



Martinska 6, 10370 Dugo Selo, Dore Pfanove 1, 10000 Zagreb, tel: +385 (1) 2751163
GSM : +385 (98)1782477 www.iu-mmb.hr, e-mail : info@iu-mmb.hr.
OIB 34911489810

PROCEDBENI ELABORAT PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA I PROCJENA VRIJEDNOSTI VOĆNJAKA JABUKA



Informacije o predmetu

Datum naloga	01.09.2022.
Nalog izdao	Stečajna upraviteljica Antonija Galić Kondža dipl.iur. – za stečajnu masu iza INTER MOBIL OPREMA d.o.o. Zagreb, Ulica Ljudevita Farkaša Vukotinovića 9, OIB: 73785179502
Vještak i procjenitelj	Dr.sc. Maja Firšt, dipl.ing.agr
Struka	Stalni sudski vještak i procjenitelj za poljoprivredu, polj zemljište, ekologiju i zaštitu okoliša
Adresa	Martinska 6, HR-10370 Dugo Selo, Dore Pfanove 1 HR-10000 Zagreb
Kontakt	tel 01/27 51 163 gsm 098/178 24 77
Datum izrade	12.09.2022.

INTELEKTUALNE USLUGE

"M M B"

vl. Maja Firšt
Dugo Selo, Martinska 6



**Intelektualne usluge „MMB“**

Dr.sc. Maja Firšt dipl.ing.agr.

Stalni sudski vještak i procjenitelj
za poljoprivredu, polj. zemljište,
zaštitu okoliša i ekologiju

Stečajna masa iza INTER MOBIL OPREMA d.o.o.

K. Š. Ulica Ljudevita Farkaša Vukotinovića 9

10000 Zagreb

OIB: 73785179502

**PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA I
PROCJENA VRIJEDNOSTI VOĆNJAKA JABUKA**

U predmetu:

Prema nalogu stečajne upraviteljice Antojine Galić Kondže dipl.iur. a radi procjene vrijednosti poljoprivrednog zemljišta i voćnjaka jabuka na zatečeno stanje u stečajnoj masi iza INTER MOBIL OPREME D.O.O. Zagreb.

Predmetni voćnjak nalazi se na:

- zk.č.br. 1778/324, k.o. Mikleuška, voćnjak u cigleni, površine 1 j i 1580 čhv, upisana u zk. ul. br. 357 k.o. Mikleuška, na ime vlasnika INTER MOBIL OPREMA D.O.O., OIB 84523826039, Zagreb, Brune Bušića 28.

Zadatak vještaka je:

procijeniti vrijednosti nekretnine i poljoprivredne kulture voćnjaka jabuka na zatečeno stanje, primjenjujući odredbe Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.



1. NALAZ PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA – ZEMLJIŠTA

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, gdje naknada ovisi o položaju zemljišta i konfiguraciji terena.

Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature;

Uredba (EU) 2016/679 Europskog parlamenta i vijeća od 27. travnja 2016. o zaštiti pojedinaca u vezi s obradom osobnih podataka i o slobodnom kretanju takvih podataka te o stavljanju izvan snage Direktive 95/46/EZ (Opća uredba o zaštiti podataka i važeći Zakonom o provedbi Opće uredbе o zaštiti podataka)

Zakon o prostornom uređenju (NN 114/18)

Zakon o gradnji (NN 20/17)

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 poljoprivrednom zemljištu (NN 115/18),

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)

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 neovisna i nepristrana prilikom izrade ovog procjembenog elaborata.

2. LOKACIJA, OPIS PREDMETNE NEKRETNINE I PROCJENA BILJNE SASTOJINE NA PREDMETNOJ NEKRETNINI

Očevid na predmetnoj nekretnini i voćnjaku jabuka obavljen je 02.09.2022.

Navedena predmetna parcela u **k.o. Mikleuška** je prema katastru klasificirana kao voćnjak kao i prema zatečenom stanju poljoprivredna površina zapuštenog voćnjaka



jabuka djelomično obrasla samoniklim jednogodišnjim i višegodišnjim korovskim i travnatim biljnim vrstama te samoniklim višegodišnjim drvenastim biljnim vrstama grmljem i drvećem (vidljivo na fotografijama). Nasad jabuka starosti je cca 20 godina. Nasad jabuka je na betonskim stupovima sa tri reda potporne žice i pripadajućim dodacima za armaturu nasada. Sortiment nasad čine sorte idered, zlatni delišes i greni smit sa cca 1115 stabala jabuka. Predmetna nekretnina i nasad jabuka ograđen je mrežastom pletenom ogradom. Prema zatečenom stanju kao i samoniklom raslinju u istom vidljivo je da nasad jabuka nekoliko godina nije orezivan odnosno u istom se nisu provodili ampelotehnički i agrotehnički zahvati te se nasad može klasificirati kao zapušten. U jednom djelu nekretnina je obrastao niskim raslinjem, grmljem i drvećem. Predmetna nekretnina i nasad jabuka nalazi se na području plodnih tla s prosječnom propusnošću vlage i udjelom humusa, područje aluvijalnih tala, zrnate strukture i mulja. Navedeno područje je područje kontinentalne klime prosječnih vrijednosti, sa izraženijim mrazevima i snježnim pokrivačem, te jačim zračnim strujama. Pogodno za uzgoj biljnih vrsta. Pristup predmetnoj nekretnini je šljunčani put.





Martinska 6, 10370 Dugo Selo, Dore Pfanove 1, 10000 Zagreb, tel: +385 (1) 2751163
GSM : +385 (98)1782477 www.iu-mmb.hr, e-mail : info@iu-mmb.hr.
OIB 34911489810

Prema dostavljenoj dokumentaciji na predmetnoj površini na dan očevida sa agronomskog stajališta procijenjen je zapašteni ograđeni nasad jabuka na potpornim stupovima i žici (vidljivo na fotografijama).

Procijenjena vrijednost zatečenog nasada jabuka prema izgledu, habitusu, načinu uzgoja, te zatečenom stanju prikazana je u tablici;

vrsta	komada	Procijenjena vrijednost biljne vrste na zatečeno stanje u kn	Ukupna procijenjena vrijednost biljne vrste na zatečeno stanje u kn sa PDV-om
jabuka	1115	200	223000,00
UKUPNO	1115		223000,00

vrsta	opis	Procijenjena vrijednost armature za 1115 stabala jabuka u kn
armatura	Betonski stupovi sa tri reda žice i pripadajućim dodacima	37200,00
UKUPNO		37200,00

Predmetna parcela **zk.č.br. 1778/324 k.o. Mikleuška** smještena je prema prostornom planu u poljoprivredno zemljište (ostalo obradivo tlo) (vidljivo na prikazu iz prostornog plana *enekretnina*). Predmetna parcela je poljoprivredno zemljište izvan građevinskog pojasa naselja.



PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE IZVAN NASELJA

IZGRAĐENO / NEIZGRAĐENO (neuređeno)

GRANICA IZDVOJENOG GRAĐEVINSKOG PODRUČJA IZVAN NASELJA	
(I1) (G)	GOSPODARSKE NAMJENE - PROIZVODNE (I1 - pretežno industrijska, G - gospodarska)
(K1) (K2) (K3)	GOSPODARSKE NAMJENE - POSLOVNE (K1 - pretežno uslužna, K3 - komunalno-servisna - autobusni kolodvor)
(R6)	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA (R6 - sportske građevine i tereni)
(+)	GROBLJA
(IS2) (IS3) (IS4)	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS2 - benzinska postaja, IS3 - crpna stanica, IS4 - uređaji za proizvodnju iz obnovljivih izvora - potencijalne lokacije)
(R6)	RECIKLAŽNO DVORIŠTE
(E1)	POVRŠINA ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA (E1 - energetske)
(P0)	OSTALA OBRADIVA TLA
(P0)	OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
(S1)	ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE
(S2)	ZAŠTITNA ŠUMA
(V) (VR)	VODNE POVRŠINE (V - vodotoci, VR - ribnjaci)

DD/MET

(Iz prostornog plana *enekretnina*)



3. METODOLOGIJA PROCJENE NEKRETNINA

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. 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.

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.

Državni zavod za statistiku (DZS) u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom razvio je indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) za Hrvatsku. Ovaj se indeks na tromjesečnoj razini (počevši od 20. siječnja 2016.) objavljuje na stranicama DZS-a, dok će u bazi podataka Eurostata zamijeniti hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN-a) koji je do sada prikazivao 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).



Martinska 6, 10370 Dugo Selo, Dore Pfanove 1, 10000 Zagreb, tel: +385 (1) 2751163
GSM : +385 (98)1782477 www.iu-mmb.hr, e-mail : info@iu-mmb.hr.
OIB 34911489810

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.

13.1.4.		INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾						
		HOUSE PRICE INDICES ¹⁾						
		Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.						
		Users are kindly requested to state the source.						
		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾						
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾						
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	
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	
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	

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.

U svrhu ove procjene vrijednosti zemljišta upotrijebljena je poredbena metoda, korištenjem baze kupoprodajnih podataka eNekretnina i sklopljenih kupoprodajnih ugovora radi utvrđivanja tržišne cijene.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuje dovoljno podudarnih obilježja. Izvor prikupljenih podataka o tržišnim cijenama zemljišta na širem



području lokacije je web portal e-nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja Republike Hrvatske.

Naknada za višegodišnje nasade daje se procjenom na zatečeno stanje istih, a 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, sađenje 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, odabrala 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.

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).



Martinska 6, 10370 Dugo Selo, Dore Pfanove 1, 10000 Zagreb, tel: +385 (1) 2751163
GSM : +385 (98)1782477 www.iu-mmb.hr, e-mail : info@iu-mmb.hr.
OIB 34911489810

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1331027
Datum pregleda		14.9.2022.
Vrsta nekretnine		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)		4348043
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		27.10.2020
Površina u prometu		3.058,00
Vrijednost nekretnine (KN)		5.000,00
Datum ugovora		17.03.2020
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		POPOVAČA - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka		Š1S - GOSPODARSKA ŠUMA

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1688208
Datum pregleda		14.9.2022.
Vrsta nekretnine		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)		4756493
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		06.06.2022
Površina u prometu		5.647,00
Vrijednost nekretnine (KN)		7.572,28
Datum ugovora		23.04.2021
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		MIKLEUŠKA - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka		Š1S - GOSPODARSKE ŠUME

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1336553
Datum pregleda		14.9.2022.
Vrsta nekretnine		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)		4356609
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		06.11.2020
Površina u prometu		6.276,00
Vrijednost nekretnine (KN)		7.000,00
Datum ugovora		17.03.2020
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		MIKLEUŠKA - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka		Š1S - GOSPODARSKE ŠUME

Prikaz: Izuzetih nekretnina koje pokazuju najviše podudarnih karakteristika (iz baze enekretnina)



Martinska 6, 10370 Dugo Selo, Dore Pfanove 1, 10000 Zagreb, tel: +385 (1) 2751163
GSM : +385 (98)1782477 www.iu-mmb.hr, e-mail : info@iu-mmb.hr.
OIB 34911489810

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 u ovom slučaju poredbena metoda. Metoda se odabire sukladno vrsti nekretnine za koju se utvrđuje tržišna vrijednost, prema raspoloživim podacima te drugim okolnostima koji se odnose na pojedini slučaj.

POREDBENE NEKRETNINE			
KATASTARSKA OPĆINA	MIKLEUŠKA	MIKLEUŠKA	MIKLEUŠKA
KČBR	2060	1574	4200
POVRŠINA (m ²)	3058	5647	6276
CIJENA (kn)	5000	7572,28	7000
CIJENA (kn/m ²)	1,64	1,34	1,12
DATUM KUPOPRODAJE	17.3.2020.	23.4.2021.	17.3.2020.
NAMJENA	POLJOPRIVREDNO	POLJOPRIVREDNO	POLJOPRIVREDNO
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE			
DZS IND KUPOPRODAJA	128,25	139,03	128,25
DZS IND SADA	144,99	144,99	144,99
KOEF	1,13	1,04	1,13
JEDINIČNA CIJENA IZJEDNAČENA (kn/m ²)	1,85	1,39	1,26
PROSJEČNA JEDINIČNA CIJENA IZJEDNAČENA (kn/m ²)	1,50		
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE			
OZNAKA NEKRETNINE	1	2	3
JEDINIČNA CIJENA IZJEDNAČENA (kn/m2)	1,85	1,39	1,26
LOKACIJA (0,8-1,2)	1,0	1,0	0,9
CESTOVNI PRISTUP (0,9-1,1)	1,0	1,0	1,0
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA (0,9-1,1)	1,0	1,0	1,0
VELIČINA PARCELE (0,8-1,2)	1,0	1,0	1,0
KOFIGURACIJA I NAGIB TERENA (0,9-1,1)	1,0	1,0	1,0
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Čl. 10, prilog 4) (0,25-4,0)	1,0	1,0	1,0
USKLAĐENA JEDINIČNA CIJENA NAKON MEĐUVREMENSKOG I INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČAVANJA (kn/m ²)	1,85	1,39	1,26
PROSJEČNA JEDINIČNA CIJENA NAKON MEĐUVREMENSKOG I INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČAVANJA (kn/m ²)	1,50		
ODSTUPANJE U ODNOSU NA PROSJEČNU VRIJEDNOST (%)	18,92	7,91	19,04



Martinska 6, 10370 Dugo Selo, Dore Pfanove 1, 10000 Zagreb, tel: +385 (1) 2751163
GSM : +385 (98)1782477 www.iu-mmb.hr, e-mail : info@iu-mmb.hr.
OIB 34911489810

Utvrđujem da odstupanja izjednačenih kupoprodajnih cijena su unutar okvira $\pm 30\%$.
Međuvremenskim i interkvalitativnim izjednačavanjem poredbenih nekretnina proizlazi
da prosječna realizirana cijena zemljišta ove namjene na širem području iznosi 1,50
kn/m² (baza eNekretnina).

Procjena vrijednosti predmetnog zemljišta:

k.č.br.	Površina izvlaštenja m ²	Umanjena tržišna vrijednost zbog izvlaštenja kn/m ²	Ukupna umanjena tržišna vrijednost zbog izvlaštenja kn
1778/324	11442	1,50	17163,00

**Ukupna procijenjena tržišna vrijednost zemljišta i voćnjaka jabuka na dan
vrednovanja iznosi
277.363,00 kn**

Nalaz i mišljenje izrađeno je na temelju dostavljene dokumentacije, izlaska na očevid,
analizom zatečenog stanja predmetne parcele i površine, vrednovanja i kakvoće
zemljišta kao i zatečenim biljnim vrstama smještenim u prostoru, analizom dostupnih
podataka Ministarstva poljoprivrede, dostupnim statističkim podacima za predmetno
područje, analizom dostupnih podataka tržišta nekretnina za navedeno područje a
prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, Pravilniku o metodama procjene
vrijednosti nekretnina, analizom dostupnih podataka Ministarstva poljoprivrede,
analizom dostupnih podataka Državnog zavoda za statistiku (DZS) u suradnji s
Hrvatskom narodnom bankom prema indeksu cijena stambenih nekretnina (ICSN) za
Hrvatsku, te prema svim pravilima agronomске struke.



Dr.sc. Maja Firšt dipl.ing.agr.



Slike: zk.č.br. 1778/324, k.o. Mikleuška, voćnjak u cigleni, površine 1 j i 1580 čhv – na dan očevida





Martinska 6, 10370 Dugo Selo, Dore Pfanove 1, 10000 Zagreb, tel: +385 (1) 2751163
GSM : +385 (98)1782477 www.iu-mmb.hr, e-mail : info@iu-mmb.hr.
OIB 34911489810





Martinska 6, 10370 Dugo Selo, Dore Pfanove 1, 10000 Zagreb, tel: +385 (1) 2751163
GSM : +385 (98)1782477 www.iu-mmb.hr, e-mail : info@iu-mmb.hr.
OIB 34911489810





Martinska 6, 10370 Dugo Selo, Dore Pfanove 1, 10000 Zagreb, tel: +385 (1) 2751163
GSM : +385 (98)1782477 www.iu-mmb.hr, e-mail : info@iu-mmb.hr.
OIB 34911489810





Martinska 6, 10370 Dugo Selo, Dore Pfanove 1, 10000 Zagreb, tel: +385 (1) 2751163
GSM : +385 (98)1782477 www.iu-mmb.hr, e-mail : info@iu-mmb.hr.
OIB 34911489810





Martinska 6, 10370 Dugo Selo, Dore Pfanove 1, 10000 Zagreb, tel: +385 (1) 2751163
GSM : +385 (98)1782477 www.iu-mmb.hr, e-mail : info@iu-mmb.hr.
OIB 34911489810



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Kutini
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL KUTINA
Stanje na dan: 14.09.2022. 10:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316245, MIKLEUŠKA

Broj ZK uložka: 357

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1758/2022

Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			Jutro	čhv	m2	
1.	1778/324	VOČNJAK U CIGLENI	1	1580		
		UKUPNO:	1	1580		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 INTER MOBIL OPREMA D.O.O., OIB: 84523826039, ZAGREB, BRUNE BUŠIĆA 28	
2.1	Zaprimljeno 25.03.2022.g. pod brojem Z-1758/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU ST-1579/2021 23.03.2022, na kčbr. 1778/324	na 2 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 18.02.2009. broj Z-583/09 Na temelju Sporazuma o osiguranju br. 09188010001 sjecanjem založnog prava na nekretninama od 17. veljače 2009. ovjerenog kao ovršni javnobilježnički akt 17. veljače 2009. pod brojem OV-2766/09 uključi se založno pravo na nekretnine u A i to za iznos od desetstisuća EUR u knskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Raiffeisenbank Austria d.d. važećem na dan dospijeća s pripadajućim kamatama, naknadama i troškovima sukladno Sporazumu o osiguranju br. 09188010001 za korist: RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D., PODRUŽNICA VELIKA GORICA, OIB: 53056966535, VELIKA GORICA, ZAGREBAČKA 44, SJEDIŠTE OSNIVAČA: ZAGREB, PETRINJSKA 59	10.000,00 EUR	
3.			



Martinska 6, 10370 Dugo Selo, Dore Pfanove 1, 10000 Zagreb, tel: +385 (1) 2751163
 GSM : +385 (98)1782477 www.iu-mmb.hr, e-mail : info@iu-mmb.hr.
 OIB 34911489810

Katastarska općina: 316245, MIKLEUŠKA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
 Broj ZK uložka: 357

C
 Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 15.01.2010. broj Z-78/10 Na temelju Sporazuma o osiguranju br. 10188010001 stjecanjem založnog prava na nekretninama od 15. siječnja 2010. godine ovjerenog kao ovršni javnobilježnički akt 15. siječnja 2010. godine pod br. OV- 208/2010, uknjižuje se založno pravo na nekretnine u A za iznos od 15.000,00 EUR (slovima: petnaest tisuća eura) u kunskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Raiffeisenbank Austria d.d. važećem na dan dospijeća s pripadajućim kamatama, naknadama i troškovima sukladno Sporazumu o osiguranju br. 10188010001 za korist: RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D., OIB: 53056966535, PODRUŽNICA VELIKA GORICA, ZAGREBAČKA 44, VELIKA GORICA, SJEDIŠTE OSNIVAČA: ZAGREB, PETRINJSKA 59	15.000,00 EUR	
4.			
4.1	Zaprimljeno 12.11.2013. broj Z-3572/13 Na temelju ovosudnog Rješenja od 8. studenog 2013. godine broj Ovr.1680/13 uknjižuje se založno pravo na nekretnine u A radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 4.000,00 kn (četritisućekuna) s osnova neplaćenih poreza i drugih javnih davanja uvećano za propisanu zakonsku zateznu kamatu, koja teče od 02.12.2009. godine do isplate, te troškova ovog postupka osiguranje u iznosu od 500,00 kuna, uz zabilježbu ovršivosti tražbine, za korist: REPUBLIKE HRVATSKE-MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB	4.000,00 KN	

Potvrđuje se da ovaj Izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.09.2022.



Martinska 6, 10370 Dugo Selo, Dore Pfanove 1, 10000 Zagreb, tel: +385 (1) 2751163
GSM : +385 (98)1782477 www.iu-mmb.hr, e-mail : info@iu-mmb.hr.
OIB 34911489810



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

Broj: 4 Su-857/2020
Zagreb, 7. prosinca 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Maje Firšt, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Dr.sc. Maja Firšt (OIB 34911489810), dipl.ing.agr. iz Dugog Sela, Martinska 6, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **poljoprivredu, procjenu poljoprivrednog zemljišta, ekologiju i zaštitu okoliša** na vrijeme od četiri godine, računajući od 16. prosinca 2020.

Obrazloženje

Maja Firšt, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za poljoprivredu, procjenu polj. zemljišta, ekologiju i zaštitu okoliša, kojem zahtjevu je priložila dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:

1. Maja Firšt
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U sple