

Opis procjenjivane nekretnine:	poljoprivredno zemljište
Predmet procjene:	<b>k.č.br. 3311/6</b>
Površina:	<b>508 m2</b>
Svrha procjene:	procjena poljoprivrednog zemljišta i višegodišnjeg nasada - vinograda
Procjenitelj:	Za „Agro Castus“ d.o.o., Diana Janković, dipl.ing.agronomije, stalni sudski vještak u poljoprivredi i procjenitelj poljoprivrednog zemljišta
Dan vrednovanja:	ožujak 2019.
Naručitelj:	Idisa d.o.o. u stečaju, Šenova 16, Zagreb po stečajnoj Upraviteljici gđa Sanela Kučar, Osijek



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1146/15  
Zagreb, 19. listopada 2015.

R J E Š E N J E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu Diane Janković za imenovanje stalnim sudskim vještakom za poljoprivredu – voćarstvo, vinogradarstvo i vinarstvo, temeljem članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14),

r i j e š i o j e

**Diana Janković, dipl.ing.agr.** iz Zagreba, Trnsko 6c, imenuje se stalnim sudskim vještakom za **POLJOPRIVREDU – VOĆARSTVO, VINOGRADARSTVO I VINARSTVO**, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Diana Janković, dipl.ing.agr. iz Zagreba imenovana je stalnim sudskim vještakom za poljoprivredu-voćarstvo, vinogradarstvo i vinarstvo, rješenjem Županijskog suda u Osijeku broj 4Su-360/14 od 04. lipnja 2014.

Nakon što je zatražila da se razriješi dužnosti stalnog sudskog vještaka pri Županijskom sudu u Osijeku, iz razloga što je promijenila prebivalište, imenovana je rješenjem istoga suda broj 4Su-627/15 od 05. listopada 2015. razriješena dužnosti stalnog sudskog vještaka.

Dana 12. listopada 2015. Diana Janković podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za poljoprivredu-voćarstvo, vinogradarstvo i vinarstvo pri Županijskom sudu u Zagrebu, navodeći kao razlog činjenicu da je promijenila prebivalište te sada prebiva na području Grada Zagreba, Trnsko 6c, a što je vidljivo iz osobne iskaznice broj 112018712 izdane od strane Policijske uprave Zagrebačke.

S obzirom da imenovana ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.



PREDSJEDNIKA SUDA  
Ivan Turudić, unic.spec.crim.



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1146/15  
Zagreb, 13. studeni 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Diane Janković za proširenje djelatnosti vještačenja, temeljem članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s člankom 12a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

**Diani Janković dipl.ing.agr.** iz Zagreba, Trnsko 6c, stalnoj sudskoj vještakinji za POLJOPRIVREDU-voćarstvo, vinogradarstvo i vinarstvo, odobrava se proširenje područja vještačenja i na PROCJENU POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA, na vrijeme od četiri godine računajući od datuma rješenja o imenovanju stalnim sudskim vještakom za poljoprivredu-voćarstvo, vinogradarstvo i vinarstvo odnosno 19. listopada 2015.

Obrazloženje

Rješenjem Županijskog suda u Zagrebu br. 4Su-1146/15 od 19. listopada 2015. Diana Janković, dipl.ing.agr. iz Zagreba imenovana je stalnom sudskom vještakinjom za poljoprivredu-voćarstvo, vinogradarstvo i vinarstvo.

Dana 02. listopada 2017. Diana Janković podnijela je zahtjev za proširenje područja vještačenja i na procjenu poljoprivrednog zemljišta. Po zaprimljenom zahtjevu, sukladno članku 12a. stavak 3. Pravilnika, zatraženo je mišljenje Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, o ispunjenosti uvjeta za proširenje područja vještačenja na procjenu poljoprivrednog zemljišta.

Dopisom od 13. studeni 2017., Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja dalo je mišljenje da Diana Janković udovoljava kriterijima za procjenjivanje poljoprivrednog zemljišta, za koje i formalno ispunjava uvjete, te se prema mišljenju HDSVIP Diana Janković može imenovati stalnim sudskim vještakom i za procjenu poljoprivrednog zemljišta.

S obzirom na navedeno, temeljem čl. 12a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA

Ivan Turudić, univ.spec.crim.



## **IZJAVA O NEPRISTRANOSTI**

Ja,

dolje potpisana Diana Janković, stalni sudski vještak u poljoprivredi za voćarstvo, vinogradarstvo i vinarstvo, izjavljujem kako sam svoju dužnost izvršila nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i aktualnim zakonskim propisima. Prema mojim saznanjima i uvjerenjima nema činjenica niti okolnosti iz prošlosti ili sadašnjosti ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti a koje bi mogle dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost.

Dostupne podatke koristila sam u dobroj vjeri a pri izradi procjene nitko mi nije pružao stručnu pomoć niti vršio bilo kakav utjecaj na mene.

## **Popis propisa, stručne i znanstvene literature**

Za izračun tržišne vrijednosti koriste se sljedeći propisi te stručna i znanstvena literatura:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarima ( NN 91/96, 70/00, 114/01, 146/08 );  
Zakon o zemljišnim knjigama ( NN 91/96, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 150/02, 26/03, 82/04, 108/04, 178/04);  
Zakon o prostornom uređenju i gradnji ( NN 76/06 );  
Zakon o poljoprivrednom zemljištu ( NN 39 / 13 );  
Zakon o općem i upravnom postupku ( NN 47 / 09 );  
Zakon o izvlaštenju ( NN 9/94, 35/39, 112 / 00, 114/01, 45/11, 34/12 );  
Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07 );  
Katalog kalkulacija poljoprivredne proizvodnje 2009.godine ( grupa autora ). Izdavač: Hrvatski zavod za poljoprivrednu savjetodavnu službu 2010.godine.;  
Podizanje novih nasada voćnjaka – tehničko-tehnološke smjernice, mr.sc. Ivka Veić i suradnici, Hrvatski zavod za poljoprivrednu savjetodavnu službu, 2004.godina;  
Procjena vrijednosti voćnjaka, „Voćarstvo za svakoga“ Karlo Brzica, Agroznanje Zagreb 2002.godina;  
Pravilnik o metodologiji utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske izravnom pogodbom ( NN 141/13 )  
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 ( NN153/13);  
Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade ( NN 74/14 );  
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina ( NN 105 / 15 );  
Savjetovanje o izvlaštenju nekretnina, HUSVP, Biograd rujan, 2018;  
Savjetovanje o izvlaštenju, Zagreb, listopad 2018;  
Savjetovanje i radionica HUSVP, prosinac 2018.

## **Razlog za izradu elaborata**

Procjena vrijednosti poljoprivrednog zemljišta i višegodišnjeg nasada zasađenog na poljoprivrednoj čestici koja je predmetom procjene kako bi ista mogla ići u prodaju.

## **Namjena zemljišta**

Predmetno zemljište je neizgrađeno, izvan građevinskog područja naselja, u tzv.zelenom pojasu u kojem gradnja nije dopuštena. Moguće je samo bavljenje poljoprivrednom proizvodnjom.

## **Tlo**

Tlo biljci treba pružiti osnovne životne uvjete kao što su hranivo, voda i zrak ( aeriranost tla ). Svi ti parametri skupa čine plodnost tla koja je djelomično prirodno uvjetovana ( vrsta i tip tla ) a djelomično je poboljšana/ uvjetovana radom čovjeka ( antropogenizirana tla ). Kao vrlo bitan faktor plodnosti svakako treba naglasiti klimu, ( Istra spada u umjereno blagu klimu s dovoljnom količinom godišnjih oborina koja omogućuje dobre i redovite prinose ). Navedene čestice se nalaze na srednje plitkim ili srednje dubokim tlima pogodnim za poljoprivredu i mehaniziranu obradu u za to predviđenim agrotehničkim rokovima.

## **Šumske kulture**

Šumskih kultura ovdje nema.

## **Građevinski objekti**

U zoni zahvata nema građevinskih objekata a da ih ima bili bi predmetom procjene vještaka građevinske struke.

## **Lokacija**

Zemljište se nalazi u Gradu Zagrebu.

### Opće i posebne pretpostavke:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi se nekretnina mogla razmijeniti na dan procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka strana postupila upućeno, razborito i bez prisile.

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

- a) Poljoprivredne i šumske površine koje će na temelju objektivnih datosti u dogledno vrijeme 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 te 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 ili područja za koja se očekuje daljni urbanistički razvoj ili naročito privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanošću s urbanim aglomeracijama. Ove poljoprivredne 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.
- c) Površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava izgraditi kamp, golf igralište ili neki drugi sportsko-rekreacijski objekt na otvorenom sukladno Zakonu o prostornom građenju.

Činjenice iznešene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevitom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i uslužnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja uz iskorištenje resursa ( ruda, minerala, vode, nafte i sl. ) kao ni posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta ukoliko ga ima na procjenjivanoj čestici. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njenoj površini.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo koje druge svrhe.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojima je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

predmet procjene niti u jednom trenutku nije onečišćen;  
ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene ( prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje ), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje;  
iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva.

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima;  
predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanja vlasništva ili posjeda na nekretnini.

## **Mišljenje**

Zadatak vještaka je vizualno pregledati navedene poljoprivredne čestice, rekognoscirati iste ( klasificirati ), te uz postojeću dokumentaciju ( preslika katastarskog plana i sl.) sukladno stanju na terenu – napraviti procjembeni elaborat. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina je vrijednost za koju bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja između voljnog kupca i voljnog prodavatelja nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka strana pristupila upućeno, razborito i bez prisile.

Za višegodišnje nasade se pristupa dodatnim izračunima amortizacije sukladno starosti voćnjaka ili vinograda.

Gornja granica je uvjetovana najviše stanjem na tržištu ( ponuda i potražnja ), položajem i veličinom poljoprivredne čestice, udaljenosti od naselja, mogućnosti pristupa na istu itd.



Tržišna vrijednost je vrijednost izražena u cijeni koja se može postići za određenu nekretninu na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme utvrđivanja.

Ako postoje posebne okolnosti vlasnika izvlaštene nekretnine uzet će se u obzir kao korektiv uvećanja visine utvrđene naknade, ako su te okolnosti od bitne važnosti za materijalnu egzistenciju vlasnika, a poglavito u slučaju ako je poradi izvlaštenja većeg dijela ili čitavog zemljišta na kojoj je raniji vlasnik obavljao dozvoljenu poslovnu djelatnost ugrožena njegova materijalna egzistencija.

Kriteriji u određivanju vrijednosti zemljišta su:

- lokacija predmetne čestice;
- je li unutar građevinske zone ili ne;
- kategorija iste ( uvećana za kulturu na njoj );
- površinu i oblik čestice ( konfiguracija terena );
- je li ista samostalna ili predstavlja nerazdjeljiv dio veće proizvodne površine;
- mogućnost pristupa na česticu.
- Ukoliko se radi o preostalom dijelu čestice, je li on dovoljne veličine i pristupačnosti da vlasnik može na njemu i dalje obavljati gospodarsku djelatnost

### **Zadatak vještaka**

Zahtjevom naručitelja zatražena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine.

Predmet procjene je poljoprivredno zemljište i višegodišnji nasad ako postoji ( voćnjak ili vinograd ).

Kategorija: upisano je kao „vinograd šipračak u trdici“

katastarska općina: Gornje Vrapče

županija: Grad Zagreb

k.č.br: 3311/6

površina: 508

teren: blago nagnut

navodnjavanje: ne

odvodnja: ne

okoliš: održavan

opći dojam: dobar

POREDBENE NEKRETNINE			
Katastarska općina	Gornje Vrapče	Vrapče	Markuševac
k.č.br.	583	4699/3	7991/4
Površina (m²)	632,7	134	515,4
Cijena (kn)	30.000,00 kn	5.500,00 kn	20.000,00 kn
Cijena (kn/m²)	47,42 kn	41,04 kn	38,80 kn
Datum transakcije	06.12.2018.	03.11.2018.	16.02.2018.
Namjena	zelena zona	zelena zona	zelena zona
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE			
DZS IND Kupoprodaje	108,45	108,45	104,55
DZS IND sada	112,32	112,32	112,32
Koeficijent	1,035684647	1,035684647	1,074318508
Jedinična cijena izjednačavanja (kn/m²)	49,11 kn	42,51 kn	41,69 kn
Prosječna jedinična cijena izjednačavanja (kn/m²)	44,44 kn		
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE			
Oznaka nekretnine	583	4699/3	7991/4
Jedinična cijena izjednačavanja (kn/m2)	49,11 kn	42,51 kn	41,69 kn
Položajna obilježja	1,10	1,25	1,30
Lokacija	1,20	1,20	1,25
Cestovni pristup	1,10	1,10	1,25
Javni prijevoz	1,10	1,10	1,10
Komunalna infrastruktura	1,05	1,05	1,20
Oblik parcele	1,20	1,20	1,10
Veličina parcele	1,10	1,20	1,10
Kofiguracija i nagib terena	1,20	1,30	1,35
Korekcijski koeficijent	1,13	1,1750	1,2063
Usklađena jedinična cijena nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja (kn/m²)	55,49 kn	49,95 kn	50,29 kn
Prosječna jedinična cijena nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja (kn/m²)	51,91 kn		
Odstupanje u odnosu na prosiječnu vrijednost	106,90%	96,22%	96,88%
Odstupanje u odnosu na prosiječnu vrijednost (%)	6,90%	-3,78%	-3,12%

## REZULTATI OČEVIDA:

Predmetnu lokaciju tržište prihvaća kao poželjnu.

Poljoprivredno zemljište se nalazi izvan građevinske zone. Nalazi se u tzv. "zelenoj zoni" u kojoj je moguća samo poljoprivredna proizvodnja.

Pristupna cesta je asfaltirani put s kojeg se silazi na poljski put.

Detekciju čestice obavio je geodeta iz tvrtke „Geotom“ iz Bjelovara koji je imenovan u ovom predmetu.

Vizualnim pregledom navedene čestice konstatiram da je ista– zasađena ekstenzivnim i vinogradom na dijelu površine koji je donedavno bio održavan u smislu, orezivan i pokošen u međurednom razmaku. Stabilnost armature je uvelike narušena ( nagnuti stupci i opuštena žica koja drži vinovu lozu ). Sama loza je dosta neishranjena ( nepognojena ) što se vidi iz trseva slabe kondicije koji su dosta stari ( teško je procijeniti jer su sami trsevi debeli, ali je rozgva slaba ). Procjena je da je to vinograd star oko 15-tak godina. Sortu je nemoguće odrediti jer je loza u mirovanju.

Na čestici postoji 5 redova zasađenih s vinovom lozom s betonskim stupcima. Razmak redova je 1,5m a trs od trsa cca 0,9 m. Uzgojni sklop je neujednačen, ponegdje nedostaje po trs ili su nejednakog razmaka unutar redova. Betonski stupci su nagnuti, žica je nazategnuta, armatura ne obavlja svoju funkciju.

Ovakav mali nasad ekstenzivnog vinogradarenja bilo bi moguće revitalizirati uz intenzivnu ishranu pa ga eventualno još iskorištavati 3-4 godine. Takav način uzgoja bi mogao dati godišnje 100-120 kg uroda koji bi se mogao prodati po 4,00-5,00 kn/kg zavisno o sorti.

To ćemo uprosječiti i dobiti sljedeće rezultate:

$$1. \text{ Urod : } 500,00 \text{ kn} - 30\% \text{ troškovi} / \text{ godišnje} \times \text{ vijek eksploatacije} = \mathbf{1150,00 \text{ kn}}$$

Napomena: ukoliko bi se odlučilo nasad iskrčiti, toliko bi otprilike moglo koštati vađenje starog vinograda s armaturom i odvoz istog na za to označeno mjesto zbrinjavanja biološkog otpada.

Podatci procjene zemljišta su uzeti uz baze podataka eNekretnina uzimajući u obzir lokaciju i činjenicu da je to tzv. "Zelena zona", dakle zona u kojoj se ne smije graditi. Moguće je obavljanje samo poljoprivredne proizvodnje što se u naravi i odvija kako na ovoj tako i na susjednim česticama. S obzirom da sa susjednom česticom trenutno čini vizualnu cjelinu, poradi pristupnog puta i trenutnog stanja, zaokružiti ću vrijednost zemljišta na 52,00 kn/m<sup>2</sup>.

Zemljište 508 m <sup>2</sup> x 52,00 kn =	26.416,00 kn
Urod =	1.150,00 kn
<b>Ukupno:</b>	<b>27.566,00 kn</b>

Za „Agro Castus“ d.o.o.:  
Diana Janković, dipl.ing.agronomije  
stalni sudski vještak u poljoprivredi i  
procjenitelj polj.zemljišta



## **PRILOZI**

Prilozi s fotografijama i dokumentacijom su sastavni dio procjemenog elaborata.

