

PROCJEMBENI ELABORAT

(PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE)



Fotodokumentacija predmetne nekretnine na datum očevida: 9. srpnja 2024. godine

Broj predmeta: St-659/2022

Nekretnina: k.č.br. 554/2 upisana u zk.ul.br. 271 k.o. Bukovica Utinjska, površine 1150 čhv, u Katastru prema načinu uporabe upisana oranica, površine 4136 m², upisana u pl. br. 330 k.o. Bukovica Utinjska

Naručitelj: AGROSTAR d.o.o. u stečaju, Vojnić, K. Tomislava 21A, OIB: 48286954819

Izradila: Viktorija Ivan, dipl.ing.agr., stalni sudski vještak za procjenu poljoprivrednog zemljišta i agronomiju

U Velikoj Gorici, 15. srpnja 2024. godine

SADRŽAJ

1. Imenovanje
2. Popis zakona, pravilnika i drugih izvora podataka
3. Zadatak izrade procjembenog elaborata
4. Položajna obilježja
5. Lokacija nekretnine i podaci o vlasništvu
6. Fotodokumentacija terena
7. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom
8. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje
9. Procjena tržišne vrijednosti trajnog nasada
10. Izračun
11. Zaključak
12. Izjava o nepristranosti

1. Imenovanje



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-426/2022-4
Velika Gorica, 18. srpnja 2022.

RJEŠENJE

Županijski sud u Velikoj Gorici po zamjenici predsjednika suda, Aleksandri Holjevac, odlučujući o zahtjevu pravne osobe VitalMax usluge d.o.o. iz Velike Gorice, Ilijaška ulica 5, za ponovno odobrenje pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja agronomije i procjene poljoprivrednog zemljišta, sukladno odredbi čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22, 60/22) u vezi s odredbom čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu Pravilnik), 18. srpnja 2022.

riješio je

I. Utvrđuje se da pravna osoba VitalMax usluge d.o.o. iz Velike Gorice, Ilijaška ulica 5, OIB: 93236267940, MBS: 081179497, ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja agronomije i procjene poljoprivrednog zemljišta te joj se ponovno odobrava obavljanje sudskog vještačenja na vrijeme od četiri godine.

II. Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak zaposlen u tvrtci VitalMax usluge d.o.o.

Obrazloženje

Dana 14. lipnja 2022. pravna osoba VitalMax usluge d.o.o. iz Velike Gorice, Ilijaška ulica 5, sukladno odredbi čl. 4. Pravilnika, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje ovlaštenom pravnom osobom za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja agronomije i procjene poljoprivrednog zemljišta. Uz zahtjev je priložena dokumentacija i to rješenje iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak, obavijest Državnog zavoda za statistiku od 20. lipnja 2018. o razvrstavanju poslovnog subjekta prema NKD-u 2007., rješenje

Trgovačkog suda u Zagrebu od 19. lipnja 2018. broj Tt-18/22420-2 i prilog uz rješenje, rješenje o ponovnom imenovanju Viktorije Ivan, OIB: 51993156193, stalnom sudskom vještakinjom za područje agronomije i procjenu poljoprivrednog zemljišta rješenjem Županijskog suda u Sisku od 28. rujna 2020. broj 4 Su-324/2020-5, police osiguranja od odgovornosti za fizičku osobu i pravnu osobu, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje i rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu od 5. srpnja 2022. broj Tt-22/30282-2 o proširenju predmeta poslovanja i na vještačenje iz područja agronomije i procjene poljoprivrednog zemljišta.

Zahtjev je osnovan.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je pravnoj osobi VitalMax usluge d.o.o. iz Velike Gorice, Ilijaška ulica 5, odobreno obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja agronomije i procjene poljoprivrednog zemljišta rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-419/18-4 od 17. srpnja 2018., tvrtka je upisana u sudski registar i ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka. Uvidom u rješenje Županijskog suda u Sisku utvrđeno je da je stalna sudska vještakinja za agronomiju i procjenu poljoprivrednog zemljišta Viktorija Ivan ponovno imenovana stalnom sudskom vještakinjom rješenjem od 28. rujna 2020. broj 4 Su-324/2020-5, te da pravna i fizička osoba imaju zaključenu policu od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da su ispunjeni svi uvjeti sukladno odredbi čl. 4. Pravilnika, valjalo je riješiti kao u izreci.

Zamjenica predsjednika suda

Aleksandra Holjevac

Dokument je elektronički potpisan:

ALEKSANDRA HOLJEVAC

Vrijeme potpisivanja:

18-07-2022

11:52:02

DN:

C=HR

O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI

2.5.4.97-HR136D48623136353830353537353138

U=VELIKA GORICA

G=HOLJEVAC

O=Aleksandra

CN=Aleksandra Holjevac

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:

1. VitalMax usluge d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Pismohrana

2. Popis zakona, pravilnika i drugih izvora podataka

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o poljoprivredi (NN 118/18, 42/20, 127/20, 52/21)
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN 20/18, 115/18, 98/19, 57/22)
- Katalog kalkulacija poljoprivredne proizvodnje, Hrvatska poljoprivredno – šumarska savjetodavna služba
- Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 103/3, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)
- ISPU Informatički sustav prostornog uređenja
- Portal eNekretnine
- Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - gov.hr
- Geoportal

3. Zadatak izrade procjembenog elaborata

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine k.č.br. 554/2 upisana u zk.ul.br. 271 k.o. Bukovica Utinjska, površine 1150 čhv, u Katastru prema načinu uporabe upisana oranica, površine 4136 m², upisana u pl. br. 330 k.o. Bukovica Utinjska, poredbenom metodom sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" br. 78/2015) te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" br. 105/2015).

4. Položajna obilježja

Bukovica Utinjska je naseljeno mjesto u sastavu općine Vojnić, U Karlovačkoj županiji, Republika Hrvatska.

Općina Vojnić svoj prostorni i gospodarski razvitak temelji na malom i srednjem poduzetništvu. Vojnić se i dalje planira razvijati kao središte svih aktivnosti. Položaj od tek 25 kilometara od Karlovca i tek nešto više od granice s BiH, omogućuje dobre uvjete za razvoj maloga i srednjeg poduzetništva.


Oko 37 posto površine općine je pod šumama. Od 9 tisuća ha šuma, 5300 ha drži Šumarija Vojnić, oko 500 ha je privatno, a ostalo imaju Šumarija Krnjak i Topusko. Godišnje se eksploatira oko 50.000 kubičnih metara kvalitetnog drva što je znatan potencijal u razvoju drvne industrije. Iako ovo područje ima tradiciju i dostatne zalihe kvalitetne sirovine, danas se nažalost drvna industrija polako gasi.

Valja napomenuti da općina Vojnić posjeduje iznimno vrijedna i velika prirodna bogatstva keramičke gline, silikatnog i kvarcnog pijeska, rovnog kamena, pitke vode te uz gore navedena bogatstva, sve zajedno predstavlja veliki potencijal.

Jedan od temelja razvoja gospodarstva jest poljoprivreda, za koju također postoji niz prirodnih resursa, prije svega kvalitetna i ekološki potpuno očuvana zemlja. Mnoga ovdašnja obiteljska poljoprivredna gospodarstva to su prepoznala i temelj svojih aktivnosti vezala uz ratarstvo u funkciji stočarstva. Tako je i ovaj kraj već desetljećima poznat po vrlo kvalitetnom mlijeku i proizvodnji mesa. Danas se obrađuje oko 2500 hektara uglavnom zasijanih kulturama poput ječma, kukuruza, raži, pšenice i zobi, a ostalo je pod povrćem. Proizvođači mlijeka imaju nešto više od 1200 krava muzara na već oformljenim obiteljskim poljoprivrednim gospodarstvima. Ako to usporedimo sa 1991. godinom, kada je bilo više od 6000 krava muzara, a obrađivalo se dvostruko više zemljišta, jasno se vidi koji su razvojni potencijali poljoprivrede i gospodarstva na vojničkom području. Svakako se mora napomenuti i razvoj voćarstva, gdje se pod voćem trenutačno nalazi 250 hektara zemlje.

5. Lokacija nekretnine i podaci o vlasništvu

Izvor: Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - gov.hr



Katastarski podaciZemljišnoknjižni podaci

k.č.br. 554/2, MB 332771 k.o. BUKOVICA UTINJSKA

Neslužbena ispravaIzradi ispravu

PosjedovnicaUpisane osobe

Broj kat. čes.554/2

Katastarska općina332771 BUKOVICA UTINJSKA

AdresaPOTKUĆNICA

Površina (m2)4136

Posjedovni list330

Broj detaljnog lista8

Načini uporabe

Vrsta uporabe	Broj PL-a	Površina (m2)
ORANICA	330	4136

k.č.br. 554/2, MB 332771 k.o. BUKOVICA UTINJSKA

Neslužbena ispravaIzradi ispravu

PosjedovnicaUpisane osobe

Posjedovni list330

Udio1/1

Ime i prezime/NazivAGROSTAR d.o.o.

AdresaULICA KRALJA TOMISLAVA
21A, 47220 Vojnić, Hrvatska



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VOJNIĆ
Stanje na dan: 15.07.2024. 11:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332771, BUKOVICA UTINJSKA

Broj ZK uložka: 271

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6058/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	554/2	ORANICA		1150		
		UKUPNO:		1150		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 AGROSTAR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 48286954819, ULICA KRALJA TOMISLAVA 21A, 47220 VOJNIĆ	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 04.05.2023.g. pod brojem Z-6058/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE O OTVARANJU STEČAJNOG POSTUPKA 04.05.2023. Na temelju prijedloga za upis od 04.05.2023. i rješenja o otvaranju stečajnog postupka od 04.05.2023. od Trgovačkog suda u Zagrebu br. 87-St-659/2022, dopušta se na nekretninama vlasnika u 1/1 dijela AGROSTAR d.o.o., OIB: 48286954819, iz Ulica Kralja Tomislava 21/A, 47220 Vojnić, i to na kčbr. 554/2 oranica od 1150 čhv, zabilježba rješenja o otvaranju stečajnog postupka.	na 2 (1.1), 2 (2.1), 2 (2.2)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 22.12.2020.g. pod brojem Z-15440/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OSIGURANJU OVJEREN PO JB STJEPAN ŠAŠKOR IZ ZAGREBA, BR. OV-3449/2020 15.12.2020, radi osiguranja povrata tražbine predlagatelja Bilić Erić d.o.o. za privatnu zaštitu u iznosu od 500.000,00 kn (slovima: petstotisuća kuna), ugovorne kamate, zatezne kamate, troškova postupka i prinudne naplate stranke, za korist: BILIĆ-ERIĆ D.O.O. ZA PRIVATNU ZAŠTITU, OIB: 68580128211, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 3, 10360 SESVETE	500.000,00 KN	
2.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 332771, BUKOVICA UTINJSKA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 271

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 22.12.2020.g. pod brojem Z-15467/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OSIGURANJU OVJEREN PO JB STJEPAN ŠAŠKOR IZ ZAGREBA, BR. OV-3448/2020 15.12.2020, radi osiguranja povrata tražbine predlagatelja Zorana Čosić, Zagreb, Zavrelići 1 u iznosu od 304.000,00 EUR u kn (slovima:tristočetiristisuće EUR-a u kn) ugovorne kamate, zatezne kamate, troškove postupka i prinudne naplate za korist: ČOSIĆ ZORAN, OIB: 54069697447, ULICA ZAVRELIĆI 1, 10000 ZAGREB	304.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.07.2024.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 502135/2024



Kontrolni broj: 2512059905a1c51

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi
<http://oss.urednazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U
slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije
potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ISPOSTAVA VOJNIC

Stanje na dan: 15.07.2024

OSS evidencijski broj: 1798548/2024

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BUKOVICA UTINJSKA (Mbr. 332771)

Posjedovni list: 330

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	AGROSTAR D.O.O., ULICA KRALJA TOMISLAVA 21A, 47220 VOJNIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	48286954819

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
		554/2	POTKUĆNICA	4136	8		
			ORANICA	4136			
Ukupna površina katastarskih čestica				4136			

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

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 251206954a0f5a5

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Izvor: Informatički sustav prostornog uređenja- PPUO Vojnić

Predmetna nekretnina k.č.br. 554/2 k.o. Bukovica Utinjska – prema PPUO Vojnić spada u PZ poljoprivredno zemljište

GRAĐEVINSKA PODRUČJA - NASELJE VOJNIĆ

GRANICE

TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE



GRANICA NASELJA

PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE
GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

POSTOJEĆE / PLANIRANO



IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



MJEŠOVITA NAMJENA



ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA

IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA



GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA



GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
K2 - pretežno trgovačka, K3 - komunalno-servisna

PROMET

CESTOVNI PROMET



DRŽAVNA CESTA



ŽUPANIJSKA CESTA



NERAZVRSTANA CESTA

ZAŠTITNI KORIDORI I POVRŠINE POSEBIH OBILJEŽJA



INFRASTRUKTURNI SUSTAV - DALEKOVOD



INFRASTRUKTURNI SUSTAV - JADRANSKI NAFTAVOD I PLINOVOD

PODRUČJA PRIMJENE PLANSKIH MJERA ZAŠTITE



OBAVEZA IZRADE UPU



6. Fotodokumentacija terena

Nekretnina je relativno nepravilnog oblika, prema Katastarskom operatorskom sustavu oranica, u naravi voćnjak šljivik u fazi pune rodnosti, upisan u Arkod ID 353557



Fotodokumentacija predmetne nekretnine na datum očevida koji je i ujedno dan kakvoće: 9. srpnja 2024. godine

Izvor: Arkod preglednik



7. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine u predmetnom elaboratu korištena je Poredbena metoda zbog postojanja dovoljnog broja kupoprodajnih ugovora sličnih nekretnina prema članku 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" br. 78/2015).

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, polu-ugrađenih 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.

Sukladno Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" br. 78/2015, članak 7.) ako procjenitelj raspolaže dovoljnim brojem kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja od najvišeg vremenskog razdoblja, starije kupoprodajne cijene mogu se isključiti iz daljnjeg izračuna, a njihovo isključivanje treba obrazložiti u procjembenom elaboratu.

Kod primjene "postupka usporednih vrijednosti" neophodno je pribaviti i izabrati kupovne cijene usporedivih zemljišnih čestica. Tijekom provedbe postupka procjene moraju se uzeti u obzir i detaljno obrazložiti odstupanja kao i pripadajući dodaci i odbici primjereno stanju tržišta zemljišnih čestica. Postupak usporednih vrijednosti je relativno jednostavan postupak kojim ipak nije moguće analitički besprijekorno obuhvatiti i uzeti u obzir stvarno "stanje na tržištu zemljišnih čestica" i pri tome mnogo stvarnih ili prihodovnih utjecaja, često i nematerijalnih. Ovaj postupak, pod pretpostavkom raspolaganja izdašnog broja aktualnih usporedivih cijena odnosno orijentacijskih vrijednosti, načelno je univerzalno primjenjiv.

Za procjenu vrijednosti nekretnine i izvođenje nužnih podataka koristile su se kupoprodajne cijene i drugi podatci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja, i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

Neuobičajene okolnosti odražavaju postojanje utjecaja na kupoprodajnu cijenu zbog potrebe ubrzane i/ili prisilne prodaje (ovršni postupak) ili drugog utjecaja koji nije u skladu s definicijom tržišne vrijednosti. Osobne okolnosti su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima kada su između ugovornih strana postojale posebne veze, rodbinske veze, gospodarske ili druge vrste veza.

Provjera utjecaja neuobičajenih ili osobnih okolnosti provodi se na temelju članka 4. stavka 3. i to prve rečenice Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) gdje stoji da se "utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje ako kupoprodajne

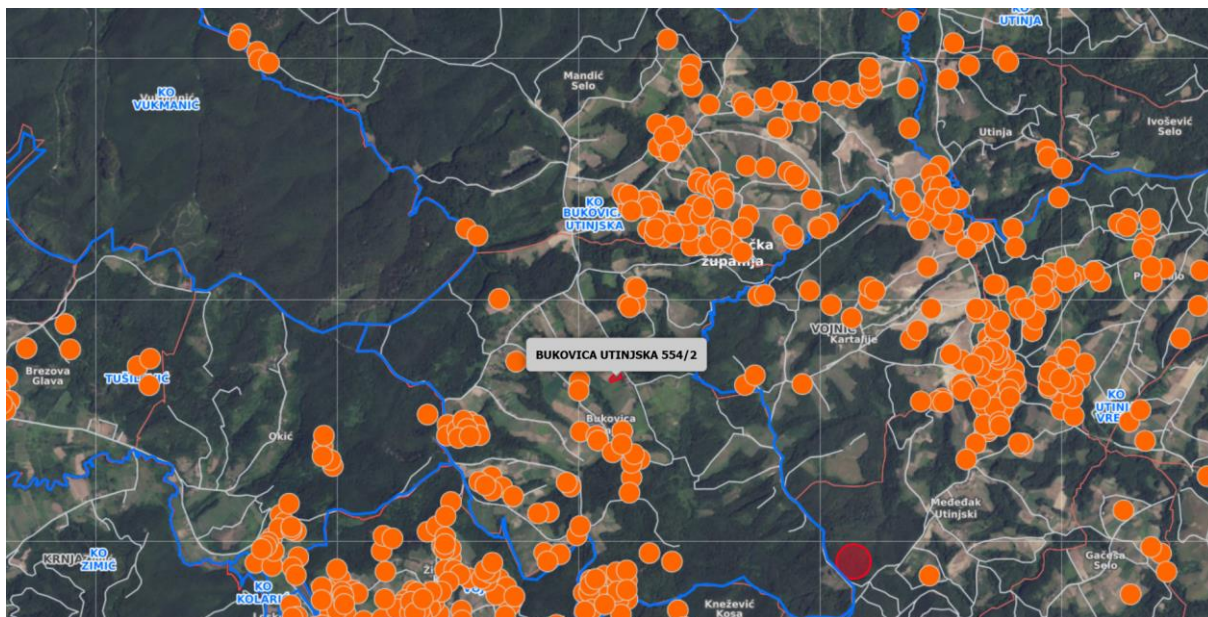
cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima” korištenjem metodologije „grubog čišćenja izvadka“.

Izvor: eNekretnine


Korištenje podataka iz sustava eNekretnina je u potpunosti sukladan proceduri propisanoj Pravilnikom o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15) i sastojao se u tome da se iz ograničenog seta atributa iz zbirke kupoprodajnih cijena iznađu slijedeći podaci: ID nekretnine, datum pregleda, vrsta nekretnine, ukupna površina nekretnine u prometu (m²), vrijednost nekretnine iz ugovora (€), datum ugovora i status podatka.

Transakcijske aktivnosti kupoprodajnih ugovora u neposrednoj blizini k.č.br. 554/2 kao i u cijeloj k.o. Bukovica Utinjska ukazuju na mali broj transakcija unutar 4 godine (većina kupoprodajnih ugovora datira iz 2012. do 2018. godine) te su uzeti u obzir i transakcijski ugovori iz susjednih katastarskih općina Tušilović i Vojnić. Kod detaljnog pretraživanja kupoprodajnih ugovora uzete su u obzir katastarske općine Bukovica Utinjska, Vojnić i Tušilović, kategorija PZ poljoprivrednog zemljišta, površina nekretnina od 1000 do 20 000 m², provedene evaluacije, ugovori koji datiraju iz 2020., 2021. i 2022., u 2023. godini kroz sustav eNekretnine pronađena je jedna transakcija sa zadanim atributima (401/1 k.o. Bukovica Utinjska, datum ugovora 14.04.2023., cijena 1,24 €/m²) međutim ista nije uzeta u obzir zbog većeg odstupanja $\pm 30\%$ od prosječno usklađene cijene, dok u 2024. godini kroz sustav eNekretnine nije pronađena niti jedna evaluirana transakcija.

Izvor: eNekretnine



Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

13.1.4.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84

8. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

Prema Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" br. 78/2015, članak 4. st. 1.) pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Sukladno Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" br. 78/2015, članak 7.) ako procjenitelj raspolaže dovoljnim brojem kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja od najvišeg vremenskog razdoblja, starije kupoprodajne cijene mogu se isključiti iz daljnjeg izračuna, a njihovo isključivanje treba obrazložiti u procjemenom elaboratu.

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.

Tablični prikaz:

R.br.	K.č.br.	K.o.	Datum kupoprodaje	Površina (m ²)	Cijena (eur/m ²)	Ukupna cijena u eurima	Bazni indeks na dan kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Cijena nakon međuvremenskog izjednačenja (eur/m ²)	Odstupanje	Postotno odstupanje cijena nakon međuvremenskog izjednačenja od prosječno usklađene cijene (%)
1.	921	Bukovica Utinjska	06.04.2022.	9214,66	0,27	2443,67	140,80	170,84	1,21	0,32	85,39	-14,61
2.	1733	Vojnić	02.12.2021.	5934,48	0,31	1850,00	124,37	170,84	1,37	0,43	113,64	13,64
3.	493	Bukovica Utinjska	07.09.2020.	5191,77	0,19	998,45	113,35	170,84	1,51	0,29	76,92	-23,08
4.	2653	Tušilović	20.12.2022.	2654,7	0,40	1061,78	146,19	170,84	1,17	0,47	124,04	24,04
Prosječno usklađena cijena:										0,38	Ne prelazi +/-30% od prosječne kupoprodajne	

9. Procjena tržišne vrijednosti trajnog nasada

Procjena tržišne vrijednosti trajnog nasada izračunata je korištenjem Kataloga kalkulacija poljoprivredne proizvodnje, Hrvatska poljoprivredno – šumarska savjetodavna služba

$$0,4136 \text{ ha} \times 5.200,00 \text{ €} = 2.150,72 \text{ €}$$

$$2.150,72 : 4136 \text{ m}^2 = 0,52 \text{ €/m}^2$$

Povećanje tržišne vrijednosti zemljišta za vrijednost višegodišnjeg nasada (voćnjak - šljivik) na dan vrednovanja 15. srpnja 2024. godine iznosi: 0,52 €/m².

10. Izračun

- Ukupna površina katastarske čestice = 4136,00 m²
- Tržišna cijena poljoprivrednog zemljišta na predmetnom lokalitetu = 0,38 €/m²
- Povećanje tržišne vrijednosti zemljišta za vrijednost višegodišnjeg nasada na dan vrednovanja iznosi: 0,52 €
- Procjena tržišne vrijednosti nekretnine 4136,00 m² x 0,90 €/m² = 3.722,40 €

11. Zaključak

Tržišna vrijednost nekretnine k.č.br. 554/2 k.o. Bukovica Utinjska, koja je bila predmetom procjene (vrijednost nekretnine proračunata na temelju postojećih zakonskih rješenja, propisa i akata te primjenom poredbene metode, kao i primjenom Kataloga kalkulacija poljoprivredne proizvodnje) na dan vrednovanja 15. srpnja 2024. godine iznosi 3.722,40 €

12. Izjava

Kao pravna osoba VitalMax usluge d.o.o. ne snosi odgovornost ukoliko su prilikom izrade elaborata predloženi netočni podaci. Naime, zadatak ovog elaborata nije geodetska, imovinsko – pravna niti upravno – pravna provjera predmetne nekretnine.

VitalMax usluge d.o.o., iz Velike Gorice, Ilijaška 5, OIB: 93236267940, pravna osoba koja ima rješenje pri Županijskom sudu u Velikoj Gorici, od 17. srpnja 2018. godine, te ponovnim imenovanjem od 18. srpnja 2022. godine na narednih četiri godine pri istom Sudu, na nepristran, neovisan i stručan način izradila je procjembeni elaborat, sa strankama u ovom postupku nije u sukobu interesa niti po kojem osnovu.

U Velikoj Gorici, 15.07.2024. godine

VitalMax usluge d.o.o