



TOMISLAV VITKOVIĆ d.o.o.
ZA USLUGE I VJEŠTAČENJE U POLJOPRIVREDI I ŠUMARSTVU,
HORTIKULTURI, KRAJOBRAZNOJ ARHITEKTURI,
PROCJENA POLJOPRIVREDNOG I ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA
PROMET NEKRETNOSTIMA
OIB 77808965838
MB 02444798

GSM 091/3842-533
E-mail: tomlav.vitkovic1@gmail.com

IBAN: HR7123600001102050915
GOSPOČAK 102
10 000 ZAGREB

PROCJENA UMANJENE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA, POLJOPRIVREDNIH
I ŠUMSKIH KULTURA RADI USTANOVLJENE SLUŽNOSTI NA TRASI EKSPLOATACIJSKOG
POLJA UGLJIKOVODIKA MARTINSKA VES
NA KČBR. 1204 U K.O. LIJEVA LUKA
KLASA: UP/I-943-03/26-01/07 URBROJ: 2176-08-05/1-26-5



Tomislav Vitković, dipl. ing.
posredni vještak za poljoprivredu,
procjenu poljoprivrednog zemljišta,
hortikulturu i krajobraznu arhitekturu
Gospoćak 102
10000 ZAGREB
GSM 091/3842-533
E-mail: tomlav.vitkovic1@gmail.com



SADRŽAJ

- 1. Uvod*
- 2. Metodologija*
- 3. Nalaz*
- 4. Mišljenje*
- 5. Procjena*
- 6. Prilozi*

1. UVOD

1.1. Osnovno o predmetu procjene

<i>Naručitelj radova;</i>	<i>Sisačko moslavačka županija Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu Odsjek za imovinsko pravne poslove, stambeno zbrinjavanje i obnovu</i>
<i>Investitor;</i>	<i>ASPECT Croatia Korlátolt Felelősségű Társaság d.o.o. Roberta Frangeša Mihanovića 9 10 000 Zagreb OIB 77775794285</i>
<i>Predmet procjene;</i>	<i>Zemljište na trasi EP Martinska Ves</i>
<i>Lokacija;</i>	<i>Županija Sisačko moslavačka k.o. Lijeve Luka</i>
<i>Očevid;</i>	<i>lipanj 2026.</i>
<i>Izrada procjene;</i>	<i>lipanj 2026.</i>
<i>Izrada;</i>	<i>Tomislav Vitković, dipl. ing.</i>

1.2. Razlog za izradu elaborata

ASPECT Croatia Korlátolt Felelősségű Társaság d.o.o. podnijela je prijedlog za izradu nalaza i mišljenja radi osiguranju dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina koje se nalaze na trasi planirane izgradnje u predmetnoj katastarskoj općini. Zaključkom Sisačko moslavačke županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu, Odsjeka za imovinsko pravne poslove, stambeno zbrinjavanje i obnovu, imenovan sam za vještaka poljoprivredne struke

Povjereno mi je vještačenje nekretnina na trasi za koji je potrebno izraditi iskaz iznosa naknade za umanjenu vrijednost zemljišta, odnosno nasade i sastojinu radi ustanovljene služnosti. U kalkulacijsku cijenu potrebno je uzeti lokaciju nekretnine, katastarsku kulturu, površinu, izgrađenost, nalazi li se zemljište unutar ili izvan građevinskog područja naselja, da li je zemljište unutar poljoprivrednog kompleksa, konfiguraciju, mogućnost pristupa, način iskorištavanja,

Nakon očevida na licu mjesta u prisutnosti voditeljice postupka i imenovanih vještaka donosim slijedeći nalaz, mišljenje i procjenu.

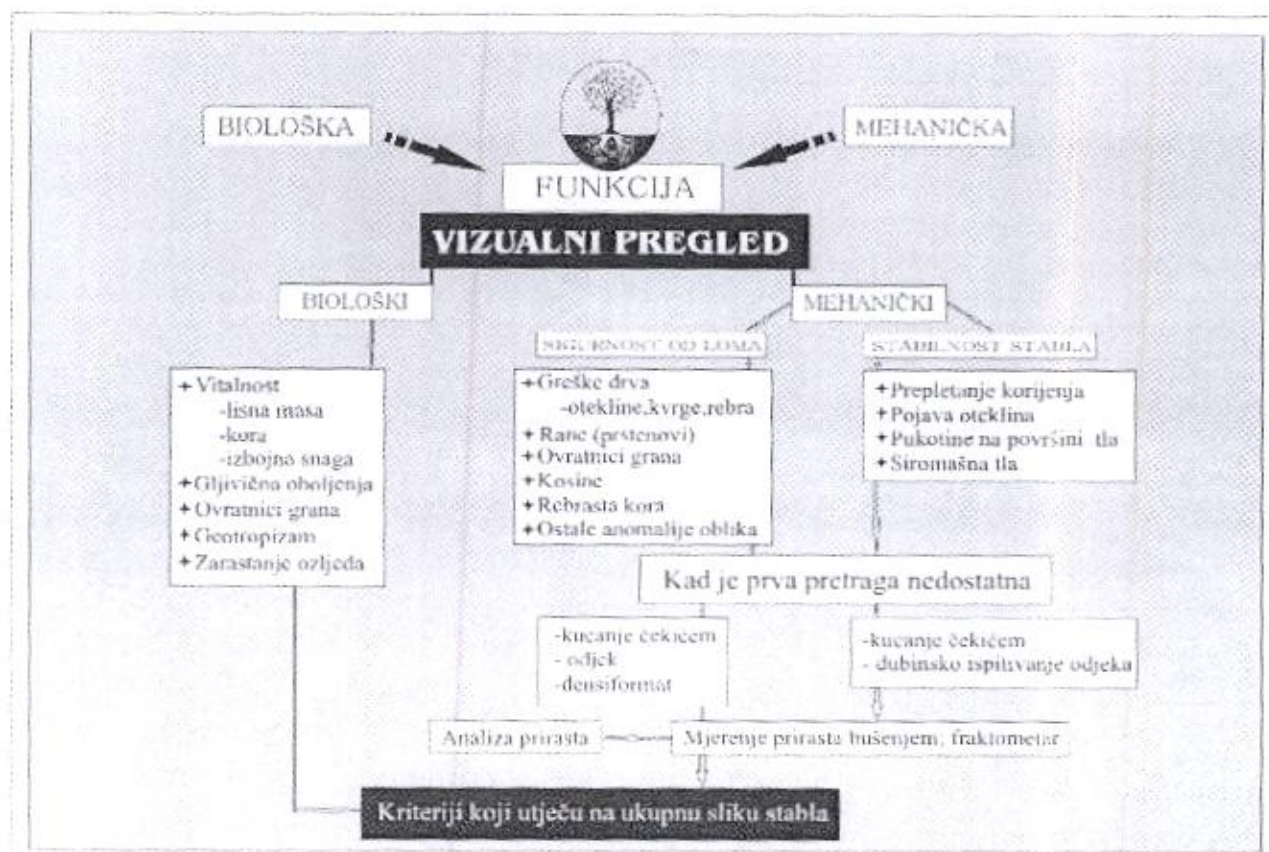
Ovom prilikom zahvaljujem na iskazanom povjerenju.

2. METODOLOGIJA

2.1. 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



3. NALAZ

3.1. ZAKONSKA PODLOGA

Izvlaštenje ili eksproprijacija predstavlja prinudno oduzimanje nekretnina dotadašnjem vlasniku kojem se mora utvrditi pravična naknada za oduzete nekretnine. To je naknada za koju bivši vlasnik može kupiti istu površinu zemljišta takvog boniteta na istom ili nekom drugom području. Poljoprivredna vrijednost zemljišta sastoji se od vrijednosti samog zemljišta i od vrijednosti poljoprivrednih kultura koje na njemu rastu. Da bi se dobila vrijednost zemljišta po ovim kriterijima nužno je da se za svaku od kultura izračuna čista zarada (ukupna zarada – troškovi proizvodnje).

Tržišna vrijednost nekretnina je vrijednost za koju bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji na temelju tržišnih cijena, nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12) - Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13) - Zakon o gradnji (NN 153/13) - Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14) - Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) - Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina.

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)

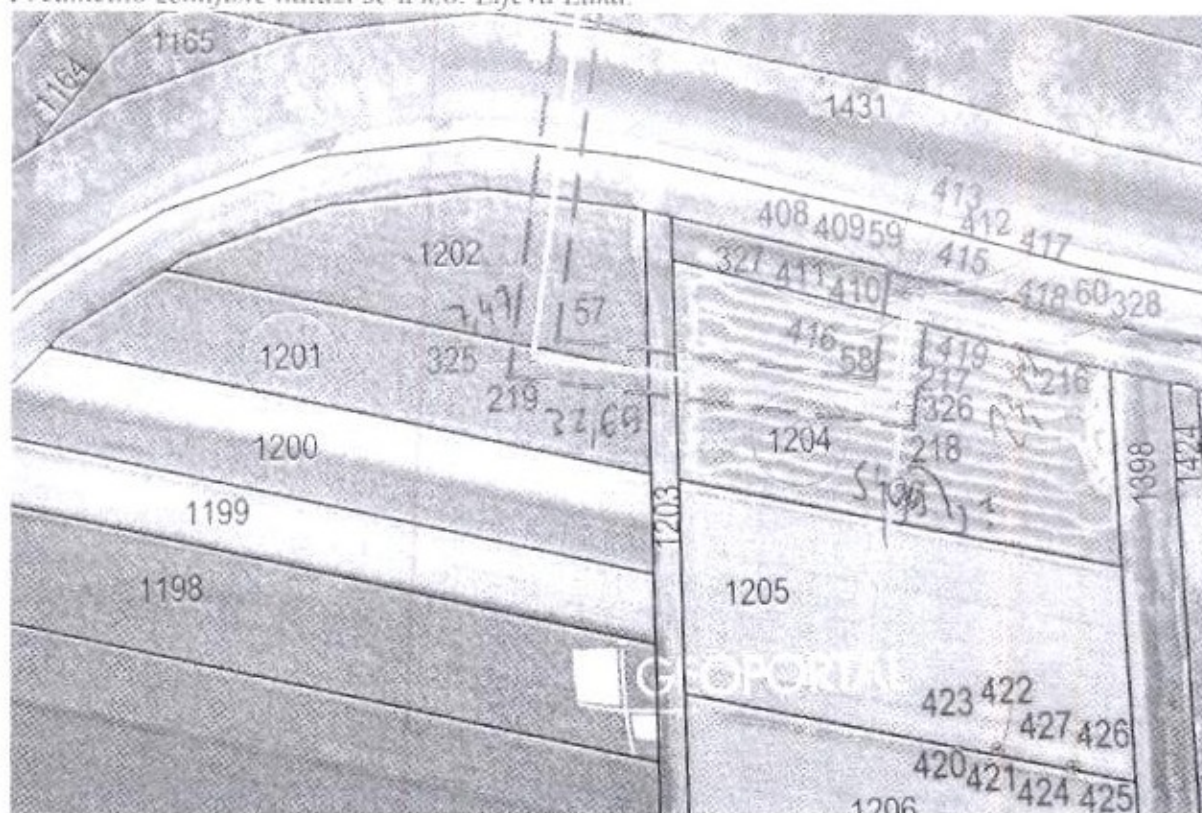
Vještak ne snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene. Predmet ovog elaborata nije geodetska i imovinsko-pravna provjera nekretnine.

Sukladno članku 9. Zakona o procjeni nekretnina (NN 78/15), izjavljujem da sam u potpunosti neovisan i nepristran prilikom izrade ovog procjembenog elaborata.



3.2. LOKACIJA

Predmetno zemljište nalazi se u k.o. Lijeva Luka.



3.3. NAMJENA ZEMLJIŠTA

Radi se o zemljištu koje je predviđeno za infrastrukturni koridor, izvan građevinskog područja naselja.



3.4. TLO – PLODNOST I PRODUKTIVNOST TLA

Tlo ima sposobnost da biljci osigura neprekidno vodu, zrak i hranu. Plodnost tla može biti prirodna (nastala prirodnim putem) i umjetna (promijenjena ili nastala radom čovjeka). Ostvarivanje visokih i kvalitetnih prinosa ne ovisi samo o tlu i njegovoj plodnosti već i o klimi (temperature, oborine, vjetrovitost,...). Predmetna zemljišta ubrajaju se u srednje duboka tla na koja su pogodna za poljoprivrednu proizvodnju i na njima se mogu izvoditi agrotehnički zahvati. Prema teksturi ova tla spadaju u glinasta ali su dobro aerirana i propusna. Ova tla, dakle spadaju u plodna tla.

3.5. POLJOPRIVREDNE I ŠUMSKE KULTURE

Iskaz naknada za zatečene nasade nalazi se u poglavlju procjena.

3.6. KLIMA

Ovo područje spada u umjerenu kontinentalnu klimu, sa suhim i vrućim ljetima prosječne temperature 20° C i zimama s prosječnim temperaturama od 1° C, odnosno sa srednjom godišnjom temperaturom od 11,4°C, 1100-1200 mm godišnjih oborina i cca. 200 dana aktivne vegetacije godišnje (preko 10 °C).

3.7. GRAĐEVINSKI OBJEKTI

Vrijednosti građevinskih elemenata predmet su procjene vještaka građevinske struke.

3.8. DOKUMENTACIJA

Dokumentacija se sastoji od preslika katastarskih planova predmetnih parcela sa ucrtanom trasom, popisa parcela za koje je potrebno izraditi nalaz i mišljenje i fotodokumentacije.

4. MIŠLJENJE

Predmet procjene vrijednosti nekretnina je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje te se koristi na uobičajeni način. Katastarska čestica je samostalno iskoristiva djelomična površina koja nije nužna za redovito korištenje građevina, oblikovana na temelju prostornog plana i/ili izvršnog akta kojim se određuje oblik i veličina građevne čestice, koja uključuje i sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje.

Procjena vrijednosti vrši se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina i stanju katastarske čestice na dan vrednovanja. U pravilu dan vrednovanja i dan kakvoće odnose se na isti trenutak. Iznimno od ove odredbe, kod procjene vrijednosti u postupcima izvlaštenja dan vrednovanja utvrđuje se u trenutku u kojem je započet odgovarajući upravni postupak, a dan kakvoće za utvrđivanje tržišne vrijednosti izvlaštenog dijela nekretnine i posljedičnih gubitaka utvrđuje se u trenutku koji prethodi neposredno prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunkturnog razvoja. Za utvrđivanje dobitaka na imovini uslijed izvlaštenja dan kakvoće utvrđuje se u trenutku u kojem je započet odgovarajući upravni postupak.

Od raspoloživih podataka uzimaju se u obzir oni koji najbolje odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina.

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. Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se primjenom prikladne metode. Metoda se odabire sukladno vrsti nekretnine za koju se utvrđuje tržišna vrijednost, prema raspoloživim podacima te drugim okolnostima koji se odnose na pojedini slučaj.

Poredbena metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti jednostavnijih samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost, u pravilu, određuje iz najmanje tri cijene poredbenih nekretnina.

Prihodovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Troškovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a poglavito kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive, kao i kod procjene vrijednosti naknadnih ulaganja u građevine.

U IV. kategoriju zemljišta svrstavaju se zemljišta izvan građevinskog područja i razlikuju se:

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

b) poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na tržišnu vrijednost uslijed blizine područja koja su već urbanistički uređena ili područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj ili naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama. Ovakve

površine nazivaju se pogodna poljoprivredna zemljišta. Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su viša razina tržišne vrijednosti u odnosu na zemljišta u unutrašnjosti, naročito povoljan položaj poljoprivrednog zemljišta za bavljenje poljodjelstvom i dobra prometna povezanost, blizina središnjih naselja, kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici, način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.

c) 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 iz Zakona o prostornom uređenju.

Prava i tereti koji utječu na vrijednost katastarske čestice su pravo građenja i služnosti. Tereti na katastarskoj čestici mogu promijeniti njenu kakvoću. Prava i tereti koji utječu na vrijednost katastarske čestice utječu i na cijenu i na financiranje. U pravilu tržišna vrijednost prava i tereta dobiva se kao razlika između tržišne vrijednosti katastarske čestice koja je neopterećena pravom i tržišne vrijednosti katastarske čestice koja je tim pravom opterećena (diferencijski postupak). Zabilježbe hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine. Prometna povezanost uzima se u obzir kroz pristup do nekretnine i kroz udaljenost do sredstava javnog gradskog prijevoza. Neuobičajene ili osobne okolnosti nastaju kada su kupoprodajne cijene ugovorene suprotno uvjetima o procjeni vrijednosti nekretnina. Kupoprodajne cijene mogu biti pod utjecajem neuobičajenih okolnosti kada je postojao izvanredni interes prisilnog prodavatelja (ovršni postupak) ili kupca pri prodaji ili stjecanju nekretnine. Kupoprodajne cijene mogu biti pod utjecajem osobnih okolnosti kada su između ugovornih strana postojale posebne veze, rodbinske, gospodarske ili druge vrste. Ukoliko se već prigodom vođenja i evaluacije zbirke kupoprodajnih cijena s dovoljnom sigurnošću može utvrditi utjecaj neuobičajenih okolnosti, takve kupoprodajne cijene upisat će se u zbirku kupoprodajnih cijena s oznakom da su pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti i neće se izdavati u izvadcima iz zbirke kupoprodajnih cijena. Ukoliko se radi o značajnom odstupanju o procjeni vrijednosti nekretnina koji treba utvrditi u samom postupku procjene vrijednosti nekretnina, onda se to odnosi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja. Značajno odstupanje iz prethodnoga stavka može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od $\pm$ dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se na temelju rezultata primijenjene metode. Ukoliko se u primjeni pojedine metode procjene vrijednosti nekretnina korišteni podatci ne mogu dovoljno uzeti u obzir, potrebno je obrazložiti stanje ponude i potražnje, predstaviti i putem odgovarajućih dodataka ili odbitaka uzeti u obzir utvrđenu vrijednost putem troškovne uz potporu prihodovne metode.

Stupanj okrnjenosti opterećene nekretnine (u daljnjem tekstu: stupanj okrnjenosti) odnosi se na ograničenja u odnosu na vrstu i mjeru korištenja kao i na ostala korištenja predmetne nekretnine neopterećene služnošću. Prigodom razmatranja stupnja okrnjenosti ne uzimaju se u obzir ograničenja koja su rezultat propisa o minimalnoj udaljenosti između građevine i međe. Ostala korištenja odnose se na mogućnosti izgradnje pomoćnih i drugih građevina, uređenje građevne čestice te hortikulturno uređenje. U slučaju da okrnjenost ne umanjuje mjeru korištenja cijele nekretnine stupanj okrnjenosti izražava se kao postotak umanjenja u odnosu na opterećenu površinu.

Državni zavod za statistiku (DZS) u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom razvio je indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) za Hrvatsku. Ovaj će se indeks na tromjesečnoj razini,

počevši od 20. siječnja 2016., objavljivati na stranicama DZS-a, dok će u bazi podataka Eurostata zamijeniti hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN-a) koji je do sada reprezentirao kretanje cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Istodobno, zaključno s drugim tromjesečjem 2015. Hrvatska narodna banka prestaje s konstrukcijom i objavom hedonističkog indeksa cijena nekretnina (HICN). Metodologija te obveza razvoja i implementacije ICSN-a definirani su Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2
2024.	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8
	2. tr.	197,5	163,1	204,1	218,4	189,0	181,0
	3. tr.	202,2	166,6	209,3	220,1	195,4	190,0
	4. tr.	205,0	167,7	212,3	226,4	195,5	189,8
2025.	1. tr.	214,2	178,4	220,7	237,4	201,9	202,5
	2. tr.	223,7	181,0	232,2	245,1	212,3	213,9
	3. tr.	230,1	185,8	239,0	257,0	213,4	222,4
	4. tr.	237,9	192,4	247,1	260,2	223,9	234,0

Nakon procjene cijena pojedinih atributa za svaku je nekretninu moguće odrediti njezinu čistu cijenu, tj. cijenu koja je korigirana za utjecaj pojedinih atributa dane nekretnine, poput lokacije na kojoj se nekretnina nalazi, površine, broja soba i sl. Dinamika čistih cijena izravno se koristi za izračun HICN-a. Prema metodologiji ovakav indeks, za razliku od primjerice indeksa prosječne cijene ili medijana kvadrata stambenog prostora, korigira kretanje cijena za moguću pristranost u podacima uzrokovanu činjenicom što je u nekom razdoblju prodan neuobičajeno velik broj iznadprosječno ili ispodprosječno kvalitetnih nekretnina.

Naknada za voćnjake i vinovu lozu određuje se:

- 1) 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*
- 2) ako nisu počela davati plodove - u visini troškova potrebnih za nabavke, sadenje i uzgoj takvih sadnica.*

Naknada za gubitak prava zbog izvlaštenja nekretnine u privatnom vlasništvu koja se privodi javnoj namjeni (glava 4.6 Zakona - buduća površina javne namjene) utvrđuje se temeljem glave 4.7. Zakona o procjeni nekretnina, u visini tržišne vrijednosti predmeta izvlaštenja. Pri tome je mjerodavna tržišna vrijednost u trenutku u kojem tijelo za izvlaštenje odlučuje o zahtjevu za izvlaštenje (dan vrednovanja), a za stanje (kakvoću) nekretnine mjerodavno je uporabno svojstvo nekretnine neposredno prije trenutka u kojem je promijenjena namjena koja je povod izvlaštenja (dan kakvoće).

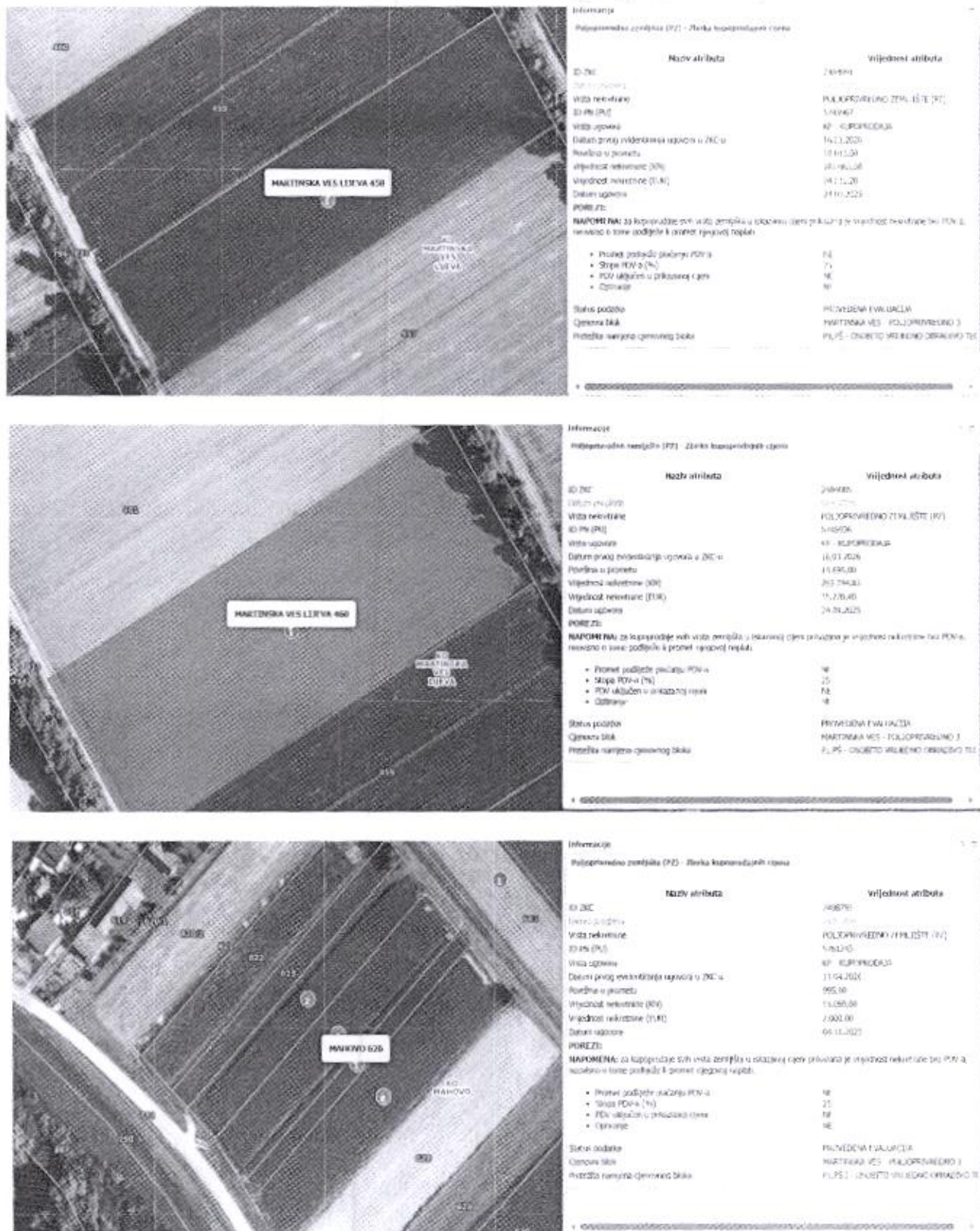
S obzirom na zakonsku regulativu, vrstu i obilježja nekretnine, odabrao sam poredbenu metodu za procjenu vrijednosti iste.

Također, naglašavam da sukladno zakonu o izvlaštenju, vlasnik nema pravo na naknadu troškova za ulaganje u zemljište i zgrade koje je izvršio nakon što je pismeno obaviješten od nadležnog tijela o podnijetom prijedlogu za izvlaštenje, osim onih troškova koji su bili neophodni za korištenje nekretnine.

5. PROCJENA

Temeljem čl. 57. Zakona, koristio sam slijedeće izvore podataka za određivanje jedinične cijene zemljišta: Registar kupoprodajnih cijena nekretnosti eNekretnosti (<https://ispu.mgipu.hr/>)

POLOŽAJNI SMJEŠTAJ POREDBENIH NEKRETNOSTI



POREDBENE NEKRETNINE			
KATASTRARSKA OPĆINA	MARTINSKA VES LJEVA	MARTINSKA VES LJEVA	AHOVO
KČBR	458	460	626
POVRŠINA (m ²)	10013	14696	995
CIJENA (EUR)	24.031,20 €	35.270,40 €	2.000,00 €
CIJENA (EUR/m2)	2,40 €	2,40 €	2,01 €
DATUM TRANSAKCIJE	24.09.2025	24.09.2025	04.11.2025
NAMIENA	POLJ/ŠUM	POLJ/ŠUM	POLJ/ŠUM
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE			
DZS IND KUPOPRODAJA	237,9	237,9	237,9
DZS IND SADA	237,9	237,9	237,9
KOEF	1	1	1
JEDINIČNA CIJENA IZJEDNAČENA (EUR/m2)	2,40 €	2,40 €	2,01 €
PROSJEČNA JEDINIČNA CIJENA IZJEDNAČENA (EUR/m2)	2,27 €		
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE			
OZNAKA NEKRETNINE	1	2	3
JEDINIČNA CIJENA IZJEDNAČENA (EUR/m2)	2,40 €	2,40 €	2,01 €
KOREKCIJSKI KOEFICIJENT	1	1	1
USKLADENA JEDINIČNA CIJENA NAKON MEĐUVREMENSKOG I INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČAVANJA (EUR/m2)	2,40 €	2,40 €	2,01 €
PROSJEČNA JEDINIČNA CIJENA NAKON MEĐUVREMENSKOG I INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČAVANJA (EUR/m2)	2,27 €		
ODSTUPANJE U ODNOSU NA PROSJEČNU VRIJEDNOST	105,73%	105,73%	88,55%
ODSTUPANJE U ODNOSU NA PROSJEČNU VRIJEDNOST (%)	5,73%	5,73%	-11,45%

Utvrdjujem da nema značajnih odstupanja izjednačenih kupoprodajnih cijena. Međuvremenskim izjednačavanjem proizlazi da prosječna realizirana cijena zemljišta u katastarskoj općini iznosi 2,27 EUR/m².

S obzirom na zakonsku regulativu, vrstu i obilježja nekretnine, odabrao sam poredbenu metodu za procjenu vrijednosti iste.

Predmetne nekretnine, prema Pravilniku o metodama procjene nekretnina definirane su kao posebno pogodno poljoprivredno zemljište (Članak 10, stavak 4.2. 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:

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

Naknada za voćnjake i vinovu lozu određuje se:

1) 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

2) ako nisu počela davati plodove - u visini troškova potrebnih za nabavke, sadenje i uzgoj takvih sadnica.

Vrijednost predmetnog zemljišta utvrđena je sukladno zakonu o procjeni nekretnina (NN 78/15), Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) i Zakonu o izvlaštenju (NN 78/15).

PRILOG 3.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE VRIJEDNOSTI SLUŽNOSTI VODOVA

Stopanj okrnjenosti	Zona stambene namjene (planske oznake S) i mješovite – pretežito stambene namjene (planske oznake M1)		Zona mješovite – pretežito poslovne namjene (planske oznake M2) te ostala zemljišta namijenjena gospodarskim aktivnostima (planske oznake G, K1, K2 i T)	
	Koeficijent za preračunavanje	Postotak umanjnja	Koeficijent za preračunavanje	
Ne postoji uopće ili minimalno ograničava ostala korištenja	10-30	0,10-0,30	10-20	0,10-0,20
Djelomično ograničava ostala korištenja	30-70	0,30-0,70	20-55	0,20-0,55
Snažno ograničava ostala korištenja	70-80	0,70-0,80	55-80	0,55-0,80

5. PROCJENA

PROCJENA UMANJENE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA, POLJOPRIVREDNIH I ŠUMSKIH KULTURA RADI USTANOVLJENE SLUŽNOSTI

INVESTITOR: ASPECT Croatia Korlátolt Felelősségű Társaság d.o.o.
 PREDMET: SLUŽNOST EKSPLOATACIJSKOG POLJA MARTINSKA VES
 VLASNIK: GORUP d.o.o. u stečaju

Kat, općina: LIJEVA LUKA
 Broj kat. čestice: 1204
 Pozicija koridora služnosti: Rubni dio parcele
 Namjena zemljišta: Unutar infrastrukturnog koridora
 Pristupni put: Postoji
 Konfiguracija terena: Ravno
 Oblik parcele: Pravilan

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Ukupna površina zemljišta prije zahvata, površina zahvata služnosti i odnos na ukupnu površinu, vrijednost zemljišta prije zahvata, ukupna umanjena ukupna vrijednost zemljišta i koeficijent oblika predmetne parcele, koeficijent nagiba i koeficijent klizavosti predmetne parcele:

Ukupna površina parcele (m ²)	Površina služnosti (m ²)	Postotak zahvata na zemljištu (%)
4859	823,00	16,94%
Ukupna površina parcele (m ²)	Cijena zemljišta (EUR/m ²)	Ukupna vrijednost prije zahvata (EUR)
4859	2,27 €	11.029,93 €

NAKNADA ZA UMANJENU TRŽIŠNU VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA:

Ukupna vrijednost cijene zemljišta, površina zone služnosti na predmetnoj parceli, naknada za umanjenu vrijednost zemljišta:

Ukupna vrijednost prije zahvata	Naknada za umanjenu vrijednost	Ukupna vrijednost nakon zahvata
11.029,93 €	934,11 €	10.095,83 €

Vrijednost cjelokupnog zemljišta (EUR)	Koeficijent umanjnja vrijednosti cjelokupnog zemljišta		Naknada za umanjenu vrijednost cjelokupnog zemljišta
11.029,93 €	0,084688207		934,11 €
Vrijednost cjelokupnog zemljišta prije zahvata (EUR)	Jedinična vrijednost zemljišta prije zahvata (EUR/m ²)	Vrijednost cjelokupnog zemljišta nakon zahvata (EUR)	Jedinična vrijednost zemljišta nakon zahvata (EUR/m ²)
11.029,93 €	2,27 €	10.095,83 €	2,08 €

VRIJEDNOST

Ukupna vrijednost zemljišta prije zahvata, površina zone služnosti na predmetnoj parceli, naknada za umanjenu vrijednost zemljišta:

Površina (m ²)	Kultura	Prinos (kg/m ²)	Cijena (EUR/kg)	Koef	Troškovi (%)	Vrijednost nasada
823,00	Oranica	1	0,35	3	0,6	518,49 €
						0,00 €
						0,00 €
823,00	Kultivacija	1	0,5	1	1	411,50 €
NAKNADA ZA UMANJENU VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZNOSI:						1.864,10 €

6. PRILOG

1. Rješenje o ponovnom imenovanju sudskim vještakom



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP1-710-03/24-01/497

URBROJ: 514-03-03/02-02-24-09

Zagreb, 4. studenog 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 155/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Tomislava Vitkovića, diplomiranog inženjera agronomije – vrtlarstva i oblikovanja pejzaža iz Zagreba, Gospoćak 102, OIB: 91289802626, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Tomislav Vitković, diplomirani inženjer agronomije – vrtlarstva i oblikovanja pejzaža iz Zagreba, Gospoćak 102, OIB: 91289802626, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje poljoprivrede, grana hortikultura i krajobrazna arhitektura i područje procjene vrijednosti poljoprivrednog zemljišta.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Tomislav Vitković, diplomirani inženjer agronomije – vrtlarstva i oblikovanja pejzaža iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja poljoprivrede, arborikulture, urbanog šumarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Agronomskog fakulteta u Zagrebu kojom je stekao visoku stručnu spremu i stručni naziv diplomirani inženjer agronomije – vrtlarstva i oblikovanja pejzaža, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, ovjerene prijevode potvrda o sudjelovanju na međunarodnim tečajevima za usavršavanje Strukovnog udruženja akreditiranih stručnjaka za njegu stabala, kao i certifikat Europskog vijeća za arborikulturu o sudjelovanju u EVA seminaru o certifikacijskim centrima i nadzornicima, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenja.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana



514:UP1710032401497/9

UPRAVNI POSTUPAK

Narodne novine d.d., Zagreb — INF-46-4432

