

STEČAJNI UPRAVITELJ NIKOLA REMENAR  
Gajeva ulica 57, 10000 Zagreb (poštanski pretinac 610)  
e-mail: stecajni.upravitelj.nremenar@gmail.com  
mobitel: +385 98 55 00 77

---

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU  
BRATČE RADIĆ 2  
42000 VARAŽDIN

U Zagrebu, 12. listopada 2023.  
Naš broj: ST-1

Poslovni broj: St-199/2023

Dužnik: Stečajna masa iza VAN SOMMEREN EKOLOŠKE TEHNOLOGIJE  
d.o.o., Zagreb, Gajeva ulica 57, OIB: 91254869223

---

PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA

---

U prilogu se dostavlja procjembeni elaborat za k. č. br. 364/1, 365/1 i 368/2 k. o. 331333  
Varaždin Breg.

Stečajni upravitelj  
Nikola Remenar

# PROCJEMBENI ELABORAT

Predmet procjene	Procjena tržišne vrijednosti nekretnina, poljoprivredno zemljište i vinograd u K.O. Varaždin Breg za Stečajna masa iza VAN SOMMEREN EKOLOŠKE TEHNOLOGIJE, društvo s ograničenom odgovornošću za ribarstvo, proizvodnju, trgovinu i usluge u stečaju OIB 91254869223, Zagreb, Gajeva ulica 57
Naručitelj	Stečajna masa iza VAN SOMMEREN EKOLOŠKE TEHNOLOGIJE, društvo s ograničenom odgovornošću za ribarstvo, proizvodnju, trgovinu i usluge u stečaju OIB 91254869223, Zagreb, Gajeva ulica 57

**Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina poljoprivrednog zemljišta 65.500,00 EUR**



**Izradio: Stjepan Rakarec, dipl.inž.polj.**  
**Tel. 098 319 684**

**15.09.2023.**

**SADRŽAJ:**

<b>1.</b>	<b>SAŽETAK PROCJENA</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>OVLAŠTENJE</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>OPĆI PODACI</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>PREDMET PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>OČEVID</b>	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>NAČELA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA</b>	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>STANJE NEKRETNINA</b>	<b>13</b>
<b>8.</b>	<b>POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA</b>	<b>17</b>
<b>9.</b>	<b>PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA</b>	<b>22</b>
<b>10.</b>	<b>ZAKLJUČAK</b>	<b>25</b>
<b>11.</b>	<b>IZJAVA O NEPRISTRANOSTI</b>	<b>26</b>
<b>12.</b>	<b>OPĆI UVJETI, OGRANIČAVAJUĆI UVJETI, NAPOMENE</b>	<b>27</b>
<b>13.</b>	<b>PRILOZI</b>	<b>27</b>

## 1. SAŽETAK PROCJENE

Prosječna cijena poredbenih nekretnina eur/m <sup>2</sup>	Kč.br.	€/m <sup>2</sup>	Površina m <sup>2</sup>	Ukupno eur/m <sup>2</sup>	Zaokruženo EUR	Napomena
10,04	364/1	5,52	1399	7.725,27		Ima mogućnost posebnog pristupa makadamom ali u lošem stanju težak uspon zajedno sa kč.br. 365/1 i 368/2 čini jednu cjelinu, zapušteno obraslo višegodišnjem raslinjem
10,04	365/1	6,50	8258	53.677,00		Dijelom u građevinskom području okvirno 3000 m <sup>2</sup> ali nema pristupnog puta pristup preko nekretnine kč.br. 368/2 zajedno sa kč.br. 365/1 i 364/1 čini jednu tehnološku cjelinu, zapušteno obraslo višegodišnjem raslinjem, vinograd na nekretnini zapušten prema mišljenju procjenitelja nema tržišnu vrijednost.
10,04	368/2	15,06	270	4.066,20		Uz javnu asfaltnu cestu u cijelosti u građevinskom području naselja Varaždin Breg između izgrađenih stambenih objekata, manja površina, zaraslo raslinjem, na dijelu nekretnine manji vrt od nepoznate osobe vjerojatno od susjeda.
Preporuka						Prodaja nekretnina kao tehnološke cjeline, pojedinačnom prodajom znatno se umanjuju tržišne pogodnosti nekretnina
Tereti						Na nekretninama upisana založna prava za korist Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Varaždin Za korist Conto d.o.o., Varaždin, Kolodvorska 12
Ukupno				65.468,47	65.500,00	

## 2. OVLAŠTENJE



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

Broj: 4 Su - 511/2020  
Zagreb, 4. studeni 2020.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva za imenovanjem stalnim sudskim procjeniteljem Trgovačkog suda u Zagrebu, nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza, utvrdivši postojanje uvjeta iz čl. 2. i 3. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima („Narodne novine“, broj 64/98, 150/05, 88/16 i 28/13) i temeljem čl. 129. Zakona o sudovima RH („Narodne novine“ broje 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16) donosi

### RJEŠENJE

**Stjepan Rakarec** (OIB: 64132194100), iz Velike Gorice, Črnkovec 16, imenuje se stalnim sudskim procjeniteljem za područje poljoprivrede i gospodarstva – procjena poljoprivrednih zemljišta i proizvoda te poljoprivrednih gospodarstava na vrijeme od četiri godine.

Imenovani stalni sudski procjenitelj unijet će se u popis stalnih sudskih procjenitelja Trgovačkog suda u Zagrebu.

### Obrazloženje:

**Stjepan Rakarec**, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim procjeniteljem iz područja **poljoprivrede i gospodarstva** – procjena poljoprivrednih zemljišta i proizvoda te poljoprivrednih gospodarstava za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

U svezi sa zahtjevom utvrđeno je:

- da je podnosilac zahtjeva državljanin RH,
- da nije osuđivan zbog kaznenog djela te da nije pod istragom,
- da je po zanimanju dipl. inž. poljoprivrede - ratar

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu, utvrđeno je da su ispunjeni svi zakonski uvjeti za imenovanje Stjepana Rakareca za stalnog sudskog procjenitelja iz područja poljoprivrede i gospodarstva – procjena poljoprivrednih zemljišta i proizvoda te poljoprivrednih gospodarstava za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima riješeno kao u izreci.

Predsjednik suda

Nino Radić

### 3. OPĆI PODACI

Podaci iz sudskog registra Trgovačkog suda u Varaždinu

#### Nadležni sud

Trgovački sud u Varaždinu

#### MBS

070200391

#### OIB

91254869223

#### Naziv

Stečajna masa iza VAN SOMMEREN EKOLOŠKE TEHNOLOGIJE, društvo s ograničenom odgovornošću za ribarstvo, proizvodnju, trgovinu i usluge u stečaju

Stečajna masa iza VAN SOMMEREN EKOLOŠKE TEHNOLOGIJE, d.o.o. u stečaju

#### Sjedište/adresa

Zagreb (Grad Zagreb)

Gajeve ulica 57

#### Pravni oblik

stečajna masa

#### Upravitelj/likvidatori

Nikola Remenar, OIB: 48313195864 (Prikaži vezane subjekte)

Zagreb, Gajeve ulica 57

- stečajni upravitelj

#### Pravni odnosi

##### Temelj upisa stečajne mase

Trgovački sud u Varaždinu, rješenje broj 7 St-199/2023-10 (raniji broj St-149/2015) od 19.05.2023

#### Zabilježbe

Redni broj zabilježbe: 1

- Stečajna masa je nastala iza subjekta VAN SOMMEREN EKOLOŠKE TEHNOLOGIJE, društvo s ograničenom odgovornošću za ribarstvo, proizvodnju, trgovinu i usluge u stečaju, MBS: 090001842, OIB: 00424585721.

<b>Klijent</b>	Stečajna masa iza VAN SOMMEREN EKOLOŠKE TEHNOLOGIJE, društvo s ograničenom odgovornošću za ribarstvo, proizvodnju, trgovinu i usluge u stečaju OIB 91254869223, Zagreb, Gajeve ulica 57
<b>Dan kakvoće</b>	15.09.2023.
<b>Dan očevida</b>	15.09.2023.
<b>Dan vrednovanja</b>	15.09.2023.
<b>Svrha</b>	Utvrđivanje vještačenjem i procjenom tržišne vrijednosti nekretnina poljoprivrednog zemljišta i vinograda za potrebe kreditne institucije.

<b>Zadatak</b>	Utvrđiti tržišnu vrijednost nekretnina primjenjujući odredbe Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
<b>Metodologija</b>	U izradi elaborata koristio sam se očevitom na terenu, prostorno planskom dokumentacijom, važećim zakonskim propisima, zbirkom ostvarenih kupoprodajnih cijena nekretnina, stručnom literaturom
<b>Identifikacija</b>	Uvidom u e katastar, arkod preglednik, očevitom na terenu u prisutnosti vlasnika.
<b>Uvjeti i ograničenja</b>	U smislu poljoprivredne proizvodnje nisu uočena ograničenja
<b>Opći akti</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)</li> <li>2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)</li> <li>3. Zakon o gradnji (NN 153/13)</li> <li>4. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)</li> <li>5. Prostorni plan Grada Varaždina</li> <li>6. Pravilnik o metodologiji utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske izravnom pogodbom (NN 39/13)</li> <li>7. Pravilnik o mjerilima za utvrđivanje osobito vrijednog (P1) i vrijednog obradivog (P2) poljoprivrednog zemljišta (NN 151/13)</li> <li>8. Republika Hrvatska, Ministarstvo pravosuđa, Uprava za građansko trgovačko pravo i upravno pravo, Rješenje Klasa: UP/II-943-04/1701/40, Ur. broj: 514-05-02-01-02-18-10 od 9.kolovoza 2018.g.</li> <li>9. Republika Hrvatska, Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja, Klasa: 370-01/15-01/15, Ur. broj: 531-01-15-06, Zagreb, 06. studenoga 2015.g.- Najčešće pogreške prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina-razlozi za neprihvatanje procjembenih elaborata</li> <li>10. Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina Narodne novine broj 114/2015, 122/2015</li> <li>11. Odluka o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (Narodne novine, br. 132/17)</li> <li>12. Republika Hrvatska, Agencija za zaštitu osobnih podataka, Klasa: 004-02/18-01/1751, Ur. broj: 567-14/07-19-02 17. lipnja 2019. Pravni temelj za obradu osobnih podataka sukladno općoj uredbi mišljenje</li> </ol>

<p>Stručna i znanstvena literaturu</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Uhlir Željko, Majčica Branimir, Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (2016) Društvo građevinskih inženjera, ISBN:978-953-7592-18-9</li> <li>2. Procjena vrijednosti nekretnina (2016) radni materijal-Libusoft Cicom d.o.o.</li> <li>3. Teorija troškova i kalkulacija u poljoprivredi, 2010, dr.sc. Zoran Grgić,</li> <li>4. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja , web preglednik Pitanja i odgovori vezani uz Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina i pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina</li> <li>5. Mr.sc. Željko Uhlir, Procjena vrijednosti nekretnina u postupcima izvlaštenja i prijenosu zemljišta u vlasništvo JLP(R)S , Inženjerski biro-savjetovanje, upravljanje nekretninama-novi propisi i postupanje u praksi, Zagreb, 2017.g.</li> <li>6. Natalija Jambrečić Metode za izračun izgubljene dobiti</li> <li>7. Dr.sc. Sanja Zagrajski sutkinja Trgovačkog suda u Osijeku, Zaštita prava vlasništva u postupcima izvlaštenja pred Europskim sudom za ljudska prava, Zbornik radova pravnog fakulteta u Splitu, god. 45, 3/2008, str.505-523.</li> <li>8. Odlomak iz priručnika za primjenu u praksi „Naknada za izvlaštenja“ Enteignungs-Entschädigung Praxishandbuch, Manfred Aust, Rainer Jacobs, Dieter Pasternak, 7. izdanje, 2014. Walter de Gruyter GmbH, Berlin/Boston „Umanjenja vrijednost preostalog zemljišta odnosno preostalog posjeda</li> <li>9. Mr.sc. Melita Bestvina dipl. ing. građ. , Hrvoje Balića dipl. ing. građ- đ. Poredbena metoda u procjenama vrijednosti nekretnina, Zbornik radova, IV Kongres sudskih vještaka i procjenitelja</li> <li>10. Maja Širić mag. ing. geod. i geoinf. Primjena poredbene metode, Stručni seminar o procjeni vrijednosti nekretnina</li> <li>11. 06. svibanj 2019. - Mr.sc. Željko Uhlir: Primjena Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (prezentacija) <a href="https://mgipu.gov.hr/o-ministarstvu-15/djelokrug/procjenavrijednosti-nekretnina-8292/8292">https://mgipu.gov.hr/o-ministarstvu-15/djelokrug/procjenavrijednosti-nekretnina-8292/8292</a></li> <li>12.<a href="https://www.hnb.hr/documents/20182/2820345/h-fs-20.pdf/73114398-be25-b962-9e60-f6c19c61cb3f">https://www.hnb.hr/documents/20182/2820345/h-fs-20.pdf/73114398-be25-b962-9e60-f6c19c61cb3f</a>, Publikacija HNB, Financijska stabilnost broj 20, svibanj 2019.</li> <li>13. Publikacija pregled tržišta nekretnina Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja 2018. 14. Državni zavod za statistiku</li> </ol>
<p><b>Isprave</b></p>	<p>Izvadak kupoprodajnih cijena za zemljište sa stranica eNekretnina (Izvor <a href="https://ispu.mgipu.hr/">https://ispu.mgipu.hr/</a>) Zemljišnoknjižno stanje Katastarsko stanje</p>



**ZNANSTVENI I STRUČNI SKUPOVI / SIMPOZIJI / SEMINARI**

R. broj	Naziv stručnog skupa/seminara/simpozija	Datum održavanja	Mjesto održavanja	Naziv organizatora
1.	IV kongres sudskih vještaka i procjenitelja	23. i 24.10.2015.	Zagreb	HDSVIP
2.	Procjena vrijednosti nekretnina	3.6.2017.	Zagreb	Libusoft Cicom
3.	Izvlaštenje i procjena oduzete imovine	27.5.2017.	Zagreb	HDSVIP
4.	Stručni seminar o procjeni vrijednosti nekretnina	26.10.2017. 27.10.2017.	Zagreb	Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Agencija za podršku informacijskim sustavima i informacijskim tehnologijama APIS IT d.o.o.
5.	V Kongres sudskih vještaka i procjenitelja	3. i 4.10.2017.	Zagreb	Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja
6.	VII Kongres sudskih vještaka i procjenitelja	listopad 2019.	Zagreb	Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja

Procjembeni elaborat izrađen je za Naručitelja u 1 (jednom) primjerku a jedan primjerak u elektroničkom zapisu pohranjen je kod vještaka.

**4. PREDMET PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

Tablica: Lokacija katastarskih čestica

Županija	Varaždinska
Općina	Gornji Kneginec
Naselje	Varaždin Breg
Katastarska općina	Varaždin Breg
Predmet procjene	Poljoprivredno zemljište
Metoda procjene	Poredbena

## MAKROLOKACIJA

### Prostor, lokacija

Općina Gornji Kneginec smještena je u središnjem dijelu Varaždinske Županije, južno od Grada Varaždina. Prostor Općine je značajan zbog svog geografskog i geoprometnog položaja jer područjem prolazi autocesta A4 Zagreb - Goričan koja povezuje središnju Europu sa sjeverom i jugom Hrvatske, kao i državne ceste D2 i D3 koje povezuju sjever Hrvatske s Gradom Zagrebom.

Područje Općine prostire se na 22,34 km, što čini 1,77% ukupne površine Varaždinske županije<sup>21</sup>.

Administrativno, Općina Gornji Kneginec se sastoji od 5 naselja: Turčin, Gornji Kneginec, Donji Kneginec, Varaždin Breg i Lužan Biškupečki. Sjedište Općine je naselje Turčin.

Površinom je najveće naselje Varaždin Breg s 11,85 km<sup>2</sup>, što čini 53,04% od ukupne površine općine, dok je najmanje naselje Turčin površine 1,43 km<sup>2</sup>, što čini 6,40% od ukupne površine općine. Prevladavaju naselja do 1.000 stanovnika (izuzetak su naselja Gornji Kneginec i Varaždin Breg s brojem do 2.000 stanovnika). Prosječna veličina naselja prema broju stanovnika iznosi 1.069 stanovnika/naselju

Općina Gornji Kneginec smještena je u južnom dijelu Dravske ravnice i na sjevernim padinama Varaždinsko-topličkog gorja. Ravničarski dio izgrađen je od aluvijalnih naslaga rijeka Drave i Plitvice. Prijelaz prema brežuljastom području čine deluvijalni sedimenti. Brežuljkasti dio Općine ubraja u se prigorja izgrađena od tercijarnih nevezanih do slabo vezanih klastičnih naslaga. Najviša kota nalazi se u južnom dijelu Općine i iznosi 361m/nm.

Područje Općine odlikuje se složenom geološkom građom. Najstarije naslage na površini su tortonske starosti. Karakteriziraju ih marinski sedimenti, a najzastupljeniji su vapnenački sedimenti, prvenstveno biogeni pjeskoviti vapnenci, laporoviti vapnenci i vapnenački lapori. Na sjevernim padinama Varaždinsko-topličkog gorja rasprostranjene su naslage lesa kojeg izgrađuju čestice veličine silta, pijeska i gline i predstavlja mineralnu sirovinu za opekarsku industriju.

Od aluvijalnih sedimenata rijeka i potoka razlikujemo krupnozrnate šljunkovito-pjeskovite sedimente rijeke Drave i pretežno sitnozrnate sedimente rijeke Plitvice i ostalih tokova. Sitnozrnati aluvijalni sedimenti rijeke Plitvice i ostalih većih potoka sastoje se od siltnog pijeska, pjeskovitog silta, glinovitog silta, te rijeđe od sitnozrnatog šljunka. Deluvijalni sedimenti na krajnjim sjevernim padinama Varaždinsko-topličkog gorja uglavnom se sastoje od fragmenata tih stijena u izmjeni sa siltom.

Područjem Općine teče rijeka Plitvica čija dužina na području Općine iznosi cca 3,4 km. Važniji potoci su Piškornica, Mozdernjak i Blizna. Dio oborinskih voda i dio voda iz površinskih vodotoka infiltrira se u podzemlje i tvori sa stajališta vodoopskrbe najznačajniji dio zaliha vode - podzemnu vodu. Sjeverni, ravničarski dio Općine smješten je na južnom perifernom dijelu Varaždinskog vodonosnika. Južni, brežni dio Općine koji je pokriven šumskim pokrovom također spada u vodonosno područje koje nije istraženo te se ne koristi za vodoopskrbu. Vodonosnik u sjevernom dijelu Općine spada u III B vodozaštitno područje crpilišta "Bartolovec". Unutar III B vodozaštitne zone, a na području vodonosnika nalazi se odlagalište komunalnog otpada Gornji Kneginec. Na području općine nalaze se ribnjaci podno rasadnika na Varaždinbregu te bajori Dubravke u Turčinu. Vodene površine zauzimaju 25,5 hektara.

Klima

Klima Općine Gornji Kneginec je umjerena toplo-kišna klima. Srednja godišnja temperatura zraka iznosi oko 10 °C. Najtopliji mjesec je srpanj sa srednjom mjesečnom temperaturom od oko 19 °C, a najhladniji siječanj sa srednjom mjesečnom temperaturom od -1 °C. Godišnji hod količine oborina je kontinentalnog tipa s maksimumom u toplom dijelu godine (travanj do rujan) i sekundarnim maksimumom u kasnu jesen. Sušnih razdoblja nema. Ukupne godišnje količine oborina iznose cca 900 mm. Područje s cca 2000 sati sijanja sunca godišnje spada u srednje osunčana područja Hrvatske. Tijekom godine snježni pokrivač se javlja između 45 i 50 dana (od listopada do svibnja). Prosječne mjesečne vrijednosti relativne vlage zraka su iznad 70%. Mraz se javlja od rujna do svibnja. Posljednjih godina primjećuju se određene klimatske promjene.

#### Poljoprivreda

Prema upisu u ARKOD, najzastupljeniji način korištenja poljoprivredne proizvodne čestice su oranice površine 150,87 ha, odnosno 79,62%, dok se 24,54 ha, odnosno 12,95% površina koristi kao livade, a ostalo je u manjem ili neznatnom udjelu. Ukupno se za poljoprivrednu proizvodnju koristi 189,49 ha, na ukupno 397 parcela. Prosječna veličina proizvodnih parcela iznosi 0,48ha. Na temelju rezultata upisa poljoprivrednih gospodarstva u ARKOD, vidljivo je da je proizvodnja otežana radi usitnjenosti površina te disperzije proizvodnih parcela (Tablica 9).

Prema podacima APPRRR, na području Općine najveći dio biljne poljoprivredne proizvodnje otpada na žitarice 80,28 ha, odnosno 79,53% površine te na livade 9,69 ha, odnosno 9,60% ukupne površine pod kulturama (100,94 ha). Voćne vrste se uzgajaju na 2,08 ha, odnosno 2,06% površine, površne kulture na 0,71ha, odnosno 0,70 %, vinova loza na 2,74ha, odnosno 2,71%, uljarice na 1,16ha, odnosno 1,15% i krmno bilje na 3,93 ha, odnosno 3,89% ukupne površine pod kulturama. Od žitarica najviše se uzgaja kukuruz koji zauzima 40,81 ha, odnosno 50,83 % ukupne površine pod žitaricama. Od ostalih žitarica uzgaja se, pšenica, ječam i zob.

Izvor: Strategija razvoja Općine Gornji Kneginec

#### Varaždin Breg

**Varaždin Breg** je naselje u Republici Hrvatskoj, u sastavu Općine Gornji Kneginec, Varaždinska županija.

## Stanovništvo[uredi |

Prema popisu stanovništva iz 2021. godine, naselje je imalo 1661 stanovnika<sup>[3]</sup>.

**Naselje Varaždin Breg:** Kretanje broja stanovnika od 1857. do 2021.

broj stanovnika	705	676	647	712	835				1059	1340	1238	1258	1176	1239	1237	1448	1640	1661
	1857.	1869.	1880.	1890.	1900.	1910.	1921.	1931.	1948.	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.	2001.	2011.	2021.	

Izvor: Državni zavod za statistiku

## 5. OČEVID

Očevide je izvršen dana 15.09.2023. godine. Identifikacija je izvršena mobilnom aplikacijom katastar.hr. Očevidom je utvrđeno da se radi o nekretninama poljoprivrednom zemljištu koje je zapušteno obraslo korovom na dijelu nekretnina se nalazi zapušten vinograd, Kako se vinograd ne održava više godina nema tržišnu vrijednost jer su potrebna značajna sredstva da bi se isti doveo svrsi.

U predmetnom slučaju upitna je mogućnost dovođenja vinograda u stanje uređenosti koje će davati ekonomski isplativ prinos grožđa.

Reljef nekretnina je brežuljkast s ostrim kosinama. Dio nekretnina ima pristup sa javne asfaltirane ceste u naselju Varaždin Breg te se nalazi dijelom u neizgrađenom građevinskom području.

Područje mikrolokacije karakteriziraju vikendice sa kućama za stalni boravak naselje urbanizirano sa komunalnom infrastrukturom te uglavnom uređeni vinogradi i voćnjaci sporadično zapuštene nekretnine poljoprivredne namjene, dio područja mikrolokacije je obrastao šumom. Reljef je brežuljkast sa strmijim kosinama uz naseljeni izgrađeni dio naselja prolaze asfaltirane javne ceste.

### Obračun površina

Općinski sud u Varaždinu

Zemljišnoknjižni odjel Varaždin

Katastarska općina Varaždin Breg

Katastarska općina	ZK.UL.	Katastarska čestica	Vlasnik	Oznaka zemljišta	Površina m <sup>2</sup>
Varaždin Breg	2279	364/1	Van Someren ekološke tehnologije d.o.o. za ribarstvo, proizvodnju, trgovinu i usluge, Varaždin Breg, Dugi Vrh 22/A	Oranica u Dugom Vrhu	1399
Varaždin Breg	2279	365/1	Van Someren ekološke tehnologije d.o.o. za ribarstvo, proizvodnju, trgovinu i usluge, Varaždin Breg, Dugi Vrh 22/A	Vinograd u Dugom Vrhu	8528
Varaždin Breg	2279	368/2	Van Someren ekološke tehnologije d.o.o. za ribarstvo, proizvodnju,	Dvor u Dugom Vrhu	270

			trgovinu i usluge, Varaždin Breg, Dugi Vrh 22/A		
--	--	--	---	--	--

## 6. NAČELA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Gospodarske posljedice ruske invazije na Ukrajinu praćene nastavkom rasta cijena energenata i sirovina te dodatnim narušavanjem globalnih lanaca opskrbe dosad nisu ozbiljnije naštetile izgledima rasta za hrvatsko gospodarstvo. Negativni inozemni šokovi u većoj su se mjeri odrazili na prerađivački sektor, dok su u uslužnom sektoru te poteškoće nadvladane zahvaljujući ukidanju većine preostalih epidemioloških mjera i preusmjeravanju potražnje s dobara prema uslugama, potpomognuto ušteđevinom akumuliranom tijekom pandemije, što je općenito pogodovalo uslužno orijentiranim gospodarstvima, koja su manje ovisna o globalnim proizvodnim lancima. U takvim se okolnostima u prvom tromjesečju 2022. godine rast domaće gospodarske aktivnosti ubrzao na 2,7% u odnosu na prethodno tromjesečje, poduprt rastom ukupnog izvoza i investicijske aktivnosti. Dostupni visokofrekventni pokazatelji upućuju na sličan intenzitet rasta gospodarske aktivnosti i u drugom tromjesečju, dok podaci o turističkim rezervacijama upućuju na to da bi se nakon vrlo dobre predsezona i na njezinu vrhuncu mogla zabilježiti povoljna ostvarenja, pa bi se na razini cijele 2022. realni BDP mogao povećati za 5,5%. Nepovoljne globalne okolnosti uz izražene inflacijske pritiske ipak bi se mogle više odraziti na domaća gospodarska kretanja u 2023. godini, kada se očekuje usporavanje rasta domaće realne aktivnosti, na 2,5%. Ocjenjuje se da su u projekcijskom razdoblju rizici i nadalje naglašeni kao i da pretežu rizici koji bi se mogli negativno odraziti na gospodarski rast. Inflacija potrošačkih cijena mogla bi se u 2022. znatno ubrzati (na 9,4%), prije svega kao rezultat zamjetno viših globalnih cijena energenata i sirovina uz sve vidljivije naznake prelijevanja viših ulaznih troškova na širi skup dobara i usluga. Na domaćem tržištu i nadalje najsnažnije rastu cijene energije i hrane, ali se postupno ubrzava i rast cijena ostalih potkomponenata inflacije, odnosno ostalih dobara i usluga. U 2023. prognozira se usporavanje rasta svih glavnih potkomponenata, a posljedično i ukupne inflacije na 4,6%. No, takva projekcija pretpostavlja, među ostalim, najprije stabilizaciju, a onda prema kraju ove godine i postupno smanjenje cijena energenata i ostalih sirovina na svjetskom tržištu. Stoga su naglašeni i rizici za ostvarenje projekcije inflacije, uz prevladavanje rizika da ona bude viša od prognozirane. Višak na tekućem i kapitalnom računu platne bilance mogao bi se u 2022. samo blago smanjiti (na 5,2% BDP-a), čemu poglavito pridonosi produbljivanje manjka u robnoj razmjeni s inozemstvom pod utjecajem rastućih uvoznih cijena, što uvelike ublažava povećanje neto izvoza usluga. U sljedećoj

se godini očekuje izraženije smanjenje viška (na 3,8% BDP-a), kao rezultat nastavka rasta manjka u robnoj razmjeni, praćenog primjetno sporijim rastom neto izvoza usluga u odnosu na prethodnu godinu. Povećana neizvjesnost uzrokovana ratom u Ukrajini, izraženi inflatorni pritisci kao i očekivani zaokret u monetarnim politikama, poduprt prvim koracima poduzetima u tom smjeru i najavama budućeg djelovanja, potaknuli su snažno pooštavanje globalnih financijskih uvjeta. U takvim je okolnostima HNB tijekom prve polovine 2022. nastavio održavati stabilnost tečaja. Sudjelovanje u europskom tečajnom mehanizmu pomoglo je sidrenju očekivanja, pa je HNB uspio stabilizirati tečaj samo manjim intervencijama na deviznom tržištu, a likvidnost monetarnog sustava zadržala se na vrlo visokoj razini. Rast tržišnih prinosa na dužničke vrijednosne papire države zasad se ne prelijeva na troškove financiranja privatnog sektora. Kamatne stope na kredite poduzećima zadržale su se tako blizu dosad najnižih razina, dok su se troškovi financiranja stanovništva u travnju smanjili na dosad najnižu razinu. Pritom se rast plasmana poduzećima zamjetno ubrzao, što je u znatnoj mjeri povezano s financijskim potrebama poduzeća koja posluju u energetsom sektoru, a i kreditiranje stanovništva nastavilo je blago jačati.

Izvor. Hrvatska narodna banka

## 7. STANJE NEKRETNINA

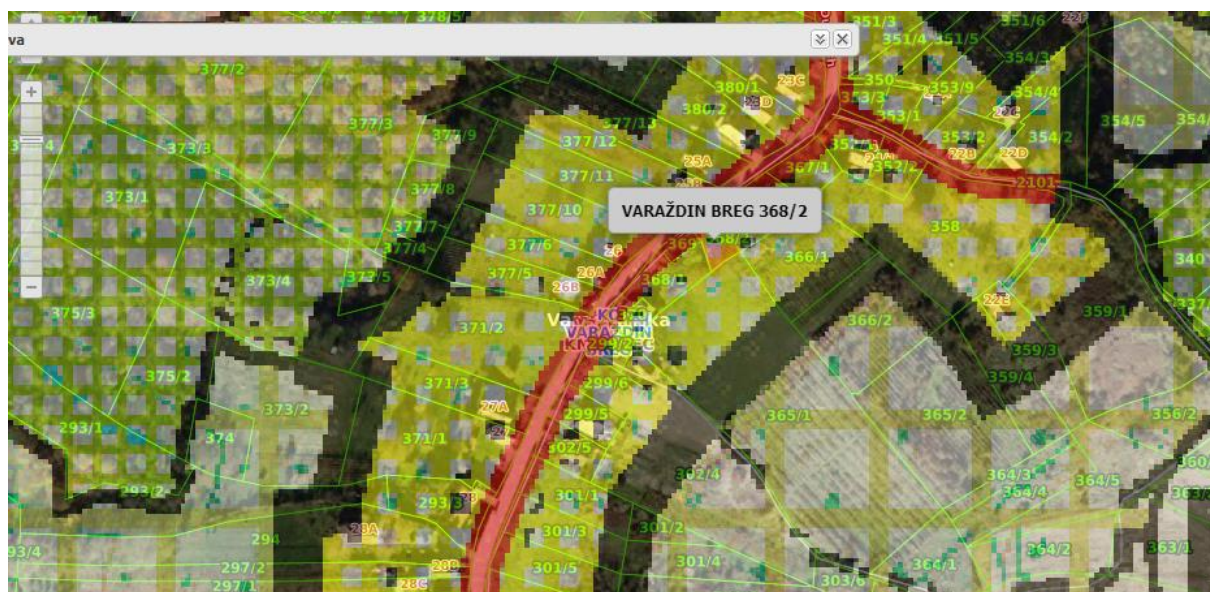
Predmet procjene	Poljoprivredno zemljište i vinograd u k.o. Varaždin Breg
Namjena prema prostornom planu	Poljoprivredna dijelom građevinsko područje
Građevine na zemljištu	Nema
Pogodnost za poljoprivrednu proizvodnju	Dobra
Položajna obilježja	Nekretnine u području naselja Varaždin Breg koje se razvilo iz naselja kuća za odmor u naselje u kojem ljudi stalno žive , okružje kuće za odmor, obiteljske kuće za stanovanje, komunalna infrastruktura zatim vinogradi manjih površina, voćnjaci , dosta strm reljef brežuljkast s navedenog područja lijep pogled prema Varaždinu.
Pristupni put	Dobar

Lokacija	Varaždin Breg
Reljef	Strmi brežuljci
Kulture	Zaraslo u korov , višegodišnje raslinje , na nekretnini kč.br. 365/1 zapušten vinograd
Komunalna infrastruktura	Za nekretninu kč.br. 368/2 postoji komunalna infrastruktura
Blizina urbanog centra	Varaždin okvirno 10 km
Utjecaj buke i zagađenja	Nema
Kategorija zemljišta	IV 1., I

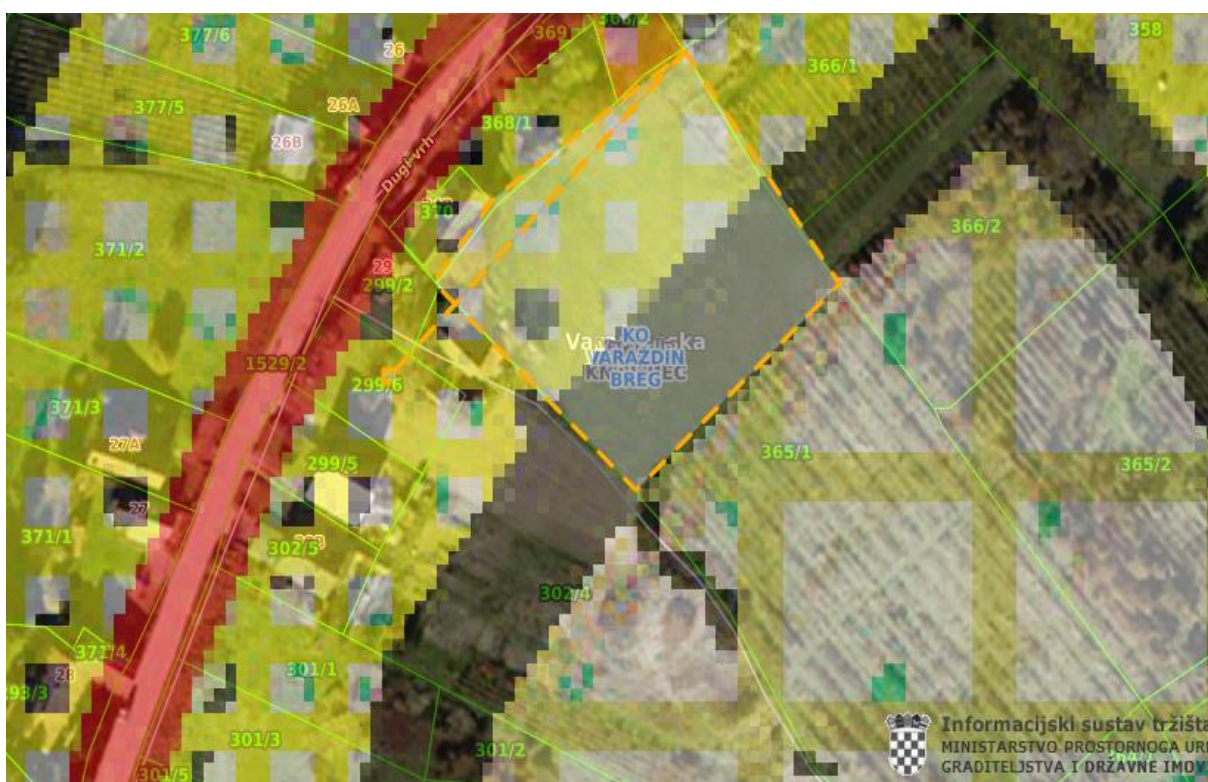
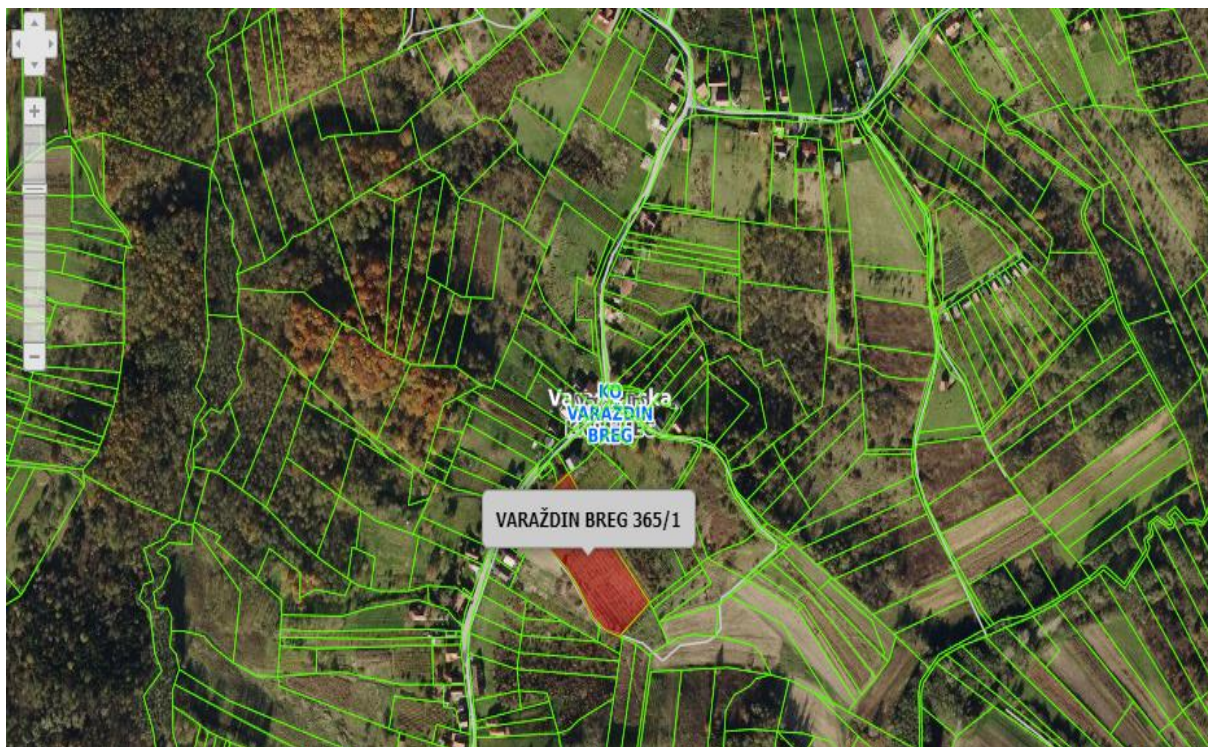
Katastarska općina	ZK.UL.	Katastarska čestica	Površina m <sup>2</sup>	Stanje nekretnina
Varaždin Breg	2279	364/1	1399	Zapuštena nekretnina u dolu Varaždin brega u smjeru istoka pristup do nekretnine makadamskim poljskim putem, pravilnog pravokutnog oblika , zarasla korovom ne uređuje se poljoprivredne namjene zajedno sa kč.br. 365/1 i 368/2 čini jednu tehnološku cjelinu.
Varaždin Breg	2279	365/1	8528	Zapuštena nekretnina velike površine dijelom zapuštena livada dijelom zapušteni vinograd, pristup do javne površine preko nekretnine kč.br. 368/2 na asfaltni javni put ili preko kč.br. 364/1 na poljski javni put. Nekretnina se dijelom u smjeru zapada nalazi u građevinskom području između izgrađenih kuća sa

				<p>vrtozima. Reljefno radi se o nekretnini koja početno u smjeru zapada se nalazi sljemenu vrhu brijeske zaravni te nastavlja sa oštrom strminom prema istoku. Dio na sljemenu brijega nalazi se u građevinskom području okvirne površine 3.000 m<sup>2</sup> u građevinskom području.</p> <p>Zajedno sa kč.br. 364/1 i 368/2 čini jednu tehnološku cjelinu.</p> <p>Nekretnina pravilnog pravokutnog oblika, nema komunalne infrastrukture</p>
Varaždin Breg	2279	368/2	270	<p>Nekretnina zapuštena zarasla korovom i višegodišnjem drvećem nalazi u građevinskom području između naseljenih stambenih jedinica kuća, uz javnu asfaltnu cestu, ima komunalnu infrastrukturu, voda, struja,.</p> <p>Reljefno na brijegu . Zajedno s nekretninama kč.br. 364/1 i 365/1 čini jednu tehnološku cjelinu.</p>

#### PRIKAZ PREDMETNIH NEKRETNINA











## UTRŽIVOST PREDMETNIH NEKRETNINA

Utrživost predmetne nekretnine je moguća u kraćem roku jer postoji interes za kupnjom poljoprivrednog zemljišta.

## 8. POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### ODABIR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine koristiti će se poredbena metoda.

#### Poredbena metoda

Članak 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

(1) Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

(2) Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

(3) Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

### Prihodovna metoda

(4) Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

### Troškovna metoda

(5) Troškovna metoda u prvom je redu 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, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

(6) Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

### ANALIZA PODATAKA POREDBENIH NEKRETNINA

Odabir poredbenih nekretnina je ostvaren uvidom u sustav preglednika ostvarenih kupoprodaja e nekretnine.

Odabir poredbenih nekretnina radi što je moguće točnije procjene tržišne vrijednosti nekretnina je bio zahtjevan jer prema podacima porezne uprave iskazanim u pregledniku e nekretnina za poljoprivredno i građevinsko zemljište postoji malen broj ostvarenih kupoprodaja unutar 4 godine od datuma kupoprodaje . Nadalje kako se radi o heterogenim različitim nekretninama unutar k.o. Varaždin breg prikazane cijene ostvarenih kupoprodaja poljoprivrednog i građevinskog zemljišta jako variraju od 1,00 EUR do 20 EUR po m<sup>2</sup>. Razlog je što zbog usitnjenosti i prostornih obilježja mikrolokacije nekretnina ponekad nema razlike u korištenju zemljišta .

### Prikaz poredbenih nekretnina



Kč.br. 1008 k.o. Varaždin Breg





## Međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina

Izvor: Državni zavod za statistiku

**Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata**

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 <sup>a</sup>					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2019.	1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6
	2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,4	109,6
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2

## Međuvremensko izjednačavanje cijena poredbenih nekretnina k.o. Varaždin Breg

Katastarska općina	Varaždin Breg	Varaždin Breg	Varaždin Breg
Katastarska čestica	1008	348/3	508/3
Iznos kupoprodaje (EUR)	2500,00	25118,95	7387,93
Površina (m <sup>2</sup> )	310	2590	1232
Cijena (EUR/m <sup>2</sup> )	8,06	9,69	5,99
Datum kupoprodaje	02.01.2023	04.11.2019.	29.10.2019.
Kategorija zemljišta	I	I	I

DSZ INDEKS KUPOPRODAJA - ostalo	154,20	109,60	109,60
DSZ INDEKS zadnja objava za 1/23-ostalo	154,20	154,20	154,20
Koeficijent	1,0000	1,4069	1,4069
Jedinična cijena izjednačenja (EUR/m <sup>2</sup> )	8,06	13,63	8,42
Prosječna jedinična cijena izjednačenja (EUR/m <sup>2</sup> )		10,04	

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (čl. 4., stavak 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)).

Značajno odstupanje iz stavka 1. članka 4. može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od  $\pm$  dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Značajno odstupanje iz stavka 1. ovoga članka može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima pa ih procjenitelj može isključiti iz daljnjeg izračuna prije provođenja međuvremenskog izjednačenja (čl. 4., stavak 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)).

Nisu utvrđene neuobičajene okolnosti prilikom izbora poredbenih nekretnina.

#### **Utvrđena prosječna tržišna vrijednost poredbenih nekretnina**

Nakon provedenog međuvremenskog izjednačavanja i usporednog prikaza poredbenih nekretnina utvrđuje se prosječna vrijednost poredbenih nekretnina u iznosu od **10,04 EUR/m<sup>2</sup> za nekretnine poljoprivredno zemljište u k.o. Varaždin Breg**

## 9. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Ako se prigodom procjenjivanja tržišne vrijednosti ustanove posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ako odgovaraju uobičajenom poslovnom prometu, uzimaju se u obzir tržišnim dodatcima, odbicima ili na drugi prikladan način (članak 23., stavak 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)).

### Interkvalitativno izjednačenje

Temeljem očevida i izračuna vrijednosti poredbenih vrijednosti nekretnina utvrđuje se osnovna vrijednost predmetne nekretnine temeljem koje ćemo utvrditi procijenjenu tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina u iznosu od **10,04 EUR vrijednost nekretnina u k.o. Varaždin Breg** .

Posebna značajna obilježja u odnosu na poredbene nekretnine će se uzeti u obzir tržišnim dobicima prilikom procjene tržišne vrijednosti nekretnina korištenjem faktora Pravilnika o metodologiji utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske izravnom pogodbom( NN 141/2013 / 27.11.2013.), i to temeljem odredbi članka 2. , članka 5. i članka 6. Pravilnika o metodologiji utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske izravnom pogodbom( NN 141/2013 / 27.11.2013.),

:

FAKTOR	VRIJEDNOST od – do
<b>Fl</b> Faktor lokacije, prometne povezanosti	0,00 – 0,45
<b>Fr</b> Faktor razvojne mogućnosti	0,00 – 0,40
<b>Fvp</b> Faktor veličine i oblika površine	0,00 – 0,40
<b>Fpp</b> Faktor ponude i potražnje	0,00 – 0,30
<b>Fu</b> Faktor uređenost nekretnine	0,50 – 1,40

.

### Izračun tržišne vrijednosti

Prosječna cijena poredbenih nekretnina eur/m <sup>2</sup>	Kč.br.	Fl Faktor lokacije (0-0,45)	Fr Faktor razvoja potencijala (0-0,40)	Fvp Faktor oblika i veličine (0-0,30)	Fpp Faktor ponude i potražnje (0-0,30)	Fu Faktor uređenosti (0,5 - 1,40)	€/m <sup>2</sup>	Površina m <sup>2</sup>	Ukupno eur/m2	Napomena
10,04	364/1	0,00	0,00	0,00	0,10	0,5	5,52	1399	7.725,27	Ima mogućnost posebnog pristupa makadamom ali u lošem stanju težak uspon zajedno sa kč.br. 365/1 i 368/2 čini jednu cjelinu, zapušteno obraslo višegodišnjem raslinjem
10,04	365/1	0,00	0,00	0,20	0,10	0,5	6,50	8258	53.677,00	Dijelom u građevinskom području okvirno 3000 m <sup>2</sup> ali nema pristupnog puta pristup preko nekretnine kč.br. 368/2 zajedno sa kč.br. 365/1 i 364/1 čini jednu tehnološku cjelinu, zapušteno obraslo višegodišnjem raslinjem, vinograd na nekretnini zapušten prema mišljenju procjenitelja



										nema tržišnu vrijednost.
10,04	368/2	0,20	0,20	0,00	0,10	1,00	15,06	270	4.066,20	Uz javnu asfaltnu cestu u cijelosti u građevinskom području naselja Varaždin Breg između izgrađenih stambenih objekata, manja površina, zaraslo raslinjem, na dijelu nekretnine manji vrt od nepoznate osobe vjerojatno od susjeda.
Ukupno									65.468,47	
Preporuka										Prodaja nekretnina kao tehnološke cjeline, pojedinačnom prodajom znatno se umanjuju tržišne pogodnosti nekretnina
Tereti								Na nekretninama upisana založna prava za korist Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Varaždin Za korist Conto d.o.o., Varaždin, Kolodvorska 12		

## Rekapitulacija tržišne vrijednosti nekretnina

Prosječna cijena poredbenih nekretnina eur/m <sup>2</sup>	Kč.br.	€/m <sup>2</sup>	Površina m <sup>2</sup>	Ukupno eur/m <sup>2</sup>	Napomena
10,04	364/1	5,52	1399	7.725,27	Ima mogućnost posebnog pristupa makadamom ali u lošem stanju težak uspon zajedno sa kč.br. 365/1 i 368/2 čini jednu cjelinu, zapušteno obraslo višegodišnjem raslinjem
10,04	365/1	6,50	8258	53.677,00	Dijelom u građevinskom području okvirno 3000 m <sup>2</sup> ali nema pristupnog puta pristup preko nekretnine kč.br. 368/2 zajedno sa kč.br. 365/1 i 364/1 čini jednu tehnološku cjelinu, zapušteno obraslo višegodišnjem raslinjem, vinograd na nekretnini zapušten prema mišljenju procjenitelja nema tržišnu vrijednost.
10,04	368/2	15,06	270	4.066,20	Uz javnu asfaltnu cestu u cijelosti u građevinskom području naselja Varaždin Breg između izgrađenih stambenih objekata, manja površina, zaraslo raslinjem, na dijelu nekretnine manji vrt od nepoznate osobe vjerojatno od susjeda.
Ukupno				65.468,47	
Preporuka					Prodaja nekretnina kao tehnološke cjeline, pojedinačnom prodajom znatno se umanjuju tržišne pogodnosti nekretnina
Tereti			Na nekretninama upisana založna prava za korist Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Varaždin Za korist Conto d.o.o., Varaždin, Kolodvorska 12		

## 10. ZAKLJUČAK

**Utvrđuje se procijenjena tržišna vrijednost nekretnina u k.o. Varaždin Breg zk.uložak 2279 u slijedećim iznosima**

- 1. Za kč.br. 364/1 poljoprivredne namjene oznake zemljišta livada u Dugom Vrhu površine 1399 m<sup>2</sup> utvrđuje se procijenjena tržišna vrijednost u iznosu od 7.725,27 EUR/ 58.206,05 HRK**
- 2. Za kč.br. 365/1 većim dijelom poljoprivredne namjene manjim dijelom u građevinskom području okvirno 3000 m<sup>2</sup> oznake zemljišta vinograd u Dugom Vrhu ukupne površine 8258 m<sup>2</sup>**

utvrđuje se procijenjena tržišna vrijednost u iznosu od 53.677,00 EUR/ 404.429,35 HRK

3. Za kč.br. 368/2 oznake zemljišta Dvor u Dugom Vrh u naravi zapušteno raslinje u građevinskom području naselja Varaždin Breg površine 270 m<sup>2</sup> utvrđuje se procijenjena tržišna vrijednost nekretnina u iznosu od 4.066,20 EUR/ 30.636,78 HRK
4. Ukupna tržišna vrijednost nekretnina iznosi 65.468,47 EUR/ 493.272,18 HRK  
Zaokruženo 65.500,00 EUR.

**Sve vrijednosti iskazane bez PDV-a i ostalih poreznih davanja.**

## **11. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI**

Temeljem članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) izjavljujem i potpisujem da sam poslove za koje sam ovlašten obavio stručno, neovisno, i nepristrano.

Na temelju dostupnih podataka, procijenjen iznos je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN/78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

Velika Gorica, 15.09.2023.

Stalni sudski procjenitelj za  
poljoprivredu i procjenu  
poljoprivrednih zemljišta  
Stjepan Rakarec dipl. inž. polj.



## **12. OPĆI UVJETI, OGRANIČAVAJUĆI UVJETI, NAPOMENE**

### **Opći uvjeti:**

Procjena vrijednosti nekretnina izvršena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).

U postupku izrade elaborata sudjelovali smo kao neovisna stranka.

Zaključak o vrijednosti procijenjenih nekretnina ne zavisi o naknadi za izradu elaborata.

### **13. PRILOZI**

Zk. izvadak

Fotografije



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN  
Stanje na dan: 09.10.2023. 13:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331333, VARAŽDIN BREG

Broj ZK uložka: 2279

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9301/2023

Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A

#### Posjedovnica

#### PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	364/1	LIVADA U DUGOM VRHU			1399	
2.	365/1	VINOGRAD U DUGOM VRHU			8258	
3.	368/2	DVOR U DUGOM VRHU			270	
		UKUPNO:			9927	

#### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 VAN SOMEREN EKOLOŠKE TEHNOLOGIJE D.O.O. ZA RIBARSTVO, PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, VARAŽDIN BREG, DUGI VRH 22/A	
2.2	Zaprimljeno 19.05.2023.g. pod brojem Z-9301/2023  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU POSL. BROJ 7 ST-199/2023-10 (RANIJI BROJ ST-149/2015) 19.05.2023	na 2 (1.1)

#### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 14.07.2005. Z.2737/05.  Temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 20.06.2005. zabilježuje se zabrana otuđenja i opterećenja nekretnina u A.		
2.			
2.1	Zaprimljeno 16.11.2009. broj Z-6737/09  Temeljem ovosudnog rješenja Ovr.4112/09 od 13. studenog 2009.g. uknjižuj se pravo zalogu u iznosu od 7.573,73 kune na ime glavnice, 182,43 kune na ime zakonske zatezne kamate, troškova postupka u iznosu od 750,00 kuna, i nositelj tog prava: <b>REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED, VARAŽDIN</b>		
2.2	Zaprimljeno 16.11.2009. broj Z-6737/09  Zabilježuje se ovršivost tražbine.		

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.3	Zaprimljeno 03.09.2013. broj Z-4033/13		
	<p>Temeljem ovosudnog pravomoćnog Rješenja posl. br. 15. Ovr-2318/10-49 od 08. travnja 2013.g. i Dopisa Općinskog suda u Varaždinu posl. br. 15 Ovr.2318/10-53 od 03. rujna 2013.g.uknjižuje se pravo zalogu U ISTOM PREDNOSNOM REDU sa upisom zabilježbe ovrhe temeljem rješenja o ovrsi Općinskog suda u Varaždinu broj Ovr.2318/10-2 od 03. rujna 2010.g., radi osiguranja novčane tražbine u iznosa od 18.010,00 kuna, troškova određenih rješenjem o ovrsi br. Ovr.313/10 javnog bilježnika Melanije Duić iz Varaždina od 26.03.2010.g. u iznosu od 725,82 kn i troškova ovršnog postupka određenim Rješenjem pod posl. br. Ovr.2318/10-49 u iznosu od 566,90 kn, i to sve sa zakonskim zateznim kamatama opisanim pod toč. III/ izreke Rješenja, na nekretnini u A, i nositelj tog prava:</p> <p><b>CONTO D.O.O., OIB: 37770957852, VARAŽDIN, KOLODVORSKA 12</b></p>		
3.4	Zaprimljeno 03.09.2013. broj Z-4033/13		
	Zabilježuje se ovršivost gornje tražbine.		

FOTOGRAFIJE



Kč.br. 365/1 , desno krošnje drveća je kč.br. 368/2





Kč.br. 365/1







Dio vrta na kč.br. 365/1 i kč.br. 368/2 po procjeni procjenitelja prema mobilnoj aplikaciji katastar.hr



Dio kč.br. 365/1 i 368/2- drveće





Izlaz uz susjednu nekretninu na asfaltnu cestu



Vinograd na nekretnini kč.br. 365/1 zapušten neodržavan u lošem stanju






Na fotografiji zapušten vinograd lijevo u podnožju vinograda kč.br. 364/1 makadamski put u lošem stanju





Uništen vinograd na kč.br. 365/1

Prikaz digitalnih katastarskih planova



REPUBLIKA HRVATSKA  
Ministarstvo pravosuđa i uprave  
Državna geodetska uprava

Neslužbena isprava

Izradi ispravu

Posjedovnica

Upisane osobe

Broj kat. čes. **368/2**

Katastarska općina **331333 VARAŽDIN BREG**

Adresa **DUGI VRH**


Površina (m2) **270**

Posjedovni list **3766**

Broj detaljnog lista **5**

Načini uporabe

Vrsta uporabe	Broj PL-a	Površina (m2)
DVORIŠTE	3766	270




VARAŽDIN BREG

Varaždinska županija

Dugi vrh





REPUBLICA HRVATSKA  
Ministarstvo pravosuđa i uprave  
Državna geodetska uprava

Pametna tražilica

k.č.br. 365/1, MB 331333 k.o. VARAŽDIN BREG

Neslužbena isprava

Izradi ispravu

Posjedovnica

Upisane osobe

Broj kat. čes.

365/1

Katastarska općina

331333 VARAŽDIN BREG

Adresa

DUGI VRH

Površina (m2)

8258

Posjedovni list


3766


Broj detaljnog lista

5

Načini uporabe

Vrsta uporabe	Broj PL-a	Površina (m2)
VINOGRAD	3766	8258





REPUBLICA HRVATSKA  
Ministarstvo pravosuđa i uprave  
Državna geodetska uprava

Pat

Neslužbena isprava

Izradi ispravu

Posjedovnica

Upisane osobe

Broj kat. čes.

364/1

Katastarska općina

331333 VARAŽDIN BREG

Adresa

DUGI VRH

Površina (m2)

1399

Posjedovni list

3766

Broj detaljnog lista

5

Načini uporabe

Vrsta uporabe	Broj PL-a	Površina (m2)
LIVADA	3766	1399

