

SADRŽAJ:

1. SAŽETAK PROCJEMBENOG ELABORATA
2. UVOD
 - 2.1. Predmet procjene
 - 2.2. Metodologija
 - 2.3. Podaci o očevidu i korištenoj literaturi
3. NALAZ
 - 3.1. Opći podaci
 - 3.2. Identifikacija
 - 3.3. Analiza najbolje iskoristivosti
 - 3.4. Stanje (kakvoća) nekretnine
 - 3.5. Geometrijski podaci
4. PROCJENA TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
 - 4.1. POREDBENA METODA
 - 4.1.1. Evaluacija podataka
 - 4.1.2. Procjena poljoprivrednog zemljišta
 - 4.2. TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
5. MIŠLJENJE
6. PRILOZI
 - Rješenje sudskog vještaka broj: 4-Su-432/2014
 - Izvadak iz sudskog registra

1. SAŽETAK PROCJEMENOG ELABORATA

NARUČITELJ	Stečajni upravitelj u stečajnom postupku nad dužnikom „ŠUMOPREMA“ d.o.o. u stečaju, Duga Rijeka 3, Duga Rijeka, 48312 Rasinja, OIB: 42653433293
NEKRETNINA	poljoprivredno zemljište
POVRŠINA	P = 12.969m²
LOKACIJA	nasalje Duga Rijeka u sastavu općine Rasinja
ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE ...	zk.ul.br. 42, k.o. Duga Rijeka
STANJE U KATASTRU	k.č.br. 2903/1, 2903/2 i 2903/3, k.o. Duga Rijeka
SUVLASNIČKI DIO: 10/12	ŠUMOPREMA“ d.o.o. u stečaju, Duga Rijeka 3, Duga Rijeka, 48312 Rasinja, OIB: 42653433293
TERETOVNICA	nema tereta

TRŽNA VRIJEDNOST dio10/12	10.833,30 kn ili 1.438,70 €
---------------------------	------------------------------------

IDENTIFIKACIJA	običnim pregledom potvrđujem da je nekretnina u naravi u skladu s kopijom priloženog izvotka iz Zemljišne knjige
LEGALITET	suvlasništvo upisano u zemljišnu knjigu
DAN KAKVOČE NEKRETNINE	20. siječanj 2017.godine
DAN VREDNOVANJA PROCJENE	20. siječanj 2017.godine

Bojana Sajko d.i.a.
Sudski vještak za građevinarstvo,
arhitekturu i procjenu nekretnina

2. UVOD

2.1. PREDMET PROCJENE

Temelju narudžbe Naručitelja stečajnog upravitelja Milana Kanjer u stečajnom postupku nad trgovačkim društvom ŠUMOOPREMA d.o.o. u stečaju, Duga Rijeka 3, Duga Rijeka, Rasinja (OIB: 42653433293) pozvana sam da u svojstvu stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina izradim Procjembeni elaborat radi **utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine**.

- na lokaciji Duga Rijeka, općina Rasinja
- upisana u zk.ul.br. 42, k.o. Duga Rijeka
- način uporabe katastarske čestice - livada

Izvršen je uvid na terenu i prikupljene su potrebne informacije za izradu analize i elaborata. Na predmetnoj lokaciji zemljište je uz prometnicu neuređeno u blagom padu prema istoku, a koje je većim dijelom obraslo srednjim i visokim raslinjem. Predmetna nekretnina ima pristup sa južne strane lokalnom cestom.

Dan vrednovanja procjenjene nekretnine određen je **20. siječanj 2017.godine** koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu.

2.2. METODOLOGIJA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je njena tržišna vrijednost koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina, a koriste se tri osnovne metode: poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

Ovaj elaborat izrađen je, sukladno članku 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 74/14) po:

- **POREDBENOJ METODI** koja je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, pomoćnih zgrada i poslovnih prostora. Određuje se iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina koje su međusobno približno slične, iz istog ili usporedivog cjenovnog bloka i ugovorene najviše 4 (četiri) godine unatrag.

Predmetna nekretnina je procijenjena kao da se prodaje na otvorenom tržištu uzimajući u obzir posebna značajna obilježja i stanje (kakvoća) procjenjivane nekretnine. Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata odabrane i korištene metode uz poštivanje značaja kojeg ista daje.

2.3. PODACI O OČEVIDU I KORIŠTENJOJ LITERATURI

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – poljoprivrednog zemljišta izrađena je na osnovu obilaska lokacije, utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete na licu mjesta te podataka od naručitelja. Detaljni pregled i **očevid procjembene nekretnine obavljen je 25.11.2016.godine** uz nazočnost stečajnog upravitelja Milana Kanjer.

Procjena predmetne nekretnine izrađena je u svemu prema službenim podacima, pozitivnim zakonskim propisima i normama Republike Hrvatske:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96 146/08);
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96 126/10)
- Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 76/14)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N. 79/14) u daljnjem tekstu: Pravilnik
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14 i 123/15)
- Zakon o poljoprivrednom zemljište (NN 39/13 i 48/15)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Pored navedenih podataka korišteno je vlastito i iskustvo drugih sudskih procjenitelja te dobivena dokumentacija:

- izvotka iz zemljišne knjige zk.ul.br 42, k.o. Duga Rijeka
- posjedovni list br. 700, 493 i 643, k.o. Duga Rijeka

NAPOMENA: Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Na zahtjev Naručitelja prilikom izrade procijene izvršeno je preračunavanje i izričaj prometne vrijednosti nekretnine u €-ima te je za to korišten srednjem tečaju NBH za € na **dan vrednovanja 20.01.2017.godine**:

1 € = 7,53 kn

3. NALAZ

3.1. OPĆI PODACI

Predmet procjene je nekretnina – **POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE**. Očevidom na licu mjesta utvrđeno je da parcele nisu ograđene. Promatranu nekretninu čine tri (3) parcele koje su međusobno spojene i okružene ostalim poljoprivrednim zemljištima. Vegetacija nije održavana.

Lokacija nalazi se **izvan naselje Duga Rijeka** u općini Rasinje, 10km južno od Ludbrega, odnosno cca 24km cestom zapadno od grada Koprivnice, u Koprivničko-križevačkoj županiji

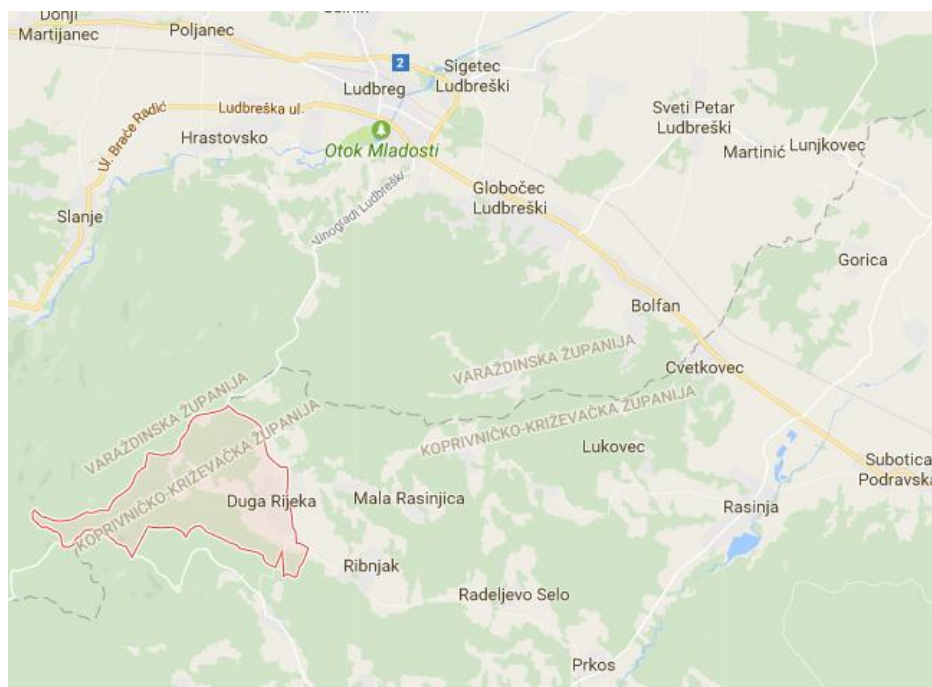
namjena **livada**

površina **P = 12.969m² ili 1j+2006čhv**

obilježje: srednja i visoka vegetacija je zapuštena i degradirana te je zbog gustog granja i šiblja onemogućen pristup u dubinu parcela.

Prometna povezanost: **pristup parcelama je sa južne strane neasfaltiranom prometnicom.**

Komunalna infrastruktura: **u prometnici nema javna komunalne infrastrukture**



3.2. IDENTIFIKACIJA

Nekretnine predmet procjene upisane su u zemljišne knjige Općinskog suda u Koprivnici, Zemljišno-knjižni odjel i to:

➤ **zk.ul.br. 42, k.o. Duga Rijeka**



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Koprivnici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KOPRIVNICA
Stanje na dan: 23.11.2016. 23:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314200, DUGA RIJEKA

Broj ZK uložka: 42

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7398/2016
Aktivna plomba:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

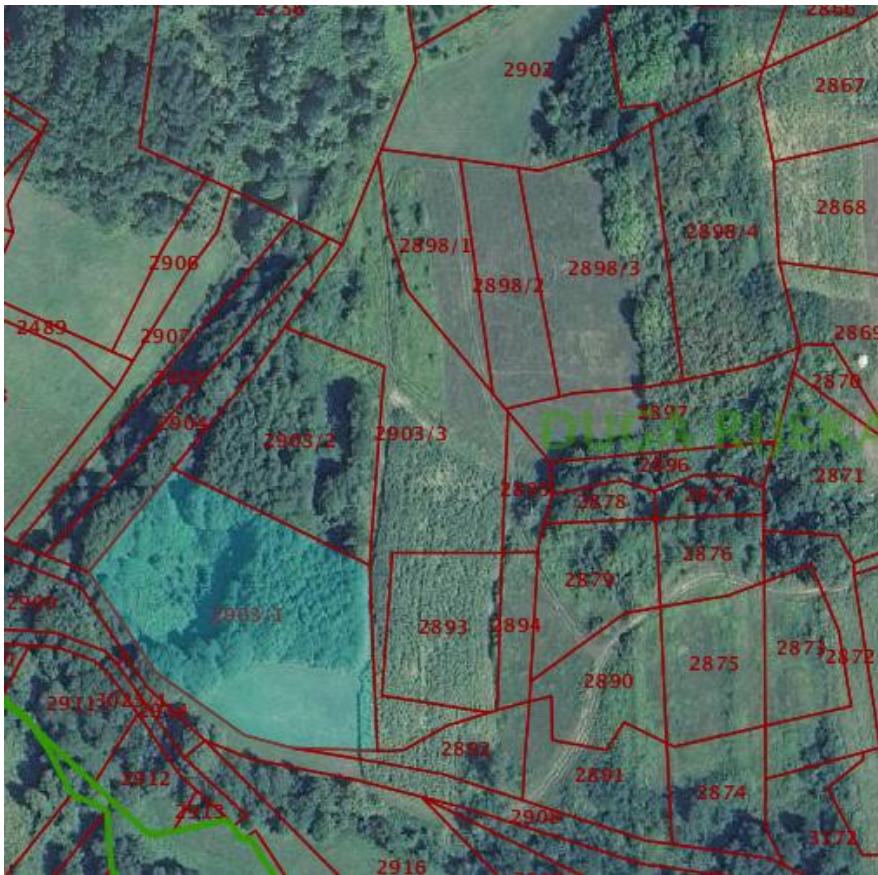
A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čtv	m ²	
1.	2903/1	LIVADA STARI BRLEJEG	1			
2.	2903/2	LIVADA STARI BRLEJEG		840		
3.	2903/3	LIVADA STARI BRLEJEG		1166		
		UKUPNO:	1	2006		

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 2/12 SMOLJANOVIĆ SAVKA, ZAGREB, ALEJA LIPA 52	
3.	Suvlasnički dio: 10/12 ŠUMOOPREMA D.O.O., OIB: 42653433593, DUGA RIJEKA 3, DUGA RIJEKA 48312 RASINJA, HRVATSKA	
3.2	Zaprimljeno 03.11.2016.g. pod brojem Z-7398/2016 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BR. ST-797/16-7 31.10.2016, nad stalnim datumom ŠUMOOPREMA d.o.o.OIB: 42653433593, Duga Rijeka 3.	na 3 (3.1)

Katastar / upisano: **da, posjedovni listovi 700, 493 i 643**
k.č.br. **2903/1, 2903/2 i 2903/3**
k.o. **Duga Rijeka**
površina: livada **3.021 m²**
livada **5.755 m²**
livada **4.193 m²**
ukupno: **12.969 m²**



3.3. ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI

Najbolja iskoristivost definira se kao razumno i legalno korištenje nekretnina na način koji je fizički moguć, isplativ i financijski ostvariv, tj. koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Postoje četiri kriterija najbolje iskoristivosti, a to su: ZAKONSKA DOPUSTIVOST, FIZIČKA MOGUĆNOST, FINACIJSKA OSTVARIVOST, MAKSIMALNA PROFITABILNOST.

Obzirom na mogućnosti korištenja ovdje navedenih parcela, smatramo da je optimalno korištenje promatranog zemljišta vrlo ograničeni zbog smještaja zemljišta izvan području naselja.

Potencijal lokacije

Predmetnu nekretninu ćemo procjenjivati kao:

- poljoprivredno zemljište namjenjeno poljoprivrednom uzgoju ili izgradnji vezanoj u funkciji namjene (livada)

3.4. STANJE (KAKVOĆA) NEKRETNINE

Predmet procjene je **zemljište poljoprivredne namjene**. U naravi zemljište je livada - šikara koja je zapuštena i djelomično prekrivena srednjim i visokim raslinjem. Nekretnina se sastoji od 3 parcela od kojih su međusobno povezane. Pristup do parcela je s južne strane lokalnom neasfaltiranom cestom, a omeđene su drugim poljoprivrednim neravnim i obraslim zemljištima.

Optimalno korištenje promatranog zemljišta vrlo je ograničeno zbog smještaja izvan naselja, a direktni pristup ima samo k.č.br. 2903/1.

3.5. GEOMETRIJSKI PODACI

br	k.č.br	Katastar općina	m ² katastar	zk.č.br.	z. k. općina	površina m ² u z.k.
1.	2903/1	Duga Rijeka	3.021	2903/1	Duga Rijeka	3.021
2.	2903/2		5.755	2903/2		5.755
3.	2903/3		4.193	2903/3		4.193
UKUPNO KATASTAR			6.769	UKUPNO Z.k.		6.769



4. PROCJENA TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Tržna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja između zainteresiranih strana pri uobičajenoj transakciji, a nakon odgovarajućeg marketinga, gdje obje strane djeluju sa znanjem i u svom najboljem interesu.

4.1. POREDBENA METODA

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. **Poredbena metoda** se temelji na pretpostavci da su cijene približno sličnih nekretnina na istom tržištu, realizirane u recentnom periodu od 3 godine, dobar indikator tržišne vrijednosti procjembene nekretnine. Za utvrđivanje poredbene vrijednosti evaluiraju se podaci prodajnih cijena onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja te provesti intervremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova kojima se prate odnosi na tržištu nekretnina u promatranom periodu.

Ako se utvrdi da procjenjivana nekretnina odstupa svojim obilježjima od usporednih nekretnina ili poredbenih pokazatelja onda se ta odstupanja uzimati u obzir dodacima ili odbicima ili na neki drugi način. Vrijednosni odnosi temeljeni su na usporedivim cijenama nekretnina, odnosno usporedbom njihovih svojstava cijenu određujemo u odnosu na 1m².

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina na promatranoj lokaciji ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine.

4.1.1. Evaluacija podataka

Lokacija	pokraj naselja Duga Rijeka, općina Rasinja zapadno od grada Koprivnice
Izvor podataka o cijeni	iz E – nekretnina (sa Interneta)
Način uporabe k.č.	livada
Namjena	poljoprivredno zemljište
Status nekretnine	izvan naselja
površina	P= 12.969m ²

4.1.2. Procjena poljoprivrednog zemljišta poredbenom metodom

Daju se podaci za 3 usporedne nekretnine – zemljišta u općini DUGA RIJEKA I OKOLICA izvan građevinskog područja, koja su bila predmet kupoprodaje u protekle 3 godine, (novijeg datuma) iz E – nekretnina, korigirane međuvremenskim indeksom cijena, (ICSN), koje izdaje DZS u suradnji sa HNB-om

R.br.	Kat.čest.	Pov. m2	kn/m2	Dat. ug.	HICU	HICP	MIC kn
1	2937 Duga Rijeka	1812	1,0	02.09.2015	90,89	92,15	1,01
2	3165, Duga Rijeka	4438	0,7	25.03.2013	91,48	92,15	0,71
3	3356 Duga Rijeka	9625	1.03	03.03.2015	91,85	92,15	1.03
PROSJEK PRODAJNIH CIJENA							0,92

S obzirom na osobine zemljišta i okolnosti na tržištu

* položaj izvan naselja /+5%/

* ukupna veličina /+5%/

Prosječna cijena usporedivih nekretnina s koeficijentom povoljnosti nekretnine je utvrđena tržišna vrijednost procjemenog zemljišta .

$0,92\text{kn/m}^2 \times 10\% = 1,012\text{ kn/m}^2$, zaokruženo $1,0\text{kn/m}^2$

$12.969\text{m}^2 * 1,00\text{kn} = 12.969,0\text{kn}$

Procijenjena vrijednost poljoprivrednog zemljišta

Z_p = 13.000,00kn

4.2. TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Nekretnina	m ²	kn	€
Poljoprivredno zemljište	12.969,0	13.000,00	
suvlasnički dio 10/12	10.807,5	10.833,33	1.438,70

5. MIŠLJENJE

1. Predmet procjene je:

- **NEKRETNINA (zemljište) P = 12.969 m²**
na lokaciji **Duga Rijeka, općina Rasinja,**
z.k.č.br. 2093/1, 2093/2 i 2093/3, z.k.ul.br. 42, k.o. Duga Rijeka, suvlasnički
dio 10/12:
 - **ŠUMOOPREMA d.o.o. u stečaju, Duga Rijeka 3, Duga Rijeka,**
48312 Rasinja, OIB: 42653433593

2. **Tržna vrijednost procjembene nekretnine – zemljišta za suvlasnički dio 10/12,** a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, zaključno sa 20.01.2017. godine iznosi:

10.833,30 kn ili 1.438,70 €

3. Na tržnu vrijednost procjembene nekretnine poglavito je utjecala lokacija izvan manjeg naselja Duga Rijeka i sređeno zemljišno-knjižno stanje. S obzirom na stanje zemljišta procijenjena cijena odgovara predmetnoj lokaciji, prostoru i stanju u kojem se nalaze u odnosu na položaj i namjenu, a sve vezano na globalna kretanja cijena.

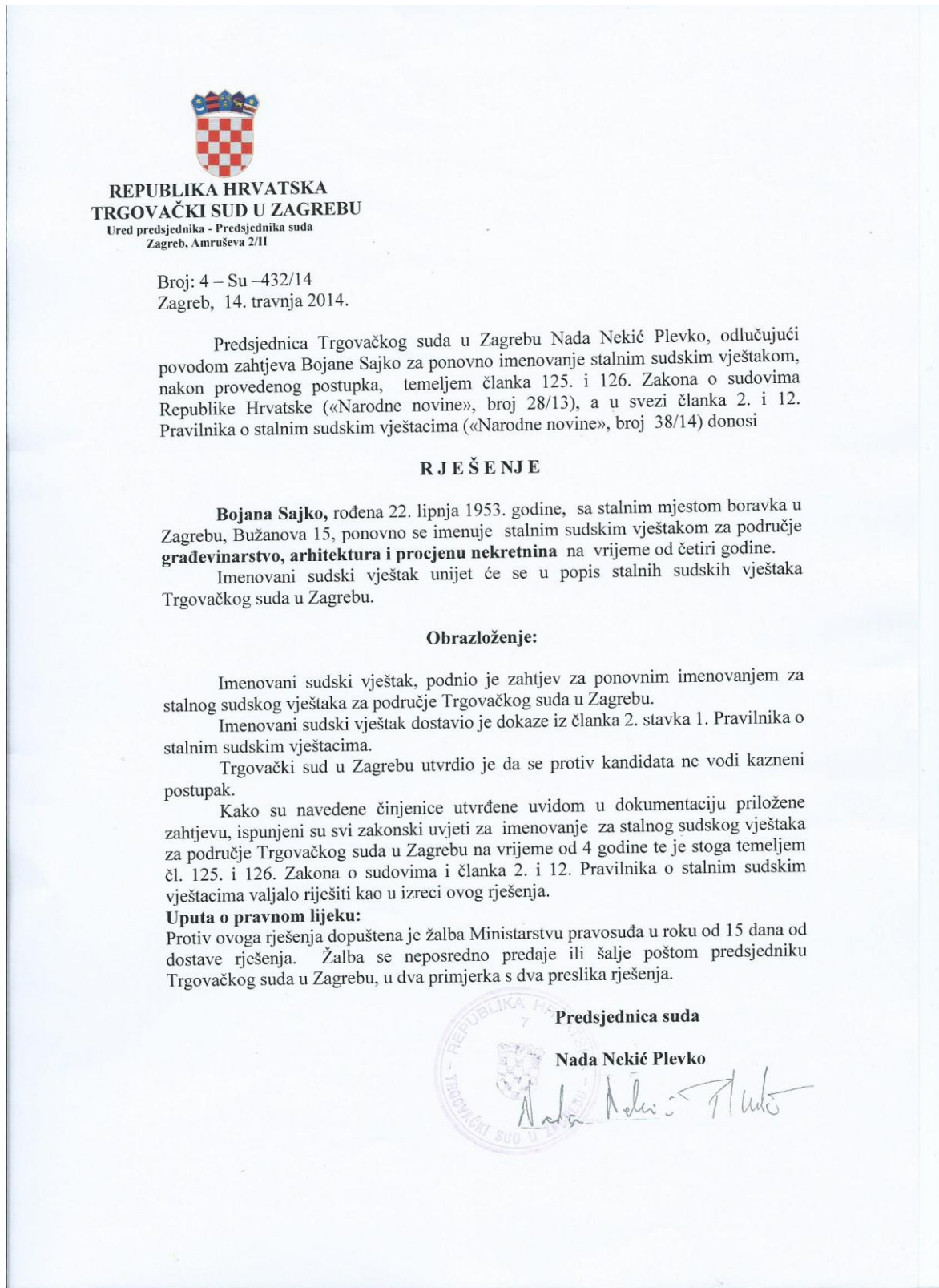
Elaborat je sačinjen u 3 (tri) istovjetna primjerka od kojih 2 (dva) dobiva naručitelj, a 1 (jedan) ostaje u arhivi stalnog sudskog vještaka.

PROCJENU IZRADILA:

Bojana Sajko d.i.a.
Sudski vještak za građevinarstvo,
arhitekturu i procjenu nekretnina

6. PRILOZI

- Rješenje sudskog vještaka broj: 4-Su-432/2014



- Izvadak iz sudskog registra

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

BRITANSKI UPIS

OSNOVNI PODACI O DRUŠTVU:
6 - član društva
6 - RAVOR BILJANI, OIB: 62908169468
Zagreb, Svetog Krištofa 38
6 - član društva
6 - ROZA MOJAK, OIB: 76244107617
Dubrovnik, Jakova Lukarevića 1
6 - član društva


OSNOVNA OVLAŠTENJA ZA KANTUJANJE:
4 - Bojana Rajko, OIB: 6144943184
Zagreb, Bušineva 15
4 - direktor
4 - zastupa pojedinačno i samostalno

TEMELJNE BRITAJNE:
4 - 34.000,00 kuna

OSNOVNI AKTI:
1 - Društveni ugovor o osnivanju javnog trgovačkog društva od 26.08.2003.god.
3 - Odlukom od 11.10.2007. godine, izmijenjen je članak 3 - tjelovite društva Društvenog ugovora od 26.08.2003. godine, te je dana 11.10.2007. godine sastavljen Društveni ugovor u predloženoj tekstu i dostavljen sudu u zbirku isprava.
4 - Odlukom od 18.12.2009. godine javno trgovačko društvo preoblikovano je u društvo s ograničenom odgovornošću.
4 - Odlukom članova društva od 18.12.2009. godine izmijenjen je Društveni ugovor o osnivanju javnog trgovačkog društva u cijelosti, te je zamišljen Društveni ugovor o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću koji se u potpunosti tekstu dostavlja sudu i ulaže u zbirku isprava.
3 - Odlukom članova društva od 21.04.2010. godine izmijenjen je tekst Društvenog ugovora u cijelosti, te je zamišljen tekst Društvenog ugovora koji se dostavlja sudu i ulaže u zbirku isprava.
3 - Odlukom članova društva od 14. siječnja 2014. g. izmijenjen je postojeći Društveni ugovor u cijelosti, te je zamišljen tekst Društvenog ugovora koji se dostavlja sudu i ulaže u zbirku isprava.

Promjena zemljinog kapitala:
4 - Zemljin kapital povečan je za iznos od 4.000,00 kn na iznos od 30.000,00 kn na iznos od 34.000,00 kn. Društveni rezervi su dobili u temeljni kapital društva.

FINANCIJNA IZVJEŠTAJ:
2009., 2011-02-05 11134711



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

BRITANSKI UPIS

OSNOVNI PODACI O DRUŠTVU:
6 - član društva
6 - RAVOR BILJANI, OIB: 62908169468
Zagreb, Svetog Krištofa 38
6 - član društva
6 - ROZA MOJAK, OIB: 76244107617
Dubrovnik, Jakova Lukarevića 1
6 - član društva

OSNOVNA OVLAŠTENJA ZA KANTUJANJE:
4 - Bojana Rajko, OIB: 6144943184
Zagreb, Bušineva 15
4 - direktor
4 - zastupa pojedinačno i samostalno

TEMELJNE BRITAJNE:
4 - 34.000,00 kuna

OSNOVNI AKTI:
1 - Društveni ugovor o osnivanju javnog trgovačkog društva od 26.08.2003.god.
3 - Odlukom od 11.10.2007. godine, izmijenjen je članak 3 - tjelovite društva Društvenog ugovora od 26.08.2003. godine, te je dana 11.10.2007. godine sastavljen Društveni ugovor u predloženoj tekstu i dostavljen sudu u zbirku isprava.
4 - Odlukom od 18.12.2009. godine javno trgovačko društvo preoblikovano je u društvo s ograničenom odgovornošću.
4 - Odlukom članova društva od 18.12.2009. godine izmijenjen je Društveni ugovor o osnivanju javnog trgovačkog društva u cijelosti, te je zamišljen Društveni ugovor o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću koji se u potpunosti tekstu dostavlja sudu i ulaže u zbirku isprava.
3 - Odlukom članova društva od 21.04.2010. godine izmijenjen je tekst Društvenog ugovora u cijelosti, te je zamišljen tekst Društvenog ugovora koji se dostavlja sudu i ulaže u zbirku isprava.
3 - Odlukom članova društva od 14. siječnja 2014. g. izmijenjen je postojeći Društveni ugovor u cijelosti, te je zamišljen tekst Društvenog ugovora koji se dostavlja sudu i ulaže u zbirku isprava.

Promjena zemljinog kapitala:
4 - Zemljin kapital povečan je za iznos od 4.000,00 kn na iznos od 30.000,00 kn na iznos od 34.000,00 kn. Društveni rezervi su dobili u temeljni kapital društva.

FINANCIJNA IZVJEŠTAJ:
2009., 2011-02-05 11134711

