

# **PROCJEMBENI ELABORAT**

## **(PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA)**



Fotodokumentacija predmetne nekretnine na datum očevida: 11. ožujka 2024. godine

Broj predmeta: St-2476/2022, Trgovački sud u Zagrebu

Nekretnina: k.č.br. 1159 upisana u zk.ul.br. 608 k.o. Vidrenjak, površine 16731 m<sup>2</sup>,  
u Katastru prema načinu uporabe upisana oranica

Naručitelj: MM USLUGE d.o.o. u stečaju, Žerjavinec, Ulica Ljudevita Gaja 47,  
OIB: 10038648154

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

U Velikoj Gorici, 12. ožujka 2024. godine

## SADRŽAJ

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

## 1. Imenovanje



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

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

### RJEŠENJE

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

### riješio je

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

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

### Obrazloženje

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

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

Zahtjev je osnovan.

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

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

Zamjenica predsjednika suda

Aleksandra Holjevac

Dokument je elektronički potpisan:

ALEKSANDRA HOLJEVAC

Vrijeme potpisivanja:

18-07-2022

11:52:02

DN:

C=HR

O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI

2.5.4.97=136D48E231363C3830353537353138

U=VELIKA GORICA

G=HOLJEVAC

GN=Aleksandra Holjevac

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

O tome obavijest:

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

## 2. Popis zakona, pravilnika i drugih izvora podataka

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

### **3. Zadatak izrade procjembenog elaborata**

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine k.č.br. 1159 upisana u zk.ul.br. 608 k.o. Vidrenjak, površine 16731 m<sup>2</sup>, u Katastru prema načinu uporabe upisana oranica, P2 poljoprivredno zemljište, poredbenom metodom sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" br. 78/2015) te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" br. 105/2015).

### **4. Položajna obilježja**

Vidrenjak je naseljeno mjesto u sastavu općine Velika Ludina, Sisačko-moslavačka županija, Republika Hrvatska.

Položaj općine Velika Ludina u okvirima Sisačko-moslavačke županije specifičan je zbog njenog rubnog položaja a vezano s time i njene kvalitetne prostorne i prometne povezanosti sa drugim dijelovima Hrvatske. Dominantni prometni koridor proteže se u smjeru zapad-istok duž županijske ceste Ž-3124 uz koju se razvija linearna konurbacija, koja obuhvaća potez Ivanić Grad - Kutina - Novska - Nova Gradiška.

Područje općine dobro je prometno povezano sa susjednim općinama i gradovima: Križom i Ivanić Gradom na zapadu, Popovačom i Kutinom na istoku te Čazmom na sjeveru.

Povoljan položaj i dobra prometna povezanost, relativno niska gustoća naseljenosti, te kvalitetan i očuvan okoliš predstavljaju glavne prostorne i razvojne resurse općine.


Prostor općine jasno je diferenciran na dva karakteristična zemljopisna područja. Sjeverni dio općine zauzimaju brežuljci i obronci niske Moslavačke gore. Karakteristični brežuljkasti reljef obilježavaju izmjene šumskih i poljoprivrednih područja. Naselja su smještena u udolinama. Krajolik je na taj način sačuvan u svom izvornom izgledu. Ta je odlika ujedno i najveća vrijednost prostora općine.

Južni dio općine zauzima prisavska ravnica omeđena rijekom Česmom na zapadu i Lonjom na jugu. U ovom prostoru smješteno je samo jedno naselje: selo Okoli.

U kontaktnom području brežuljaka Moslavačke gore i prisavske ravnice smješten je prometno infrastrukturni koridor: auto cesta D-4, željeznička pruga, županijska cesta Ž-3124, plinovodi, naftovodi i dalekovodi.

## 5. Lokacija nekretnine i podaci o vlasništvu

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



Katastarski podaci

Zemljišnoknjižni podaci

k.č.br. 1159, MB 316369 k.o. VIDRENJAK

Neslužbena isprava

Izradi ispravu

Posjedovnica

Upisane osobe

Broj kat. čes.

1159

Katastarska općina

316369 VIDRENJAK

Adresa

PRI MLINU

Površina (m2)

16731

Posjedovni list

925

Načini uporabe

Vrsta uporabe	Broj PL-a	Površina (m2)
ORANICA	925	8731
ORANICA	925	8000





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Kutini  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL KUTINA  
Stanje na dan: 11.03.2024. 15:01

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316369, VIDRENJAK

Broj ZK uložka: 608

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3087/2023  
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1159	ORANICA PRI MLINU			16731	
		UKUPNO:			16731	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1 MM USLUGE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 10038648154, ULICA LJUDEVITA GAJA 47, ŽERJAVINEC 10360 SESVETE	
3.2	Zaprimljeno 04.05.2023.g. pod brojem Z-3087/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU ST-2476/2022 04.05.2023	na 3 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.	6.1 Zaprimljeno 02.12.2013. broj Z-3766/13  Na temelju Ugovora o pravu služnosti od 10. rujna 2013. godine RN 2011-450-24 Ur. Br.4396/2013 potvrđenog 28. studenog 2013. godine pod brojem OV-1903/2013 i nacrtu služnosti uknjižuje se na nekretnine u A pravo služnosti izgradnje, održavanja i rekonstrukcije komunalnih vodnih građevina za javnu vodoopskrbu na području Moslavačke Posavine - Glavni opskrbeni cjevovod i mreža naselja Okoli (1), u dijelu zemljišta utvrđenom po trasi određenoj u projektnoj dokumentaciji i prikazanoj na nacrtu služnosti, a iznosi 131 m2 površine služnosti, za korist: MOSLAVINA D.O.O., OIB: 98526328089, ŠKOLSKA ULICA 4, 44320 KUTINA		
7.			

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Katastarska općina: **316369, VIDRENJAK**

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: **608**

**C**

**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.1	Zaprimljeno 02.11.2021.g. pod brojem Z-6191/2021  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU POTRAŽIVANJA ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI BROJ: OV-11856/2021 29.10.2021, radi osiguranja povrata novčane tražbine zajmodavca temeljem pozajmice iz čl. 1 i 2. Ovog Sporazuma u iznosu od 30.000,00 EUR-a ( slovima: tridesetisuća eura ) s kamatama, protuvrijednost u kunama po prodajnom tečaju HNB s krajnjim dospeljećem dana 01.12.2026. ( prvog prosinca dvijetisućedvadesetšeste ) godine i zakonskom zateznom kamatom u slučaju zakašnjenja u korist : <b>PAVIC SANDRA VICTORIJA, OIB: 94150035911, MILA GORA 20, KAŠTEL GOMILICA, KAŠTEL</b>	30.000,00 EUR	
8.			
8.1	Zaprimljeno 31.01.2023.g. pod brojem Z-545/2023  ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, ČL. 90 ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA („NARODNE NOVINE“ BROJ 63/19., 128/22) , PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAŽBINE PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI BROJ: O-DO-73/2023 ZAPRIMLJEN KOD OPĆINSKOG SUDA U KUTINI 27.1.2021. POD POSLOVNIM BROJEM OVR-34/2023 20.01.2023, za osiguranje novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava i zabilježbe ovršivosti tražbine		
9.			
9.1	Zaprimljeno 14.03.2023.g. pod brojem Z-1451/2023  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U KUTINI POSLOVNI BROJ: OVR-34/2023 14.03.2023, na temelju Rješenja o ovrši Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Zagreb, Klasa: UP/I-415-02/2022-001/03331 Ur. broj: 513-007-01/2022-02 od 30. rujna 2022, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 5.244,23 eura/ 39.512,73 kn (pettisuća dvjestočetdesetčetirieuraidvadesettricenta / tridesetdevetstisućapetstodvanaestkuna i sedamdesettrilipe), zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na iznos glavnice od 5.164,60 eura / 38.912,68 kn (pettisućastošezdesetčetirieur i šezdesetcenti / tridesetosamtisućadevetstodvanaest kuna i šezdesetosam lipa) teče od 6. prosinca 2022. pa do 31. prosinca 2022. po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, a od 1. siječnja 2023. pa do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena, kao i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 199,08 eura / 1.500,00 kn (stodevedesetdeveteuraiošamcenti / tisućupetstokuna), zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od donošenja rješenja o osiguranju pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</b>	5.244,23 EUR	
9.2	Zaprimljeno 14.03.2023.g. pod brojem Z-1451/2023  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U KUTINI POSLOVNI BROJ: OVR-34/2023 14.03.2023		na 9.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.03.2024.



**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

**Katastarska općina: 316369, VIDRENJAK**

Verificirani ZK uložak

**Broj ZK uložka: 608**

*Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 190768/2024*



**Kontrolni broj: 2250170346386e2**

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI KUTINA

Stanje na dan: 11.03.2024

OSS evidencijski broj: 706356/2024

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VIDRENJAK (Mbr. 316369)

Posjedovni list: 925

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MM USLUGE D.O.O., OBRTNIČKA ULICA 42, VELIKA LUDINA, HRVATSKA (VLASNIK)	10038648154
	MOSLAVINA D.O.O., ŠKOLSKA ULICA 4, 44320 KUTINA, HRVATSKA	98526328089

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 <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1159	PRI MLINU	16731			
			ORANICA	8000			
			ORANICA	8731			
Ukupna površina katastarskih čestica				16731			

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

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

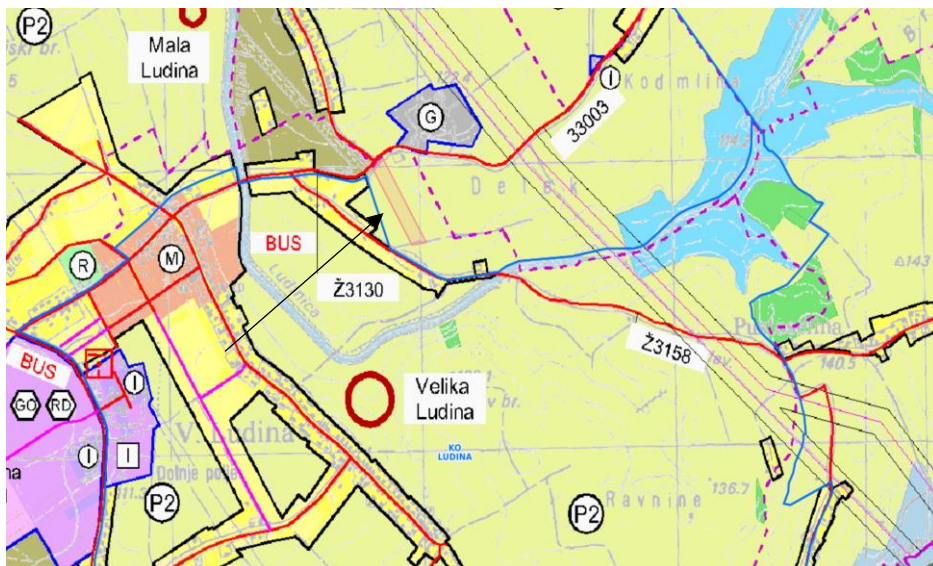


Kontrolni broj: 22501921cc63db1

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

Izvor: Informatički sustav prostornog uređenja- PPUO Velika Ludina

Predmetna nekretnina k.č.br. 1159 k.o. Vidrenjak – prema PPUO Velika Ludina spada u P2 poljoprivredno zemljište



## 6. Fotodokumentacija terena

Nekretnina je relativno pravilnog oblika, osiguranog pristupa, u naravi agrotehničkim zahvatima uredno obrađivana oranica



Fotodokumentacija predmetne nekretnine na datum očevida: 11. ožujka 2024. godine

## **7. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom**

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

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, polu-ugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

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

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

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

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

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

### Izvor: eNekretnine

Korištenje podataka iz sustava eNekretnina je u potpunosti sukladan proceduri propisanoj Pravilnikom o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15) i sastojao se u tome da se iz ograničenog seta atributa iz zbirke kupoprodajnih cijena iznađu slijedeći podaci: ID nekretnine, datum pregleda, vrsta nekretnine, ukupna površina nekretnine u prometu (m<sup>2</sup>), vrijednost nekretnine iz ugovora (Kn), datum ugovora i status podatka.

Transakcijske aktivnosti kupoprodajnih ugovora u neposrednoj blizini k.č.br. 1159 k.o. Vidrenjak ukazuju na relativno velik broj transakcija unutar 4 godine. Kod detaljnog pretraživanja kupoprodajnih ugovora uzeta je u obzir ista katastarska općina, 4.1. kategorija P2 poljoprivrednog zemljišta (vrijedno obradivo tlo), površina nekretnina od 10 000 do 20 000 m<sup>2</sup>, provedene evaluacije, ugovori koji datiraju iz 2021., 2022. i 2023. godine, dok u 2024. godini kroz sustav eNekretnine nije pronađena niti jedna transakcija sa zadanim atributima.

### Izvor: eNekretnine






## Prikaz atributne pretrage

Lista zahtjeva		Zbirka kupoprodajnih cijena		Plan približnih vrijednosti									
<b>Atributna pretraga</b>													
Županija / Grad:	SIŠAČKO-MOSL.	Grad / Općina:	VELIKA LUDUVA	Naselje:	ODABERITE...								
Kat. čestice:	BROJ / POVRŠINA	Površina u prometu od (m <sup>2</sup> ):	10000	Površina u prometu do (m <sup>2</sup> ):	20000								
Kategorija zemljišta:	4.1 KATEGORIJA	Ki max od:		Ki max do:									
Vrijednost nekretnosti (EUR) od:		Vrijednost nekretnosti (EUR) do:		Cijena po m <sup>2</sup> površine (EUR/m <sup>2</sup> ) od:									
Oponovni klik:	ODABERITE...												
<b>Odabrani kriteriji pretrage</b>													
Nastupio je:		Vrijednost											
DATUM UGOVORA OD		12.03.2024.											
DATUM UGOVORA DO		12.03.2021.											
GRAD / OPĆINA		VELIKA LUDUVA											
KAT. ČESTICE		VIDRENAK, KUTINA											
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		4.1 KATEGORIJA											
NAPREDAK		P2 - POLJOPRIVREDNO TLO - VRIJEDNO OBRADIVO TLO											
POVRŠINA U PROMETU OD (m <sup>2</sup> )		20000											
POVRŠINA U PROMETU DO (m <sup>2</sup> )		10000											
STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA											
VISTA NEKRETNOSTI		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (P2)											
VISTA UGOVORA		KP - KUPOPRODAJA											
ŽUPANIJA / GRAD		SIŠAČKO-MOSLAČKA ŽUPANIJA											
<b>Način dobivanja rezultata: STVORI NOVI POIS REZULTATA</b>													
RS	ID ZNC	ID PN	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vista nekretnosti	Vista ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnosti (kn)	Vrijednost nekretnosti (EUR)	Površina u prometu
1	195601	508005	SIŠAČKO-MOSLAČKA	VELIKA LUDUVA	VELIKA LUDUVA	VIDRENAK	11952	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (P2)	KP - KUPOPRODAJA	24.02.2023.	22.603,50 kn	3.000,00 EUR	11.003,00 m <sup>2</sup>
2	199696	502040	SIŠAČKO-MOSLAČKA	VELIKA LUDUVA	VELIKA LUDUVA	VIDRENAK	19671	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (P2)	KP - KUPOPRODAJA	08.08.2022.	50.000,00 kn	6.626,34 EUR	15.116,00 m <sup>2</sup>
3	195629	500063	SIŠAČKO-MOSLAČKA	VELIKA LUDUVA	VIDRENAK	VIDRENAK	526	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (P2)	KP - KUPOPRODAJA	04.07.2022.	29.000,00 kn	3.851,47 EUR	14.368,00 m <sup>2</sup>
4	198362	500063	SIŠAČKO-MOSLAČKA	VELIKA LUDUVA	VIDRENAK	VIDRENAK	526	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (P2)	KP - KUPOPRODAJA	04.07.2022.	29.000,00 kn	3.851,47 EUR	14.368,00 m <sup>2</sup>
5	185983	497134	SIŠAČKO-MOSLAČKA	VELIKA LUDUVA	VELIKA LUDUVA	VIDRENAK	1158	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (P2)	KP - KUPOPRODAJA	01.04.2022.	53.100,00 kn	7.013,38 EUR	17.702,00 m <sup>2</sup>
6	198087	497195	SIŠAČKO-MOSLAČKA	VELIKA LUDUVA	VELIKA LUDUVA	VIDRENAK	1216	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (P2)	KP - KUPOPRODAJA	31.03.2022.	15.000,00 kn	1.979,76 EUR	11.133,00 m <sup>2</sup>
7	182141	491457	SIŠAČKO-MOSLAČKA	VELIKA LUDUVA	VELIKA LUDUVA	VIDRENAK	1173	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (P2)	KP - KUPOPRODAJA	11.02.2022.	15.000,00 kn	1.991,43 EUR	11.987,00 m <sup>2</sup>
8	177659	486180	SIŠAČKO-MOSLAČKA	VELIKA LUDUVA	VIDRENAK	VIDRENAK	312	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (P2)	KP - KUPOPRODAJA	15.11.2021.	26.000,00 kn	3.463,52 EUR	14.142,00 m <sup>2</sup>
9	178634	485318	SIŠAČKO-MOSLAČKA	VELIKA LUDUVA	VIDRENAK	VIDRENAK	314	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (P2)	KP - KUPOPRODAJA	28.09.2021.	45.000,00 kn	6.006,88 EUR	15.263,00 m <sup>2</sup>

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

<div>  <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU</b>            CROATIAN BUREAU OF STATISTICS         </div>		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>(2)</sup>					
		Indeksi (Ø 2015 = 100) <sup>(2)</sup>		Indeksi (Ø 2015 = 100) <sup>(2)</sup>		Indeksi (Ø 2015 = 100) <sup>(2)</sup>	
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69

## 8. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

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

mogu se isključiti iz daljnjeg izračuna, a njihovo isključivanje treba obrazložiti u procjembenom elaboratu.

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Kroz informatički sustav eNekretnine prema zadanim atributima pronađeno je 8 kupoprodajnih ugovora u k.o. Vodrenjak, uzeto u obzir njih 5, dok je 3 izuzeto nakon međuvremenskog izjednačenja zbog prevelikog odstupanja cijene  $\pm 30\%$  od prosječno usklađene cijene.

#### Tablični prikaz poredbenih kupoprodajnih ugovora

R.br.	K.č.br.	K.o.	Datum kupoprodaje	Površina (m <sup>2</sup> )	Cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Ukupna cijena u eurima	Bazni indeks na dan kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Cijena nakon međuvremenskog izjednačenja (eur/m <sup>2</sup> )	Odstupanje	Postotno odstupanje cijena nakon međuvremenskog izjednačenja od prosječno usklađene cijene (%)
1.	1067/1	Vidrenjak	08.09.2022.	19116	0,35	6636,14	139,65	162,69	1,16	0,40	100,24	0,24
2.	526	Vidrenjak	04.07.2022.	14368	0,27	3853,47	139,65	162,69	1,16	0,31	77,45	-22,6
3.	1158	Vidrenjak	01.04.2022.	17702	0,40	7013,38	140,80	162,69	1,16	0,46	113,47	13,5
4.	312	Vidrenjak	15.11.2021.	14142	0,24	3463,52	124,37	162,69	1,31	0,32	79,41	-20,6
5.	314	Vidrenjak	28.09.2021.	15263	0,39	6006,88	122,62	162,69	1,33	0,52	129,43	29,4
Prosječno usklađena cijena:										0,40	Ne prelazi $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih	

Prema Pravilniku o metodologiji utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH izravnom pogodbom Agencija za poljoprivredno zemljište utvrđuje tržišnu cijenu za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske. ("Narodne novine, br. 141/2013"). Pravilnikom je definirano da je tržišna cijena (TC) za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države izravnom pogodbom, vrijednost koja se utvrđuje korekcijom početne cijene (PC) sa faktorima pogodnosti (Fp) i faktorom uređenosti (Fu) poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države.

U faktore pogodnosti (Fp) ubrajaju se:

1. faktor lokacije, prometne povezanosti (Fl), ovisi o makro i mikro lokaciji, prostoru glede blizine naselja i postojeće infrastrukture i slično – 0,4 (makro i mikro lokacijski adekvatno pozicionirana, izvan ali u neposrednoj blizini naselja)
2. faktor razvojne mogućnosti (Fr), ovisi o mogućnosti, pogodnosti organiziranja različitih načina korištenja poljoprivrednog zemljišta (ratarstvo, voćarstvo, vinogradarstvo, povrtlarstvo, hortikultura i slično) – 0,3 (osiguranog pristupnog puta, u kategoriji P2 poljoprivrednog zemljišta)
3. faktor veličine i oblika površine (Fvp), ovisi o veličini i geometrijskom obliku poljoprivrednog zemljišta – 0,3 (ekonomski isplative veličine za podneblje SMŽ, te relativno pravilnog oblika)

4. faktor ponude i potražnje (Fpp), ovisi o ponudi i potražnji u posljednjih godinu dana na tržištu poljoprivrednog zemljišta u katastarskoj općini – 0,2 (unazad godinu dana pronađene su transakcije putem eNekretnina na predmetnom lokalitetu)

Faktor uređenosti (Fu) ovisi o sadašnjem načinu korištenja i uređenosti poljoprivrednog zemljišta – 1,1 (agrotehničkim zahvatima uredno održavana oranica)

Tržišna cijena (TC) za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države izravnom pogodbom utvrđuje se na temelju početne cijene (PC) i izračunom vrijednosti faktora

$$TC = PC \times (1 + FI + Fr + Fvp + Fpp) \times Fu$$

Tržišna cijena (TC) poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države izravnom pogodbom se uvećava za vrijednost višegodišnjih nasada i objekata u funkciji biljne proizvodnje ("Pravilnik o metodologiji utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske izravnom pogodbom, Narodne novine br. 141/2013, čl.6).

U slučaju da Agencija utvrdi da je trenutna tržišna cijena poljoprivrednog zemljišta na području jedinice područne (regionalne) samouprave veća od utvrđene tržišne cijene (TC) za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države izravnom pogodbom tada se može za utvrđivanje tržišne cijene (TC) koristiti faktor lokacije i prometne povezanosti (FI) i faktor ponude i potražnje (Fpp) bez ograničenja gornje vrijednosti.

Tablični prikaz:

faktori	vrijednosti	k.č.br. 1159 k.o. Vidrenjak
FI (faktor lokacije)	0.00-0.45	0,4
Fr (faktor razvojne mogućnosti)	0.00-0.40	0,3
Fvp (faktor veličine i oblika)	0.00-0.40	0,3
Fpp (faktor ponude i potražnje)	0.00-0.30	0,2
Fu (faktor uređenosti nekretnine)	0.50-1.40	1,1

$$TC = 0,40 \times (1+0,4+0,3+0,3+0,2) \times 1,1 = 1,00 \text{ €}$$

## 9. Izračun

- Ukupna površina katastarske čestice = 16731,00 m<sup>2</sup>
- Tržišna cijena poljoprivrednog zemljišta na predmetnom lokalitetu = 1,00 €/m<sup>2</sup>
- Procjena tržišne vrijednosti nekretnine 16731,00 m<sup>2</sup> x 1,00 €/m<sup>2</sup> = 16.731,00 €

## 10. Zaključak

Tržišna vrijednost nekretnine k.č.br. 1159 k.o. Vidrenjak, koja je bila predmetom procjene (vrijednost nekretnina proračunata na temelju postojećih zakonskih

rješenja, propisa i akata te primjenom poredbene metode) na dan vrednovanja 12. ožujka 2024. godine iznosi 16.731,00 €

## **11. Izjava**

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

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

U Velikoj Gorici, 12.03.2024. godine

VitalMax usluge d.o.o