELAČIĆA 1  
URED PREDSEDNIKA

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

Županijski sud u Bjelovaru po predsjednici suda Milenki Slivar, 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 prebivištem u Slatini, Jakova Gotovca 5, OIB 16058912925

**ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za  
graditeljstvo i procjenu nekretnina  
na vrijeme od 4 godine**

**Obrazloženje**

Božo Milivojević, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Zahtjev je osnovan.

U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete propisane čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima:

- da je državljanin RH što je utvrđeno uvidom u domovnicu,
- da je završilo Fakultetski studij u Zagrebu, a što je utvrđeno uvidom u diplomu od 30. ožujka 1984. godine,
- da je uspješno završio stručnu obuku pri Hrvatskom društvu sudskih vještaka,
- da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti i
- da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a što je utvrđeno izvodom iz kaznene evidencije.

Stalni sudski vještak Božo Milivojević je pravovremeno podnio zahtjev za ponovno imenovanje uz koji je priložio popis provedenih vještačenja, te ostalu dokumentaciju.

S obzirom da su ispunjeni svi uvjeti za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom riješeno je kao u izreci.

PREDSEDNICA SUDA

*Milenka Slivar*  
Milenka Slivar

### 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 467 k.o. Lukavac, upisano je:

- Kuća, dvor i oranica u selu (u naravi livada djelomično obrasla u šikaru) na k.č. 67/1
  - Livada u selu na k.č. 632/56
- a z.k. vlasnik je:

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

**Teret: Nema - vlasnički list PRILOG 1, strana 23 elaborata**

**Zabilježbe: Nema: Na licu mjesta nisu uočene bilo kakve prepreke koje bi ometale nesmetano korištenje nekretnine,**

#### 3B. STATUS

<b>Namjena:</b>	Obje nekretnine su poljoprivredno zemljište – livada s tim da je dio k.č. 67/1 obrastao u šikaru i ne kosi se. Upisana kuća I dvor ne postoje na dan izvida ne pobitno utvrđeno da se svi objekti uklonjeni
<b>Mogućnost prenamjene:</b>	Zemljište je poljoprivredno livada i prenamjena nije realna.
<b>Utrživost nekretnine:</b>	Utrživost nekretnine moguća u određenom vremenu, a Slatina odnosno prigradsko naselje Lukavac kao isključivo poljoprivredno područje ima osrednju aktivnost u prometu poljoprivrednog zemljišta
<b>Upis nekretnine u zemljišne knjige i katastar:</b>	Nekretnina je upisana u zemljišnu knjigu i katastar. Podaci u zemljišnoj knjizi i katastru usklađeni, ali stanje na terenu se razlikuje kako je to ranije navedeno
<b>Pravni status</b>	Predmet ovog elaborata nije imovinsko pravna provjera, niti provjera sa upravno pravnog naslova.
<b>Pristup na JPP:</b>	Na nekretnine se dolazi preko poljskih puteva koji su povezani sa prometnicama u naselju
<b>Parkiranje:</b>	Nije potrebno

## 4. MAKRO I MIKRO LOKACIJA I IZVOD SA GEO PORTALA

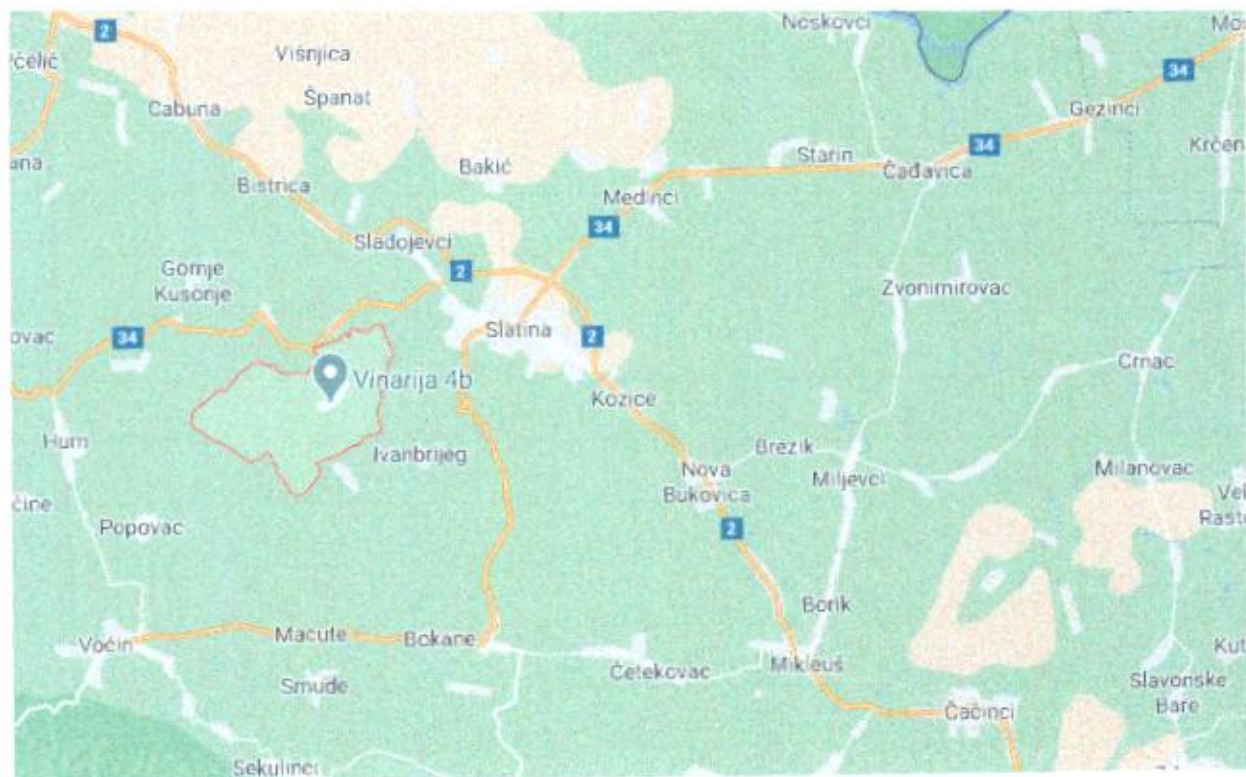
### 4.A. MAKRO LOKACIJA

Naselje grad Slatina nalazi se u Virovitičko podravskoj županiji, istočna Hrvatska. Sastavljeno od slijedećih naselja: **Bakić, Bistrica, Donji Meljani, Golenić, Gornji Miholjac, Ivanbrijeg, Kozice, Lukavac, Medinci, Novi Senkovac, Radosavci, Sladojevci i Sladojevački Lug.** Grad Slatina sa prigradskim naseljima ima 13.686,00 stanovnika prema popisu iz 2011 godine, a bez prigradskih naselja 10.120,00. Područje grada graniči sa općinama iz iste Županije: Suhopolje, Sopje, Čađavica, Nova Bukovica i Voćin a kroz isti prolaze državna cesta D2 Ormož – Ilok, i D34 Slatina Donji Miholjac i željeznička pruga Varaždin – Dalj.



### 4.B. MIKRO LOKACIJA

Predmetne nekretnine nalazi se u rubnom naselju grada Lukavcu udaljenom od grada cca 3 km  
Nekretnine izlaze na ogranak prometnice kroz naseljeno mjesto Lukavac.



**4.2. IZVOD SA GEO PORTALA K.Č. IZ Z.K. 463 K.O. LUKAVAC  
ČESTICE OD K.Č. 67/1 i 632/56**





## 5. IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA

### 5.1. IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA



Za izračun površina primjenjuje se norma HRN U.C2.100.; Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa N.N. 23/2000.

### 5.2. POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - ORANICA

Prema izvadku iz zemljišne knjige općinskog suda u Virovitici zemljišno knjižni odjel Slatina DIGITALNA VERZIJA od 10.11.2020. liposjedovnog lista broj 313 od 25.11.2020 godine ukupna površina građevnog zemljišta iznosi:

R.B.	Z.K.	K.Č.	Površina građ. m2	Površina poljop. m2
1	467	67/1		2.273,00
2	467	632/56		1.331,00
<b>ukupno</b>				<b>3.604,00</b>

## 6. FOTO DOKUMENTACIJA

		
K.Č. 67/1 ORANICA	K.Č. 67/1 ORANICA	K.Č. 632/56 LIVADA
		
K.Č. 632/56 LIVADA		

## 7. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

### 7.1 POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

Predmetne nekretnine nalaze se u prigradskom naselju grada Slatine Lukavcu pod papučko selo udaljeno cca 3 km od grada pogodno za bavljenjem stočarstvom. U blizini čestica je i farma muznih krava..

Čestica k.č. 67/1 je lijevo od čestice na kojoj je izgrađena štala u nagibu prema putu.. Na istoj je upisana kuća, dvor i oranica no nepibitno je utvrđeno da kuće i dvora nema i da se čestica ne obrađuje. Dobar dio čestice je šikara i služi kao livada za ispašu.+k.č. 632/56 je druga lenija od glavne ceste na ulazu u selo Lukavac iz pravca Slatine i koristi se kao livada, odnosno kosi se.

Činjenica je da dio k.č. 67/1 površine od 475 m<sup>2</sup> je u građevnoj zoni i graniči sa ogrankom asfaltirane ulice, ali smatram da istu treba računati kao livadu iz razloga:

Mjesto Lukavac je malo selo na padinama Papuka van svih prometnica raseljeno (po nekim procjenama više od pola kuća je prazno).

Postoji mogućnost za eventualnu gradnju gospodarskih objekata poljioprivredne namjene, ali se oni mogu graditi i na čisto poljoprivrednom zemljištu, a u sklopu njih i objekt za stanovanje do 150,00 m<sup>2</sup>, te stoga činjenica da je neko zemljište u građevnoj zoni znatno ne povisuje njegovu tržišnu vrijednost, te će se iz navedenih razloga obje čestice računati kao livada.

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

## **8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM**

**. Dan očevida: 25.11.2020 godine**

**Dan kakvoće 25.11.2020 godine**

**Dan vrednovanja: 27.11.2020 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 - LIVADA 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 Sladojevci susjedna katastarska općina. Zemljište je površine 884,00 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 24.01.2018 godine za iznos od 2.000,00 kuna što po srednjem tečaju HNB na dan prodaje iznosi: 269,00 € ili 0,30 €/m<sup>2</sup>. Nekretnina je u dijelu obradivih površina mjesta a za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima E- nekretnine ID PU 3739830 k.č. 1697 k.o. Sladojevci

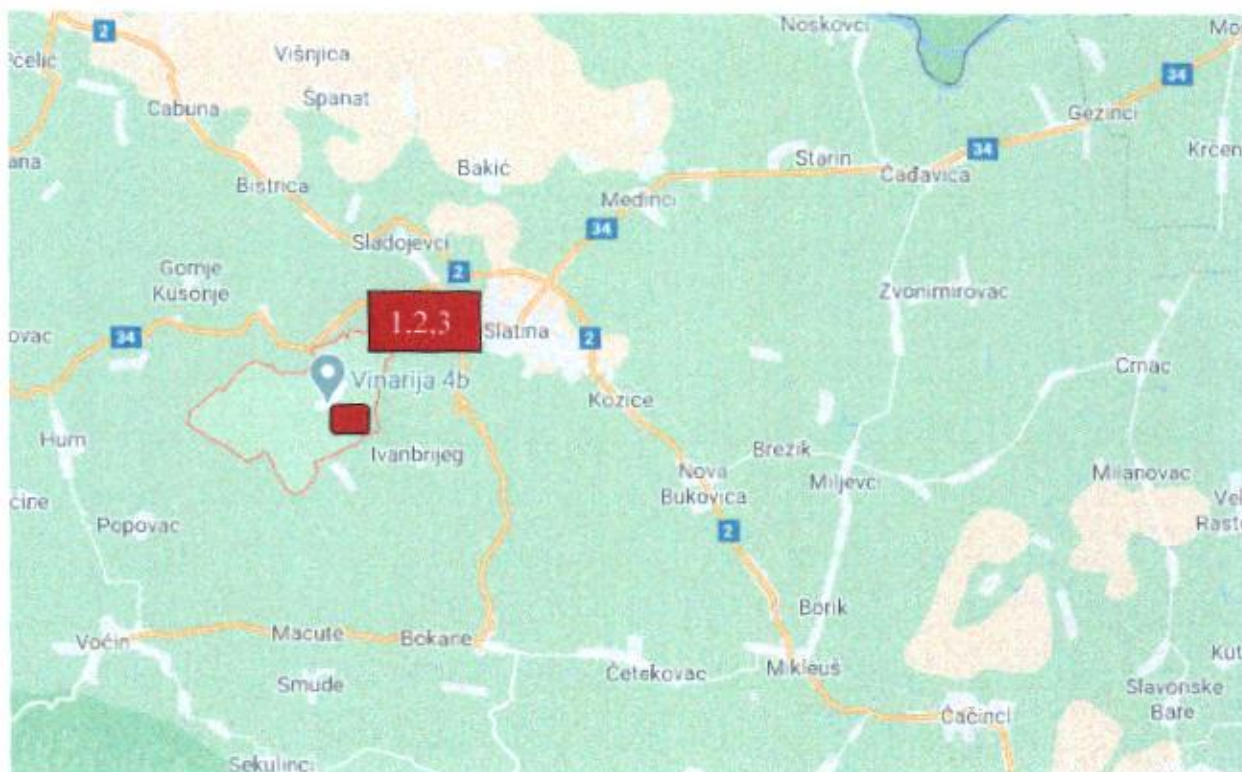
#### Nekretnina 2

Poljoprivredno zemljište nalazi se u katastarskoj općini Sladojevci susjedna katastarska općina. Zemljište je površine 2.931,00 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 16.08.2017 godine za iznos od 8.000,00 kuna što po srednjem tečaju HNB na dan prodaje iznosi: 1.083,00 € ili 0,37 €/m<sup>2</sup>. Nekretnina je u dijelu obradivih površina mjesta a za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima E- nekretnine ID PU 3628887 k.č. 859 k.o. Sladojevci

#### Nekretnina 3

Poljoprivredno zemljište nalazi se u katastarskoj općini Sladojevci susjedna katastarska općina. Zemljište je površine 2.750,00 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja je obavljena 15.10.2020 godine za iznos od 8.000,00 kuna što po srednjem tečaju HNB na dan prodaje iznosi: 1.057,00 € ili 0,08 €/m<sup>2</sup>. Nekretnina je u dijelu obradivih površina mjesta a za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima E- nekretnine ID PU 3739830 k.č. 1697 k.o. Sladojevci

## POZICIJA USPOREDNIH NEKRETNINA I PROCJENJIVANE NEKRETNINE



### USPOREDBA 1

Informacije					
<b>Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena</b>					
<b>ID ZKC</b>	950001				
<b>Datum pregleda</b>	15.11.2020.				
<b>Vrsta nekretnine</b>	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)				
<b>ID PN (PU)</b>	3739830				
<b>Vrsta ugovora</b>	KP - KUPOPRODAJA				
<b>Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u</b>					
<b>Površina u prometu</b>	884,00				
<b>Vrijednost nekretnine (KN)</b>	2.000,00				
<b>Datum ugovora</b>	24.01.2018				
<b>POREZI:</b>					
<b>NAPOMENA:</b> 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"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	25				
<b>Status podatka</b>	PREUZETO OD PU				
<b>Cjenovni blok</b>	LUKAVAC - VRIJEDNO OBRADIVO				
<b>Pretežita namjena cjenovnog bloka</b>	P2S - VRIJEDNO OBRADIVO TLO				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Naziv atributa</th> <th>Vrijednost atributa</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ID ZKC</td> <td>446486</td> </tr> </tbody> </table>		Naziv atributa	Vrijednost atributa	ID ZKC	446486
Naziv atributa	Vrijednost atributa				
ID ZKC	446486				

## USPOREDBA 2



**Informacije**

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	746329
Datum pregleda	15.11.2020.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	3628887
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	2.931,00
Vrijednost nekretnine (KN)	8.000,00
Datum ugovora	16.08.2017
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> 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"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SLATINA - OTPAD
Pretežita namjena cjenovnog bloka	OK - ODRŽIVO GOSPODARENJEM OTPADOM

## USPOREDBA 3



**Informacije**

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1326490
Datum pregleda	15.11.2020.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4341731
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.10.2020
Površina u prometu	2.750,00
Vrijednost nekretnine (KN)	8.000,00
Datum ugovora	15.10.2020
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> 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"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SLATINA - VRIJEDNO OBRADIVO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P25 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO



### 8.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE Z.K. 467 LUKAVAC POREDBENOM METODOM

#### OBLJEZJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Kat. čest.	Vrsta	Površina	Namjena	Klas	Kategorija zemljišta
27. 11. 2020	Stalna	67/11632/56	Poljoprivredno Zemljište	3.604	I	I	I

#### OBLJEZJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklopa kupodajnog ugovora	Kupodajna cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Površina m <sup>2</sup>	Namjena	Mjera kontinje griđevinskog zemljišta	Kategorija zemljišta
1	Stadojci	09.18	0,30	884	O	I	I
2	Stadojci	Kol.17	0,37	2.931	O	I	I
3	Stadojci	Is.20	0,38	2.750	O	I	I

#### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Nadjev ik sklopa kupodajnog ugovora	Kupodajna cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Bezni indeks na kupodajne dan sklopa kupodajne	Bezni indeks na dan vrednovanja	Korakcijski faktor	Meduvremenski izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )
1	Stadojci	09.18	0,30	99,57	115,9	1,16	0,35
2	Stadojci	Kol.17	0,37	100,2	115,9	1,16	0,43
3	Stadojci	Is.20	0,38	90,43%	115,9	1,00	0,38

#### IZJEDNAČENJE INDEKSOM RAZVIJENOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklopa kupodajnog ugovora	Meduvremenski izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Bezni indeks na kupodajne dan sklopa kupodajne	Bezni indeks na dan vrednovanja	Korakcijski faktor	Meduvremenski izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )
1	Stadojci	Kol.17	0,35	90,43%	90,43%	1,00	0,35
2	Stadojci	Is.20	0,43	90,43%	90,43%	1,00	0,43
3	Stadojci	Is.20	0,38	90,43%	90,43%	1,00	0,38

#### INTERVALITIVNO IZJEDNAČENJE

Cjenovni blok	Stalna	Površina m <sup>2</sup>	Meduvremenski prema indeksu razvijenosti (eur/m <sup>2</sup> )	Klas poredbenih nekretnina	Klas procjenjivane nekretnine	Koeficijent za preracunavanje	Meduvremenski prema indeksu razvijenosti i djelom izjednačena cijena intermedijarno (eur/m <sup>2</sup> )
1	Stadojci	884	0,35	1	1	1,00	0,35
2	Stadojci	2.931	0,43	1	1	1,00	0,43
3	Stadojci	2.750	0,38	1	1	1,00	0,38

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Microkocija	Obiljezje površine	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	(ukupni koeficijent ocjenjiva)
1	Stadojci	↑	1,00	↔	1,00	↔	1,00
2	Stadojci	↑	0,80	↔	1,00	↔	0,80
3	Stadojci	↑	0,80	↔	1,00	↔	0,80

STATISTIČKA OBRADA

uključuje značajna odstupanja sukladno članku 4. stavku 4) i 5) Pravilnika

Redni broj transakcije	Cijovni blok	Meduvremenski razjerenost i dijelom izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Ukupni koeficijent odijelja	Meduvremenski razjerenost i dijelom izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Relativna odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutni)	Klasifikacija		
								1	2	3
1	Stadojvci	0	0,80	0	9,47%	0,03	0,00	0	0	0,00
2	Stadojvci	0	0,80	0	10,95%	0,03	0,00	0	0	0,00
3	Stadojvci	0	0,80	0	1,48%	0,00	0,00	0	0	0,00

prosjek = 0,80  
 maksimalni odstupanje = 0,03  
 minimalni odstupanje = 0,00  
 pravo 2 - sigma (σ) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja = 0,05

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Cijovni blok	Meduvremenski razjerenost i dijelom izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka (%)	Rezidual	Učesće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m <sup>2</sup> )	Jedinična vrijednost procijenivog zemljišta (eur/m <sup>2</sup> )	Klasifikacija		
								1	2	3
1	Stadojvci	0,28	9,47%		33%	0,09	0,31			
2	Stadojvci	0,34	10,95%		33%	0,11				
3	Stadojvci	0,30	1,48%		33%	0,10				

PREAČUNAVANJE DALJINIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Apsolutna površina	Ujedačaj buke	Ujedačaj zajednička značka	stanje tržišta	Stalnost puta	Stalnost vodova	Korigirana vrijednost	Klasifikacija		
								1	2	3
0,31	1	0	0	0,10	0	0	0,28			
Koeficijenti za preračunavanje								0,90		

Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni iznosi: 0,28 eur/m<sup>2</sup>  
 iznos € 1.001 €  
 iznos kn 7.557.985  
 Tečaj  
 iznos kn 7.565 kn  
 Zaokruženo kn 7.500


## 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 elaborate kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine, izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu sa propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborate.

Slatina 27.11.2020 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  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SLATINA  
Stanje na dan: 10.11.2020. 23:27

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 323365, LUKAVAC

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 467

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

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čiv	m2	
1.	67/1	KUĆA, DVOR I ORANICA U SELU		632		Prpis iz ološka 201
2.	632/56	LIVADA U SELU		370		Prpis iz ološka 201
		UKUPNO:		1002		

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 GORUP STOČARSTVO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 97328499380, TOMAŠEVEC 2, TOMAŠEVEC 49290 KLANJEC	
2.1	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: 25.11.2020. 23:17

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: LUKAVAC (Mbr. 323365)

Posjedovni list: 313

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane 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
		67/1	U SELU-OKUĆNICA	2273	0		
			ORANICA	1798			
			KUĆA I DVORIŠTE	475			
		632/56	LEŠČANOVA	1331	0		
			LIVADA	1331			
Ukupna površina katastarskih čestica				3604			

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