

ABECEDA AGRO d.o.o.

Trg hrvatskih branitelja 8, 44000 Sisak

OIB: 97137865732

Tel: 044/522000; 044/522333

GSM: 098/460878

IBAN: HR6025000091101471519

E-mail: info@abeceda-agro.hr; info@alandjozic-consulting.hr

U Sisku, 26. travanj 2021. godine

Stečajna masa iza Keter Laze d.o.o.

Fiskulturna 12, 31551 Bistrinci

OIB: 83874545860

Putem stečajnog upravitelja, Vlado Šokac

Bistrinci - Fiskulturna 12, Belišće

UP/I-133-04/10-01/12 od 6.7.2010. g.

Predmet: Procjembeni elaborat vrijednosti poljoprivrednog zemljišta - Keter Laze d.o.o. u stečaju



PROCJEMBENI ELABORAT 2021-KL-31551

o stanju i vrijednosti nekretnina na k.č.br. 321/2, 321/3, 318 i 319 u k.o. Laze u općini Staro Petrovo Selo u Brodsko-posavskoj županiji u svrhu procjene vrijednosti po nalogu i prema narudžbi Stečajnog upravitelja Vlade Šokca



Nalaz izradio:

Alan Dozić, dipl. ing.

Stalni sudski vještak za poljoprivredu

u procjenu poljoprivrednog zemljišta

Vukotić 12c, 44000 Sisak

AbeCeda Agro d.o.o.

Trg hrvatskih branitelja 8, 44000 Sisak; Tel: 044 522 000; E-mail: info@abeceda-agro.hr

OIB:97137865732

Sadržaj procjembenog elaborata:

1. Ovlaštenje
2. Uvod
3. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature
4. Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procijenjene nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka
5. Rezultati očevida s priloženim fotografijama, stvarnim stanjem procijenjene nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama
6. Utvrđivanje kakvoće procijenjene nekretnine pomoću taksativnog nabiranja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost
7. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina
8. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora
9. Obrazloženje za odabir metode
10. Međuvremensko izjednačenje, interkvalitativno izjednačenje odnosno druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnina i odabranoj metodi postupku
11. Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti
12. Zaključak s mjestom izrade, datumom izrade, potpisom i pečatom izrađivača
13. Prilozi

1. OVLAŠTENJE:



Republika Hrvatska
Županijski sud u Sisku
Ured predsjednice

Broj: 4-Su-610/20.-5
U Sisku 24. siječnja 2021.

Predsjednica Županijskog suda u Sisku, odlučujući povodom zahtjeva Alana Dozića za ponovno imenovanje stalnog sudskog vještaka, nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. stavka 4. i članka 129. stavak 2. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16.), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj 38/14., 123/15. i 29/16., 61/19, dalje u tekstu: Pravilnik), donosi

RJEŠENJE o ponovnom imenovanju

1. Alan Dozić, OIB: 58696082673, s prebivalištem u Sisku, Vurot 12c, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje poljoprivrede, procjene poljoprivrednog zemljišta, zaštitu okoliša i otpad u poljoprivrednoj proizvodnji, zaključno do 24. siječnja 2025.

2. Imenovani stalni sudski vještak u obvezi je ovom sudu svake godine za vrijeme trajanja mandata dostaviti policu osiguranja od odgovornosti, a na temelju članka 9. stavak 3. Pravilnika.

Obrazloženje

Alan Dozić podnio je ovom sudu dana 15. prosinca 2020. zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje poljoprivrede, procjene poljoprivrednog zemljišta, zaštitu okoliša i otpad u poljoprivrednoj proizvodnji, u roku propisanom u članku 12. stavak 2. Pravilnika. Uz zahtjev je priložio rješenje iz prethodnog mandata i dokumentaciju propisanu u članku 12. stavak 3. Pravilnika.

Kako je u postupku utvrđeno da imenovani osim općih uvjeta za prijam u državnu službu ispunjava i uvjete iz članka 2. i 12. Pravilnika, zahtjev je utvrđen osnovanim.

Slijedom navedenog odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa RH u roku od 15 dana od dana dostave rješenja (članak 12. Pravilnika). Žalba se podnosi putem ovog suda u tri primjerka.

DNA:

1. Alan Dozić, Vurot 12c, Sisak
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



PREDsjednica
Lucijana Vukelić

2. UVOD:

Prema upitu stečajnog upravitelja Vlade Šokca pristiglog elektronskim putem 23.4.2021. godine, a nastavno na dostavu ponude:

Poštovani,
u prilogu Vam dostavljam upit za procjenu poljoprivrednog zemljišta.
S poštovanjem,
Vlado Šokac, stečajni upravitelj

Stečajna masa iza KETER LAZE d.o.o. Bistrinci
OIB 83874545860
Fiskalnima 12
Stečajni upravitelj, Vlado Šokac
e-mail: vladosokac2@gmail.com
mob. 98 356 845

Predmet: Upit

Poštovani,

Molim pošaljite ponudu za procjenu:

Iz evidencije u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Slavonskom Brodu Zemljišnoknjižni
odjel Nova Gradiška, za slijedeća zemljišta:

- a) zk. ul. 457 k.o. Laze
 - k.č. br. 321/2 Dokuzove sa 26121 m2
 oronica sa 26121 m2
 - k.č. br. 321/3 Dokuzove sa 100 m2
 oronica sa 100 m2
 Ukupno 26221 m2
- b) zk. ul. 458 k.o. Laze
 - k.č. br. 318 Dokuzove sa 5324 m2
 oronica sa 5324 m2
 Ukupno 5324 m2
- c) zk. ul. 459 k.o. Laze
 - k.č. br. 319 Dokuzove sa 15602 m2
 oronica sa 15602 m2
 Ukupno 15602 m2

Ponuda mora uključivati:

- 1. Elaborat u pisanom obliku na papiru poslan poštom u dva primjerka
- 2. Elaborat poslan na e-mail adresu u word-u i pdf-u
- 3. Sve tabele iz ponude u excelu poslane e-mail-om
- 4. Sve slike iz ponude posebno poslane na e-mail
- 5. Cijenu i rok izrade

U Bistrincima, 20. travanj 2021. g.

Stečajni upravitelj:
Vlado Šokac

VLADO
ŠOKAC

Digitalno potpisao:
VLADO ŠOKAC
Datum: 2021.04.20
12:15:31 +02'00'

te potvrde narudžbe, nakon zaprimljene Ponude tvrtke Abeceda agro d.o.o. br. 4/S/1/2021 od 21. travnja 2021. godine, a pristigle elektronskim putem 23.4.2021. godine:

Poštovani sukladno vašoj ponudi - PONUDA 4/S/1/2021 naručujem izradu procjemenog elaborata. U elaboratu mora biti vidljiva vrijednost svake posebne cjeline, a ostalo prema upitu i ponudi.

Plaćanje po prodanom zemljištu.

S poštovanjem,

Vlado Šokac, stečajni upravitelj

određen sam vještakom u predmetu procjene vrijednosti nekretnina (poljoprivrednog zemljišta) s pripadajućom biljnom sastojinom u vlasništvu tvrtke Kater Laze d.o.o. u stečaju.

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE:

- Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN 20/18; 115/18, 98/19)
- Zakon o poljoprivredi (NN 118/18)
- Zakon o vlasništvu i drugim pravnim stvarima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o provedbi Opće uredbe o zaštiti podataka (NN 42/18)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Stečajni zakon (NN 71/15, 104/17)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Uredba o obrascu i načinu vrednovanja Gospodarskog programa korištenja poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 79/16)
- Pravilnik o metodologiji za praćenje stanja poljoprivrednog zemljišta (NN 47/19)
- Katalog kalkulacija poljoprivredne proizvodnje za 2019. godinu (Ministarstvo poljoprivrede)
- A. Dozić, Klasiranje poljoprivrednog zemljišta – (Zbornik radova Opatija 2009.)

4. ZADATAK I SVRHA:

Utvrđiti vrijednost predmetnog zemljišta obzirom na okolnosti u kojima se nalazi i stanju u naravi uključujući i biljnu sastojinu kao pripadajuću vrijednost na dan kakvoće i dan vrednovanja, odnosno izračunati vrijednost nekretnina upisanih u zk.ul.br. 457, 458 i 459 u k.o. Laze i to k.č.br. 321/2, 321/3, 318 i 319, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Izraditi pismeni nalaz i mišljenje koji će sadržavati i foto elaborat u dovoljnom broju primjeraka za stranke (2 komada /1 B i 1 CB/) te dostaviti stečajnom upravitelju putem pošte i na e-mail u word-u i pdf-u).

U nalazu točno navesti što je zapaženo i utvrđeno, te svoje obrazloženje iznijeti nepristrano u skladu s pravilima struke odnosno vještine.

Utvrđiti stanje i vrijednost nekretnina i biljne sastojine na određenim katastarskim česticama prema pripadajućim zemljišnoknjižnim ulošcima i udjelima u vlasništvu.

Lokacija: Laze, Općina Staro Petrovo Selo, Brodsko-posavska županija

K.Č.BR. 321/2, 321/3, 318, 319

Dan kakvoće: prije 24.4.2021.

Dan vrednovanja: 24.4.2021.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL NOVA GRADIŠKA
Stanje na dan: 25.04.2021. 22:48

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 317993, LAZE

Broj ZK uložka: 457

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11266/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	321/2	DOKUZOVE ORANICA			26121 26121	
2.	321/3	DOKUZOVE ORANICA			100 100	
		UKUPNO:			26221	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1 KETER LAZE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 62305153237, LAZE 7, LAZE 35420 STARO PETROVO SELO	
3.2	Zaprimljeno 27.10.2020.g. pod brojem Z-11266/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU NA POSL. BR. 7/ST-438/2020-2 27.10.2020, nastavak stečajnog postupka radi naknadne diobe nad stečajnom masom stečajnog dužnika KETER LAZE d.o.o. u stečaju, OIB: 62305153237, Laze 7, Laze, 35420 Staro Petrovo Selo.	na 3 (1.1)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 08.12.2008. broj Z-4775/08 Na temelju ugovora o zasnivanju prava služnosti za ugradnju betonskog stupa 10 (20) kV dalekovoda Crnogovci-Vrbje od 30. svibnja 2008. uknjižuje se pravo stvarne služnosti u svrhu ugradnje betonskog stupa 10(20) kV na čkbr. 321/2 u A - za korist: HEP - HRVATSKA ELEKTROPRIVREDA D.D., ZAGREB, ULICA GRADA VUKOVARA 37		SLUŽNOST

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.04.2021.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL NOVA GRADIŠKA
Stanje na dan: 25.04.2021. 22:48

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 317993, LAZE

Broj ZK uložka: 458

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11266/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	318	DOKUZOVE			5324	
		ORANICA			5324	
		UKUPNO:			5324	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 KETER LAZE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 62305153237, LAZE 7, LAZE 35420 STARO PETROVO SELO	
2.2	Zaprimljeno 27.10.2020.g. pod brojem Z-11266/2020 na 2 (1.1) ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU NA POSL. BR. 7/ST-438/2020-2 27.10.2020, nastavak stečajnog postupka radi naknadne diobe nad stečajnom masom stečajnog dužnika KETER LAZE d.o.o. u stečaju, OIB: 62305153237, Laze 7, Laze, 35420 Staro Petrovo Selo.	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 08.12.2008. broj Z-4769/08 Na temelju ugovora o zasnivanju prava služnosti za ugradnju betonskog stupa 10 (20) kV dalekovoda Crnogovci-Vrbje od 30. svibnja 2008. uknjižuje se pravo stvarne služnosti u svrhu ugradnje betonskog stupa 10(20) kV na čkbr. 318 u A - za korist: HEP - HRVATSKA ELEKTROPRIVREDA D.D., ZAGREB, ULICA GRADA VUKOVARA 37		SLUŽNOST

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.04.2021.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVA GRADIŠKA
Stanje na dan: 25.04.2021. 22:48

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 317993, LAZE

Broj ZK uložka: 459

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11266/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	319	DOKUZOVE			15602	
		ORANICA			15602	
		UKUPNO:			15602	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 KETER LAZE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 62305153237, LAZE 7, LAZE 35420 STARO PETROVO SELO	
1.3	Zaprimljeno 27.10.2020.g. pod brojem Z-11266/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU NA POSL. BR. 7/ST-438/2020-2 27.10.2020, nastavak stečajnog postupka radi naknadne diobe nad stečajnom masom stečajnog dužnika KETER LAZE d.o.o. u stečaju, OIB: 62305153237, Laze 7, Laze, 35420 Staro Petrovo Selo.	na 1 (1.1)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.04.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI NOVA GRADIŠKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 25.04.2021. 22:48

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: LAZE (Mbr. 317993)

Posjedovni list: 386

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KETER LAZE D.O.O., LAZE 7, LAZE, HRVATSKA (VLASNIK)	62305153237

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		318	DOKUZOVE	5324	5		
			ORANICA	5324			
		319	DOKUZOVE	15602	5		
			ORANICA	15602			
		321/2	DOKUZOVE	26121	6		
			ORANICA	26121			
		321/3	DOKUZOVE	100	6		
			ORANICA	100			
Ukupna površina katastarskih čestica				47147			

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Priloženo mjerilo: 1:2000
Izvor: mjerilo plana 1:2000



k.č.br. 321/2 i k.č.br. 321/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Priloženo mjerilo: 1:1000
Izvor: mjerilo plana 1:2000



k.č.br. 318 i k.č.br. 319

5. OČEVID

Teren i predmetne nekretnine posjetio sam i pregledao 24. travnja 2021. godine u prijepodnevnim satima za sunčanog i vedrog vremena, uz lagani vjetar i raspon temperature od 18 - 20°C. Na samom terenu, uključujući dolazak i povratak, zadržao sam se ukupno 5 sati koristeći u tijeku pregleda i procjene slijedeće metode očevida i sudskog vještačenja, a sukladno predmetnom zahtjevu i pravilima struke:

- Vizualni pregled predmetnih nekretnina
- Mjerenje i određivanje položaja predmetnih nekretnina
- Mehaničko ispitivanje stanja pojedinih okolnih nekretnina korištenjem alata
- Informativni razgovor sa stečajnim upraviteljem
- Informativni razgovor s predstavnicima Keter Laze d.o.o.
- Tehnički pregled predmetnih nekretnina s instrumentima
- Palpacija, digitalna perkusija i deskriptivno sortiranje biljne sastojine po broju i vrstama
- Usporedba s dostupnim statističkim podacima za predmetni areal
- Fotografiranje predmetnih nekretnina (areal)

Očevid je izvršen u društvu geodeta te uz znanje stečajnog upravitelja.

Promatrane predmetne čestice nalaze se u izdvojenom građevinskom području, izvan naselja, gospodarsko proizvodne namjene s karakteristikama intenzivne poljoprivredne proizvodnje u arealu osobito vrijednog obradivog tla.



Izvršeno je mjerenje u prostoru, definiran položaj nekretnina te biljna sastojina koja je planski sijana, obzirom da se radi o oranicama pod pšenicom, uz primjenu svih agrotehničkih zahvata.

Pristup svim katastarskim česticama je lagan jer se nalaze uz samu makadamsku cestu i javno vodno dobro preko kojega su izgrađeni kolni ulazi.

Oznaka zemljišta gruntovno i katastarski je oranica, što su i u naravi a trenutno pod usjevom pšenice.

6. KAKVOĆA NEKRETNINA

Lokacija: Laze, Općina Staro Petrovo Selo, Brodsko-posavska županija

K.Č.BR. 321/2, 321/3, 318, 319

Vrijeme očevida: 24.4.2021.

Dan kakvoće: prije 24.4.2021.

Dan vrednovanja: 24.4.2021.

Predmetne čestice u poljoprivredno–eksploatacijskom smislu su obrađene i održavane parcele, na dan očevida pod usjevom pšenice te je vidljiva pažnja dobrog gospodara.



Prostorno su smještene između mjesta Laze (lokalnog nogometnog igrališta) i svinjogojske farme uz dobro održavani makadamki put i meliorativni odvodni kanal. Predmetne promatrane nekretnine, zajedno s katatarskim česticama broj 320 i 321/1, čine cjeloviti ratarski kompleks oranica u plodoredu, na kojima je na dan očevida usjev pšenice u odličnoj kondiciji.



Promatrane čestice pravilnog su pravokutnog oblika, bez vidljivih depresija i izbočenja. Areal je čist, bez zabilježenih onečišćenja zraka i tla, a sukladno teretovnicama, upisana je služnost u korist HEP-a, a za dva betonska stupa.

Prema Prostornom planu uređenja Općine Staro Petrovo Selo, promatrane katastarske čestice br. 321/2, 321/3, 318 i 319 u k.o. Laze nalazi se u izdvojenom građevinskom području izvan naselja, gospodarsko proizvodne namjene oznake (I3) – intenzivna poljoprivredna proizvodnja u arealu osobito vrijedno obradivo tlo.



Izvor: Prostorni plan uređenja Općine Staro Petrovo Selo

1.B. IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA

-----			GRANICA GRAD PODRUČJA IZVAN NASELJA
GOSPODARSKO-PRIZVODNA NAMJENA (I1-pretežno industrijska; I2-pretežno zanatska; I3-intenzivna poljop. pr.)			
UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA (T4-motel, hotel; T5-etno selo; T6-izletiste; T7-odmorilište uz autocestu)			
POSEBNA NAMJENA-ZONA ZABRANE GRADNJE (I zona ograničene gradnje; II zona ograničene gradnje)			

2. POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA		
		ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA (R2-rekreacija; R2-1-zona rekreacije definirane odredbama; R2-2-zone rekreacije planirane UPU-om)
		OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO
		VRIJEDNO OBRADIVO TLO
		OSTALA OBRADIVA TLA
		ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE
		ZAŠTITNA ŠUMA
		OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
		VODNE POVRŠINE
		POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

7. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Predmetne promatrane poljoprivredne čestice gruntovno i katastarski su usklađene, te su klasirane stvarnom stanju u naravi utvrđeno očevidom. Važno je napomenuti da se klasiranje obavlja prema trenutnom stanju i načinu korištenja predmetnog zemljišta, a obavlja ga poljoprivredni stručnjak (agronom). Vrlo često se događa da sudski vještak i stranke raspoložu verificiranim dokumentom na kojem određena katastarska čestica nosi oznaku zemljišta u potpunoj suprotnosti od stanja u naravi. Od ovlaštenog stalnog sudskog vještaka očekuje se ispravna i pravovaljana klasifikacija predmetne parcele, zemljišta, katastarske čestice i sl., a koja u potpunosti odgovara stanju iste u naravi. Tržište nekretnina se oporavlja i ponovo je osjetan rast cijena poljoprivrednog, a naročito potencijalno građevinskog zemljišta.

8. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

Tumačenje Porezne uprave KLASA: 410-20/14-01/31, URBROJ: 513-07-21-01/14-2 od 7.10.2014. godine:

„Tržište nekretnina je slobodno tržište na kojem se cijene nekretnina slobodno ugovaraju. Visina naknade iz ugovora ili druge isprave o stjecanju nekretnina uzima se kao porezna osnovica za utvrđivanje visine poreza ako je visina te vrijednosti približno jednaka cijenama koje se postižu ili se mogu postići na tržištu. Ako je ta vrijednost manja, Porezna uprava je ovlaštena procjenom utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine kao visinu porezne osnovice (članak 9. Zakona o porezu na promet nekretnina, Narodne novine, br: 115/16, 106/18). Za potrebe oporezivanja nastalih prometa nekretnina, Porezna uprava koristi vlastitu bazu prosječnih cijena nekretnina. Riječ je o bazi formiranoj na cijenama nekretnina iskazanim u ugovorima o kupoprodaji nekretnina koje se cijene koriste kao usporedba je li stjecatelj nekretnine isplatio iznos naknade približno jednak cijenama koje se postižu ili se mogu postići na tržištu za sličnu nekretninu s približno istog područja i u približno isto vrijeme. U ugovorima o darovanju i ostalim ispravama o stjecanju nekretnina u kojima nije naveden iznos naknade za koji se stječe određena nekretnina, u svrhu utvrđivanja visine porezne osnovice Porezna uprava koristi cijene formirane u navedenoj bazi. Tako utvrđena porezna osnovica odraz je cijena koje se postižu ili se mogu postići na tržištu za sličnu nekretninu s približno istog područja i u približno isto vrijeme.“

Od sredine studenog 2015. godine dostupna je baza podataka – eNekretnine koju sam uz pomoć dodijeljene mi šifre i korisničkog imena pregledao i koristio na dan vrednovanja ovog Procjembenog elaborata, a sve je preuzeto također od PU Brodsko posavske županije.

Dosadašnje katastarsko klasiranje zemljišta, koje se koristi u izradi vještačkih nalaza, mišljenja i procjena, prilično je kompleksno, komplicirano i bez jasnih i razumljivih kriterija. Naime, pojedine kategorije zemljišta svrstane su u 8 klasa i označavaju se rimskim brojevima od I – VIII, gdje je I klasa najbolja i zadržava najveću vrijednost. Stupnjevanjem prema broju VIII vrijednost i kvaliteta svake naredne klase umanjuje se za određeni postotak pa je VIII klasa najmanje vrijednosti i kvalitete. Takav oblik klasiranja, na terenu je teško provediv i zahtjeva specijalne metode ispitivanja kvalitete poljoprivrednog tla (pedološku analizu, ispitivanje boniteta i sl.). Važno je napomenuti da nije potrebno za sve procjene i vještačka mišljenja, odnosno nalaze, vršiti kompleksne analize poljoprivrednog zemljišta te se u ovom slučaju, a za potrebe Procjembenog elaborata, koriste tri klase pojedinih kategorija (oznaka) poljoprivrednog zemljišta uvjetovana načinom i intenzitetom eksploatacije. Prema takvom pristupu klasiranju pojedinih poljoprivrednih zemljišta nailazimo na slijedeće kategorije i klase poljoprivrednih tala (A. Dozić, Opatija 2009. - II Kongres sudskih vještaka s međunarodnim učešćem /Zbornik radova/:

Redni broj	Kategorija (oznaka) zemljišta	Kratica	I klasa	II klasa	III klasa
1.	Oranice	ORA	Zasijane	Kultivirane	Zapuštene
2.	Livade	LIV	Kultivirane	Prirodne	Zapuštene
3.	Pašnjaci	PAS	Kultivirani	Prirodni	Zapušteni
4.	Voćnjaci	VOC	Kultivirani	Zasađeni	Zapušteni
5.	Maslinici	MSL	Kultivirani	Zasađeni	Zapušteni
6.	Vinogradi	VIN	Kultivirani	Zasađeni	Zapušteni
7.	Vrtovi	VRT	Zasađeni	Kultivirani	Zapušteni
8.	Parkovi	PAR	Uređeni	U pripremi	Zapušteni
9.	Šume	SUM	Kultivirane	Prirodne	Zapuštene
10.	Okućnice i dvorišta	DVO	Uređena	Neuređena	Zapuštena
11.	Nasipi	NAS	Uređeni	Košeni	Zapušteni
12.	Trstici	TRS	Uređeni	Prirodni	Zapušteni
13.	Vodene površine	VOD	Jezero	Ribnjak	Bara, močvara
14.	Ostalo	OST	Uređeno	Neuređeno	Zapušteno

Vrijednost zemljišta smanjuje se i povećava množenjem jedinične vrijednosti procijenjene klase (oznake) poljoprivrednog zemljišta oportunitetnim vrijednosnim faktorom koji se kreće od 1 – 10, a može imati pozitivan i negativan učinak.

Negativan učinak koristi se samo u slučaju kada je pojedini dio predmetnog poljoprivrednog zemljišta potencijalno neiskoristiv i (ili) potpuno neiskoristiv te mu se vrijednost smanjuje od dva do deset puta u odnosu na jediničnu cijenu pojedine klase. Jedinična cijena množi se oportunitetnim faktorom negativnog učinka 1. ½, 1/3, ¼, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 1/9 i 1/10.

Pozitivni oportunitetni faktori, ovisno o stvarnoj situaciji, potencijalima i zemljopisnom položaju predmetnog poljoprivrednog zemljišta jediničnu vrijednost iste povećavaju od dva

do deset puta. Jedinična cijena množi se oportunitetnim faktorima pozitivnog učinka 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 i 10.

Oportunitetni faktor	Negativan učinak	Kriterij smanjenja vrijednosti	Pozitivan učinak	Kriterij povećanja učinka
	1	Osnovno stanje	1	Osnovno stanje
	1/2	Služnost/ nedostupno	2	Dostupnost
	1/3	Ispod dalekovoda	3	Ograđeno
	1/4	Poplavljeno	4	Meliorirano
	1/5	Opožareno	5	Navodnjavano
	1/6	Strmo, nepravilno, nepristupačno	6	Blizina prometne komunikacije
	1/7	Zagađeno biološkim otpadom	7	Blizina tržišta
	1/8	Zagađeno kemijskim otpadom	8	Rubni dijelovi zaštićenih područja
	1/9	Zagađeno krupnim i građevinskim otpadom, /materijalom/	9	Priobalje, otoci, područja siromašna poljoprivrednim zemljištem i ekološki čista područja
	1/10	Minirano ili minski sumnjivo područje	10	Zaštićena područja, potencijalne poduzetničke i (ili) građevinske zone

Prilikom procjene pojedinog zemljišta, moguće je da isto zadovoljava više kriterija pa čak zajedno i pozitivne i negativne karakteristike. U tom slučaju prvo se smanjuje vrijednost poljoprivrednog zemljišta, a onda se množi pozitivnim faktorima.

9. Obrazloženje za odabir metode

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15) korištena je Poredbena metoda gdje se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina u posljednje četiri godine, a obzirom da je na ciljanom uspostavljena Baza podataka (Zbirka kupoprodajnih ugovora) – Brodsko posavske županije, korišteni su svi relevantni parametri, a nastavno na popis primijenjenih propisa te stručne i znanstvene literature, dok je vrijednost naknade za usjeve i nasade procijenjena na temelju vjerodostojnih podataka (veleprodajnih cijena) za pojedinu kulturu.

Posebno se vodilo računa o kategoriji zemljišta koja je predmet vještačenja te su sve promatrane usporedne čestice svrstane u 4. Kategoriju, a sukladno Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15) gdje pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja.

Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su:

- blizina područja koja su već urbanistički uređena – DA
- područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj – DA/NE
- naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama – DA

d. kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici – NE

e. način korištenja nije vezan za poljodjelstvo – NE

Obzirom na položaj promatranih čestica, izvršit ćemo procjenu početne cijene za cjenovni blok u k.o. Laze, a s naslova određenog broja transakcija u posljednje 4 godine. Potom će se za svaku promatranu česticu izvršiti izračun vrijednosti pomoću korektivnih faktora. Naime, Kategorije zemljišta u smislu navedenog Pravilnika su:

1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.

4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja. U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se:

1. poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodozaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine.

2. pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja. Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su:

- a. blizina područja koja su već urbanistički uređena,
- b. područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,
- c. naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama,
- d. kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,
- e. način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.

3. površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja.

10. Međuvremensko izjednačenje, interkvalitativno izjednačenje odnosno druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnina i odabranoj metodi postupku

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjene općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Sukladno čl. 6. i 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15), kada opći vrijednosni odnosi, utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačavanje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću

indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Na cijene u Izvтку iz zbirke kupoprodajnih cijena primijenit će se međuvremensko izjednačavanje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na web stanicama Državnog zavoda za statistiku <https://www.dzs.hr/>.

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta, odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanje u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje (čl. 4 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina – NN 105/15). Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti (čl. 19 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina - NN 105/15).

Do donošenja odgovarajućih koeficijenata za preračunavanje za lokalno tržište nekretnina, za preračunavanje odstupanja u kakvoći zbog različite mjere građevinskog korištenja zemljišta koja se nalaze u zoni stambene ili pretežito stambene namjene propisuju se odgovarajući koeficijenti u tablici iz Priloga 11 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), i to kao odnos između koeficijenata iskoristivosti usporedivih zemljišta (ki) i koeficijenata iskoristivosti predmeta utvrđivanja tržišne vrijednosti (ki) u rasponu od 0,4 do 2,4 (čl. 20. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)).

Za razlike u vrijednosti katastarskih čestica koje nastaju zbog odstupanja mjere građevinskog korištenja za zemljišta čija je namjena ili pretežita namjena stvaranje prihoda primjenjivat će se linearni pristup (čl. 21. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)).



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1383467 – k.č.br. 622

Datum pregleda

Vrsta nekretnine

ID PN (PU)

Vrsta ugovora

Površina u prometu

Vrijednost nekretnine (KN)

Datum ugovora

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

26.4.2021.

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)

4412363

KP - KUPOPRODAJA

8.952,00

20.000,00 = 2,23 kn/m²

02.11.2020

PREUZETO OD PU

STARO PETROVO SELO –
OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO

P1S - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO

Naziv atributa

ID ZKC

Datum pregleda

Vrsta nekretnine

ID PN (PU)

Vrsta ugovora

Površina u prometu

Vrijednost nekretnine (KN)

Datum ugovora

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

Vrijednost atributa

1319439 – k.č.br. 601

26.4.2021.

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)

4330846

KP - KUPOPRODAJA

2.184,00

5.000,00 = 2,28 kn/m²

28.05.2020

PREUZETO OD PU

STARO PETROVO SELO –
OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO

P1S - OSOBITO VRIJEDNO
OBRADIVO TLO

Naziv atributa

ID ZKC

Datum pregleda

Vrsta nekretnine

ID PN (PU)

Vrsta ugovora

Površina u prometu

Vrijednost nekretnine (KN)

Datum ugovora

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

Vrijednost atributa

1143643 – k.č.br. 2301

26.4.2021.

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)

4088811

KP - KUPOPRODAJA

3.865,00

9.000,00 = 2,33 kn/m²

11.04.2019

PROVEDENA EVALUACIJA

BODOVALJCI - POLJOPRIVREDNO

P3 - OSTALA OBRADIVA TLA

Imajući u vidu sve navedeno, izvršeno je interkvalitativno izjednačavanje, a sve u svrhu što konkretnijeg izračuna stvarne tržišne cijene predmetnog poljoprivrednog zemljišta te je izvršena usporedba prema zadanim parametrima.

INDEKSNI NIZOVI (BAZNI INDEKSI) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

POREDBENA METODA - osnovna metoda

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.


KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti

KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA

Oznaka katastarske čestice	622	601	1299
JEDINIČNA CIJENA c1	2,23	2,28	2,33
FIZIČKA SVOJSTVA I STANJE NEKRETNINE			
oblik parcele			
0,90 do 1,10	1,10	1,10	1,10
konfiguracija terena			
0,90 do 1,10	1,10	1,10	1,10
pristup			
0,90 do 1,10	1,10	1,10	1,10
veličina (m ²)			
0,90 do 1,10	1,10	1,10	1,10
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA			
0,25 do 4,00	3,00	3,00	3,00
PRAVA I TERETI			
0,90 do 1,10	1,00	1,00	1,00
DOPRINOSI			
0,90 do 1,10	1,00	1,00	1,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA			
lokacija/mikrolokacija			
0,50 do 2,00	1,10	1,10	1,10
komunalna infrastruktura			
0,90 do 1,10	1,00	1,00	1,00
U BUKE I ZAGAĐENJA ZRAKA			
0,90 do 1,10	1,00	1,00	1,00
Korekcionni koeficijent:	1,25	1,25	1,25
Uskladena jedinična cijena	2,79	2,85	2,91

Izvor: IV Kongres sudskih vještaka s međunarodnim učešćem – Zbornik radova Zagreb 2015.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS			Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
			ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
Godina Year	Tromjesečje Quarter							
2016.	Q1		101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2		100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3		101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4		100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1		100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2		104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3		105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4		108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1		109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2		109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3		112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4		113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1		117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2		120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3		121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4		124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
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

Izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, Zagreb, 20. siječnja 2021., broj: 13.1.2/3 <https://www.dzs.hr/>

Imajući u vidu sve navedeno, pristupljeno je međuvremenskom izjednačavanju, a sve u svrhu što konkretnijeg izračuna stvarne tržišne cijene predmetnog poljoprivrednog zemljišta na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na stanicama DZS – Indeksi cijena stambenih objekata. Indeksi nizovi iskoristit će se za diskontiranje vrijednosti koje su ugovorene u drugom vremenskom razdoblju na dan vrednovanja.

Obzirom da Državni zavod za statistiku na dan vrednovanja nekretnine koja je predmet procjene nije javno objavio podatak o baznom indexu za Q2/2021., kao mjerodavan podatak uzet je bazni indeks Q3/2020., kao vremenski najbliži.

R. br	k.o.	k.č.br.	Ukupna površina m ²	Cijena kn/ m ²	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (B/A)	Među vremenski izjednačena cijena kn/ m ²
1.	Laze	622	8952	2,79	02.11. 2020.	113,35	113,35	1,00	2,79
2.	Laze	601	2184	2,85	10.06. 2020.	115,90	113,35	0,98	2,83
3.	Bodovaljci	1299	3865	2,91	11.04. 2019.	102,24	113,35	1,10	3,20

R.br.	Datum kupoprodaje	C2 (kn/m ²)	+/- avg.(%)
1.	02.11.2020.	2,79	- 5,10 %
2.	10.06.2020.	2,83	- 4,00 %
3.	11.04.2019.	3,20	+ 8,00 %
Prosječna vrijednost:		2,94	

Obzirom da za predmetne katastarske čestice nema većeg odstupanja od +/- 30%, proizlazi da je prosječna tržišna cijena za predmetni cjenovni blok poljoprivrednog zemljišta u k.o. Laze na dan vrednovanja definirana u iznosu PC = **2,94 kn/m²**.

11. Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti

PROCJENA VRIJEDNOSTI BILJNE SASTOJINE

- Biljna sastojina podrazumijeva šumu, šikaru, trave, voće, povrće, žitarice, začinsko bilje, industrijsko bilje, usamljena stabla i sl., a što je očividno eventualno uočeno i zatečeno na predmetnoj čestici;
- Šumska sastojina podrazumijeva šumsko drveće u zajednici, grupno ili dispergirano na predmetnoj čestici;
- Šikara podrazumijeva grmlje, visoko nedrvenasto raslinje i zapuštene kulture visine do 1,5 m;
- Pašna kultura podrazumijeva travne smjese, raslinje, lišće i grmlje iskoristivo za ispašu goveda, konja, magaraca, koza i ovaca.
- Izračun i parametri bazirani na navedenim izvorima (zakoni, pravilnici, tablice, PSS, TISUP i sl.)

Sastavni dio ovog procjembenog elaborata je i procjena vrijednosti zatečenih usjeva i nasada gdje je korištena VTA metoda – Visual Tree Assessment – vizualna procjena stabala i trajnih nasada. Vizualna procjena stabala temelji se na uočavanju biomehaničkih principa rasta i razvoja stabala i voćaka. Pregled podrazumijeva:

1. Pregled zone korijenovog vrata
2. Pregled debla
3. Pregled rašlji (grananja)
4. Pregled krošnje
5. Procjenu statike
6. Procjenu vitaliteta
7. Procjenu gospodarske vrijednosti nasada

Procjena drvne zalihe izvršena upotrebom šumske promjerke, ultrazvučnog daljinomjera i visinomjera. Mjereni su prsni promjeri svih stabala. Radi utvrđivanja boniteta mjerene su visine unutar svake predmetne čestice, a mjerene su na stablima najzastupljenije vrste drveća.

Dobiveni podaci su:

- broj stabala
- visina i debljina trupaca /građevna vrijednost/
- potencijalna rodna iskoristivost /količina ploda/
- količina ogrijevnog drveta m³
- prsni promjeri stabala

Pri obračunu drvene mase korištene su jednoulazne i dvoulazne tablice iz Pravilnika o uređivanju šuma („Narodne novine“ broj 111/06 i 141/08).

Procjene vrijednosti drvene mase izvršene su sukladno pravilniku o utvrđivanje naknade za prenesena i ograničena šumska prava na šumi i šumskom zemljištu („Narodne novine“ broj 98/11) i prema šumsko odštetnom cjeniku („Narodne novine“ broj 25/11).

Prema navedenom pravilniku o utvrđivanje naknade za prenesena i ograničena šumska prava na šumi i šumskom zemljištu - Naknada na šumi i šumskom zemljištu utvrđuje se:

1. kada se šuma i šumsko zemljište izdvoje iz šumskogospodarskog područja ako to zahtijeva opći interes,
2. kada se ograničavaju prava u slučajevima proglašenja šume zaštitnom šumom, odnosno šumom s posebnom namjenom,
3. kada se ograničavaju prava kod ustanovljavanja prava služnosti u šumi ili na šumskom zemljištu.

Pravo na naknadu imaju Trgovačko društvo te vlasnik ili šumoposjednik šume ili šumskog zemljišta.

Ukoliko se šuma ili šumsko zemljište izdvoji iz šumskogospodarskog područja radi izgradnje i održavanja regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina naknada se ne plaća.

Šumska šteta na drvnim proizvodima naknađuje se za oštećenu drvenu masu stojećeg stabla (na panju) razvrstanu prema Pravilniku o hrvatskim normama za proizvode iskorištavanja šuma. Osim za proizvode šumska šteta naknađuje se i za oštećene biljke, stabalca i stabla, te grmlje iz:

- jednodobnih, prebornih i raznodobnih sjemenjača u uzrastu ponika, podmlatka, mladika, koljika i letvika;
- šumskih kultura i plantaža u uzrastu podmlatka, mladika, koljika, letvika;
- panjača do 10 cm prsnog promjera;
- šikara, šibljaka do 10 cm prsnog promjera;
- intenzivnih kultura i plantaža za uzgoj božićnih drvaca

Naknada za parkove, voćnjake i vinovu lozu određuje se:

- ako su u stadiju davanja plodova - u visini čistog prihoda te vrste, za onoliko godina koliko je potrebno za podizanje i njegov razvoj do stadija davanja plodova
- ako nisu počeli davati plodove - u visini troškova potrebnih za nabavke, sadenje i uzgoj takvih sadnica do trenutka rodosti.

Procjena izgubljene količine ploda uslijed ovrhe obračunat je na temelju starosti i kondicije voćaka na dan vrednovanja, a do zadnje ekonomski isplative berbe prema kalkulacijama Katalog kalkulacija poljoprivredne proizvodnje za 2019. godinu (Ministarstvo poljoprivrede i cijenama Tržišno informativnog sustava u poljoprivredi (TISUP).

Naknada za usjeve obračunava se sukladno pravilima struke i stanju u naravi, a u odnosu na zatečene kulture, profil zemljišta i gospodarstva koje eksploatira predmetnu površinu. Tu razlikujemo povrtlarske i ratarske kulture, a sve češće i industrijsko bilje. Poštujući plodored i odmor zemljišta, a sukladno revitalizaciji humusnog sloja (plodnost), obračunava se gubitak usjeva 100% u prvoj, 50% u drugoj te 20% u trećoj godini od dana kakvoće, odnosno 170% kroz tri godine od dana vrednovanja, a na površini zahvata. Kod ratarskih kultura uzima se prosječna cijena tri najčešće žitarice (kukuruz, pšenica, ječam prosječnih prinosa 9 t/ha, 5 t/ha i 4 t/ha što znači prosjek od 6 t/ha) dok se povrće procjenjuje sezonski prema koeficijentu obrtaja na istoj površini. Apsolutni gubitak usjeva obračunava se u 170% vrijednosti računajući prosječni prinos i prosječnu cijenu ratarske kulture/kg pomnoženo brojem m² površine.

Cijena po kilogramu suhog zrna i povrća sukladna je podacima TISUP-a. (kukuruz 1,10 kn/kg, pšenica 1,25 kn/kg i ječam 1,20 kn/kg) odnosno prosječno 1,20 kn/kg suhog zrna žitarice.

Na predmetnim promatranim površinama dodatnu vrijednost predmetnim promatranim česticama daje biljna sastojina, usjev pšenice. Važno je napomenuti da areal i potencijal okolnih parcela, te sama lokacija ukazuju na vrijednost predmetnih poljoprivrednih površina uz pažnju dobrog gospodara i redovite agrotehničke zahvate.

Uvidom u ARKOD preglednik, k.č.br. 321/2, 321/3, 318 i 319 k.o. Laze upisane su u Nacionalni sustav identifikacije parcela pod ARKOD ID 3764332 i 553339

ARKOD ID:	553339	ARKOD ID:	3764332
Naziv gospodarstva:	KETER LAZE D.O.O.	Naziv gospodarstva:	KETER LAZE D.O.O.
Sifra:	200	Sifra:	200
Uporaba zemljišta:	Oranica	Uporaba zemljišta:	Oranica
Domace ime:	FARMA	Domace ime:	NINO
Povrsina:	2.12 ha	Povrsina:	2.63 ha



12. Zaključak s mjestom izrade, datumom izrade, potpisom i pečatom izrađivača

Obzirom da sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15) postoji organizirana Baza kupoprodajnih ugovora za zemljišta k.o. Laze u Brodsko - posavskoj županiji, a nije relevantno koristiti cijene iz različitih dostupnih oglasnih objava, za ovaj Procjembeni elaborat početna i jedinična cijena m² predmetnog zemljišta određena je usporednom/poredbenom metodom pomoću interkvalitativnog i međuvremenskog izjednačenja prema dostupnim podacima iz e-Nekretnina (baze podataka za cjenovni blok), Porezne uprave, Stručnog rada A. Dozića sa II Kongresa sudskih vještaka s međunarodnim učešćem (Zbornik radova – Opatija 2009. godine) i Pravilnika o metodologiji

utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske izravnom pogodbom („Narodne novine“ broj 141/13).

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA I PRIPADAJUĆE BILJNE SASTOJINE NA K.Č.BR. 321/2, 321/3, 318, 319 U K.O. LAZE:

K.Č.BR. 321/2 – ukupne površine 26121 m²

Z.K.UL. 457 = Oranica (Vlasnički dio: 1/1 Keter Laze d.o.o. u stečaju, OIB: 62305153237, Laze 7, Laze 35420 Staro Petrovo Selo)

P.L. 386 = Oranica (Vlasnički dio: 1/1 Keter Laze d.o.o., OIB: 62305153237, Laze 7, Laze, Hrvatska (vlasnik)

DAN KAKVOĆE – prije 24. travanj 2021. godine

DAN VREDNOVANJA – 24. travanj 2021. godine

U NARAVI: Oranica

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

FAKTOR	VRIJEDNOST od – do	
Fl Faktor lokacije, prometne povezanosti	0,00 – 0,45	Laganog pristupa poljoprivrednom mehanizacijom = 0,30
Uz Fr Faktor razvojne mogućnosti	0,00 – 0,40	Privedeno svrsi za poljoprivrednu proizvodnju, oranica = 0,40
Fvp Faktor veličine i oblika površine	0,00 – 0,40	Oblik pravilan, veličina samostalno zadovoljava predviđenu namjenu = 0,40
Fpp Faktor ponude i potražnje	0,00 – 0,30	Relativno visok = 0,15
Fu Faktor uređenost nekretnine	0,50 – 1,40	Na dan vrednovanja, vidljiva pažnja dobrog gospodara, oranica u eksploataciji, opterećena betonskim stupom dalekovoda = 1,20

$$TC = 2,94 \times (1 + Fl + Fr + Fvp + Fpp) \times Fu = 7,94 \text{ kn/m}^2$$

$$26121 \text{ m}^2 \quad \times \quad 7,94 \text{ kn/m}^2 \quad = \quad 207.400,74 \text{ kn}$$

PROCJENA VRIJEDNOSTI BILJNE SASTOJINE NA K.Č.BR. 321/2 U K.O. LAZE:

$$\text{Pšenica } 2,6121 \text{ ha} \quad \times \quad 5 \text{ t/ha} \quad \times \quad 1,25 \text{ kn/kg} \quad = \quad 16.325,63 \text{ kn}$$

K.Č.BR. 321/3 – ukupne površine 100 m²

Z.K.UL. 457 = Oranica (Vlasnički dio: 1/1 Keter Laze d.o.o. u stečaju, OIB: 62305153237, Laze 7, Laze 35420 Staro Petrovo Selo)

P.L. 386 = Oranica (Vlasnički dio: 1/1 Keter Laze d.o.o., OIB: 62305153237, Laze 7, Laze, Hrvatska (vlasnik)

DAN KAKVOĆE – prije 24. travanj 2021. godine

DAN VREDNOVANJA – 24. travanj 2021. godine

U NARAVI: Oranica

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

FAKTOR	VRIJEDNOST od – do	
Fl Faktor lokacije, prometne povezanosti	0,00 – 0,45	Pristup preko susjedne k.č.br. 321/2 = 0,15
Uz Fr Faktor razvojne mogućnosti	0,00 – 0,40	Privedeno svrsi za poljoprivrednu proizvodnju, oranica, ali samo kao zajednička cjelina s k.č.br. 321/2 = 0,40
Fvp Faktor veličine i oblika površine	0,00 – 0,40	Oblik pravilan, veličina samostalno ne zadovoljava predviđenu namjenu, izrazito mala poljoprivredna površina = 0,15
Fpp Faktor ponude i potražnje	0,00 – 0,30	Relativno visok = 0,15
Fu Faktor uređenost nekretnine	0,50 – 1,40	Na dan vrednovanja, vidljiva pažnja dobrog gospodara, oranica u eksploataciji = 1,20

$$TC = 2,94 \times (1 + Fl + Fr + Fvp + Fpp) \times Fu = 6,53 \text{ kn/m}^2$$

$$100 \text{ m}^2 \times 6,53 \text{ kn/m}^2 = 653,00 \text{ kn}$$

PROCJENA VRIJEDNOSTI BILJNE SASTOJINE NA K.Č.BR. 321/2 U K.O. LAZE:

$$\text{Pšenica } 0,01 \text{ ha} \times 5 \text{ t/ha} \times 1,25 \text{ kn/kg} = 62,50 \text{ kn}$$

K.Č.BR. 318 – ukupne površine 5324 m²

Z.K.UL. 458 = Oranica (Vlasnički dio: 1/1 Keter Laze d.o.o. u stečaju, OIB: 62305153237, Laze 7, Laze 35420 Staro Petrovo Selo)

P.L. 386 = Oranica (Vlasnički dio: 1/1 Keter Laze d.o.o., OIB: 62305153237, Laze 7, Laze, Hrvatska (vlasnik)

DAN KAKVOĆE – prije 24. travanj 2021. godine

DAN VREDNOVANJA – 24. travanj 2021. godine

U NARAVI: Oranica

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

FAKTOR	VRIJEDNOST od – do	
Fl Faktor lokacije, prometne povezanosti	0,00 – 0,45	Pristup preko k.č.br. 321/2 pa preko susjedne k.č.br. 319 = 0,20
Uz Fr Faktor razvojne mogućnosti	0,00 – 0,40	Privedeno svrsi za poljoprivrednu proizvodnju, oranica = 0,40
Fvp Faktor veličine i oblika površine	0,00 – 0,40	Oblik pravilan, veličina samostalno relativno zadovoljava predviđenu namjenu = 0,30
Fpp Faktor ponude i potražnje	0,00 – 0,30	Relativno visok = 0,15
Fu Faktor uređenost nekretnine	0,50 – 1,40	Na dan vrednovanja, vidljiva pažnja dobrog gospodara, oranica u eksploataciji, opterećena betonskim stupom dalekovoda = 1,20

$$TC = 2,94 \times (1 + Fl + Fr + Fvp + Fpp) \times Fu = 7,23 \text{ kn/m}^2$$

$$5324 \text{ m}^2 \quad \times \quad 7,23 \text{ kn/m}^2 \quad = \quad 38.492,52 \text{ kn}$$

PROCJENA VRIJEDNOSTI BILJNE SASTOJINE NA K.Č.BR. 321/2 U K.O. LAZE:

$$\text{Pšenica } 0,5324 \text{ ha} \quad \times \quad 5 \text{ t/ha} \quad \times \quad 1,25 \text{ kn/kg} \quad = \quad 3.327,50 \text{ kn}$$

K.Č.BR. 319 – ukupne površine 15602 m²

Z.K.UL. 459 = Oranica (Vlasnički dio: 1/1 Keter Laze d.o.o. u stečaju, OIB: 62305153237, Laze 7, Laze 35420 Staro Petrovo Selo)

P.L. 386 = Oranica (Vlasnički dio: 1/1 Keter Laze d.o.o., OIB: 62305153237, Laze 7, Laze, Hrvatska (vlasnik)

DAN KAKVOĆE – prije 24. travanj 2021. godine

DAN VREDNOVANJA – 24. travanj 2021. godine

U NARAVI: Oranica

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

FAKTOR	VRIJEDNOST od – do	
Fl Faktor lokacije, prometne povezanosti	0,00 – 0,45	Pristup preko k.č.br. 321/2 ili preko susjedne u tuđem vlasništvu = 0,20
Uz Fr Faktor razvojne mogućnosti	0,00 – 0,40	Privedeno svrsi za poljoprivrednu proizvodnju, oranica = 0,40
Fvp Faktor veličine i oblika površine	0,00 – 0,40	Oblik pravilan, veličina samostalno zadovoljava predviđenu namjenu = 0,40
Fpp Faktor ponude i potražnje	0,00 – 0,30	Relativno visok = 0,15
Fu Faktor uređenost nekretnine	0,50 – 1,40	Na dan vrednovanja, vidljiva pažnja dobrog gospodara, oranica u eksploataciji = 1,20

$$TC = 2,94 \times (1 + Fl + Fr + Fvp + Fpp) \times Fu = 7,58 \text{ kn/m}^2$$

$$15602 \text{ m}^2 \quad \times \quad 7,58 \text{ kn/m}^2 \quad = \quad 118.263,16 \text{ kn}$$

PROCJENA VRIJEDNOSTI BILJNE SASTOJINE NA K.Č.BR. 321/2 U K.O. LAZE:

$$\text{Pšenica } 1,5602 \text{ ha} \quad \times \quad 5 \text{ t/ha} \quad \times \quad 1,25 \text{ kn/kg} \quad = \quad 9.751,25 \text{ kn}$$

REKAPITULACIJA

k.č.br.	Površina zemljišta (m ²)	Jedinična cijena zemljišta (kn/m ²)	Vrijednost zemljišta (kn)	Vrijednost biljne sastojine (kn)	Ukupna vrijednost (kn)
321/2	26121	7,94	207.400,74	16.325,63	223.726,37
321/3	100	6,53	653,00	62,50	715,50
318	5324	7,23	38.492,52	3.327,50	41.820,02
319	15602	7,58	118.263,16	9.751,25	128.014,41
UKUPNO	47147		364.809,42	29.466,88	394.276,30

UKUPNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA I BILJNE SASTOJINE NA K.Č.BR. 321/2, 321/3, 318 I 319 U K.O. LAZE NA DAN VREDNOVANJA IZNOSI 394.276,30 HRK, GDJE JE VRIJEDNOST SAMOG ZEMLJIŠTA 364.809,42 HRK DOK JE VRIJEDNOST BILJNE SASTOJINE, NA DAN VREDNOVANJA 29.466,88 HRK.

Procjembenim elaboratom obuhvaćene su četiri katastarske čestice na kojima je procijenjena vrijednost biljne sastojine i vrijednost zemljišta, a prema dostupnim podacima, temeljem očevida i sukladno pravilima struke. Vještak napominje da se vrijednost biljne sastojine može, a i ne mora uzeti u obzir, što prvenstveno ovisi o trenutku transakcije.

Predmetne katastarske čestice nalaze se u katastarskoj općini Laze, Općina Starom Petrovo Selo u Brodsko-posavskoj županiji.

Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog procjembenog elaborata.

Predmet ovog elaborata nije geodetska, imovinsko-pravna, niti upravno-pravna provjera nekretnine.

Ukupna vrijednost iskazana je bez PDV-a.

U Sisku, 26. travanj 2021. godine

Nalaz izradio:

Alan Dozić, dipl. ing. agronomije

Vurot 12c, 44000 Sisak;

*Stalni sudski vještak za poljoprivredu
i procjenu poljoprivrednog zemljišta*



13.Prilozi

Alan Dozić, dipl. ing.
Stalni sudski vještak za poljoprivredu
i procjenu poljoprivrednog zemljišta
Vurot 12c, 44000 Sisak
OIB:58696082673
Tel: 52 20 00; 71 70 87
GSM: 098/ 46 08 78
E-mail: alan.djozic@sk.t-com.hr

Izjava o nepristranosti i neovisnosti koja je sastavni dio procjemenog elaborata

Ja, Alan Dozić, dipl. ing. agronomije, Stalni sudski vještak za poljoprivredu i procjenu poljoprivrednog zemljišta iz Siska, Vurot 12c, 44000 Sisak, OIB:58696082673, pod punom materijalnom i krivičnom odgovornosti, izjavljujem da sve poslove za koje sam ovlašten obavljam stručno, neovisno i nepristrano, te iznosim sve okolnosti koje potencijalno dovode u pitanje nepristranost ili moguć sukob interesa:

- Obvezao sam se polaganjem Prisega Županijskom sudu u Sisku, prilikom prvog imenovanja 1997. godine, da ću sve poslove za koje sam ovlašten obavljati stručno, neovisno i nepristrano.
- Sa strankama u predmetu nisam u rodbinskim odnosima.
- Sa strankama u predmetu ne dijelim vlasništvo nad nekretninama niti drugom imovinom.
- Sa strankama u predmetu sam u profesionalnom odnosu u svojstvu sudskog vještaka/procjenitelja.

Alan Dozić, dipl. ing.
Stalni sudski vještak za poljoprivredu
i procjenu poljoprivrednog zemljišta

