



Alan Dozić Consulting

Alan Dozić, dipl. ing.

Stalni sudski vještak za poljoprivredu, procjenu poljoprivrednog zemljišta, zaštitu okoliša i gospodarenje otpadom

Vurot 12c, 44000 Sisak

OIB:58696082673

Tel: 044/522000; 522333

GSM: 098/460878

E-mail: info@alandjozic-consulting.hr

U Sisku, 24. lipnja 2025. godine

JADRANSKI VAL j.d.o.o. u stečaju

DOBOJSKA ULICA 30

10000 ZAGREB

OIB: 88509283878

Putem stečajne upraviteljice

Višnja Petrušić, OIB: 47271973605

Dordžićeva 3 B, Zagreb 10000

PROCJEMBENI ELABORAT 2025-10000-6ZA

Procjena vrijednosti nekretnine oznake k.č.br. 2602 u katastarskoj općini Zaprešić u Zagrebačkoj županiji



Alan Dozić, dipl. ing.

Vurot 12c, 44000 Sisak;

Stalni sudski vještak za poljoprivredu,
procjenu poljoprivrednog zemljišta, zaštitu
okoliša i gospodarenje otpadom

ALAN ĐOZIĆ CONSULTING

Vurot 12c, 44000 Sisak, OIB:58696082673,

Tel/fax: 044 522 000; 522 333; GSM: 098 46 08 78; E-mail: info@alandjozic-consulting.hr www.alandjozic-consulting.hr

IBAN:HR4024840081104331631



Sadržaj procjemenog elaborata:

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



1. IMENOVANJE:



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/885

URBROJ: 514-03-04/02-25-05

Zagreb, 22. siječnja 2025.

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. i 36/24.), povodom zahtjeva Alan Dozić, diplomiranog inženjera poljoprivrede – stočarstva iz Siska, Vurot 12 C, OIB: 58696082673, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Alan Dozić, diplomirani inženjer poljoprivrede – stočarstva iz Siska, Vurot 12 C, OIB: 58696082673, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje poljoprivrede (agronomija), grane zaštita okoliša i gospodarenje otpadom i područje procjene vrijednosti poljoprivrednog zemljišta, s danom 25. siječnja 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Alan Dozić, diplomirani inženjer poljoprivrede – stočarstva iz Siska, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje poljoprivrede, zaštite okoliša, područje procjene poljoprivrednog zemljišta i otpad u poljoprivrednoj proizvodnji.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, 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 vještačenje.

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 osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog



514/UP/I-710032401885/5



preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljani Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Sisku.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Alan Dozić, Sisak, Vurot 12 C
2. Pismohrana-ovdje.



514|UP1710032401885|5



2. UVOD:

Prema nalogu stečajne upraviteljice Višnja Petrušić, dipl.oec, OIB: 47271973605, Đorđićeva 3 B, 10000 Zagreb, od 10. lipnja 2025., određen sam izvršiti procjenu tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta u k.o. Zaprešić na katastarskoj čestici oznake k.č.br. 2602 upisane u zk. uložak 9937.

VP

Višnja Petrušić <v.petrusic@skarica-i-partneri.hr>
Poslati: info@alandozic-consulting.hr

1

Odgovori: ste na tu poruku 10.6.2025 14:23

SKM_224e25061019336.pdf

2 MB

Odgovori

Odgovori svima

Poslati

...

uto 10.6.2025 13:09

Poštovani,

U prilogu dostavljam rješenje o imenovanju za stečajnog upravitelja firme Izdarski Val d.o.o u stečaju i ZK izvadak nekretnine koju bi trebalo procijeniti. Budući se radi o jednoj imovini, naplata je moguća po unošenju iste. Ljubavno molim vašu ponudu.

Za vaš ptenje stojim na raspolaganju.

Srdačan pozdrav,

Višnja Petrušić, dipl.oec
Stečajna upraviteljica
Direktorica odjela naplata/Head of Collection & Workout
ODVJETNIČKO DRUŠTVO/LAW FIRM
ŠKARICA I PARTNERI
Zagreb, Đorđićeva 3 B
tel./fax: +385 1 48 19 656 i +385 1 48 19 657
GSM: +385 91 620 3022
e-mail: v.petrusic@skarica-i-partneri.hr
web: www.skarica-i-partneri.com

VP

Višnja Petrušić <v.petrusic@skarica-i-partneri.hr>
Poslati: info@alandozic-consulting.hr; Urad Stečajnog upravitelja
Izjava: info@skacada-agro.hr

Odgovori

Odgovori svima

Poslati

...

pon 10.6.2025 13:18

Poštovani,

Priglašam vašu ponudu, te ljubavno molim informaciju kada možemo očekivati procjenu. Ujedno, ukoliko va to šta mijenja na stvari, dovoljan nam je 1 primjerak to na mail.

Srdačan pozdrav,

Višnja Petrušić, dipl.oec
Stečajna upraviteljica
Direktorica odjela naplata/Head of Collection & Workout
ODVJETNIČKO DRUŠTVO/LAW FIRM
ŠKARICA I PARTNERI
Zagreb, Đorđićeva 3 B
tel./fax: +385 1 48 19 656 i +385 1 48 19 657
GSM: +385 91 620 3022
e-mail: v.petrusic@skarica-i-partneri.hr
web: www.skarica-i-partneri.com

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

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN 20/18; 115/18, 98/19, 57/22)
- Zakon o poljoprivredi (NN 118/18, 42/20, 127/20, 52/21, 152/22, 152/24)
- Zakon o šumama (NN 68/18, 115/18, 98/19, 32/20, 145/20, 101/23, 36/24)
- 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, 81/15, 94/17)
- Zakon o provedbi Opće uredbe o zaštiti podataka (NN 42/18)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Prostorni plan uređenja općine/grada u kojem se nalazi nekretnina
- Katalog kalkulacija poljoprivredne proizvodnje 2022 (Ministarstvo poljoprivrede - Uprava za stručnu podršku razvoju poljoprivrede i ribarstva)
- Internetska aplikacija eNekretnine na internetskoj adresi - www.nekretnine.mgipu.hr



4. ZADATAK I SVRHA:

Utvrđiti tržišnu vrijednost predmetnog zemljišta obzirom na okolnosti i obilježja u kojima se nalazi i stanju u naravi, uključujući i biljnu sastojinu kao pripadajuću vrijednost na dan kakvoće i dan vrednovanja, odnosno izračunati vrijednost nekretnine u k.o. Zaprešić, upisane u zk. uložak 9937 i to k.č.br. 2602 ukupne površine 340 m².

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile (čl.4.st.1t.41. - Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina – NN 78/15).

Lokacija: Zaprešić, Zagrebačka županija

K.Č.BR: 2602 – površina 340 m²

ZK ULOŽAK: 9937 – Struge Blato, Šuma – Vlasnički dio 1/1 JADRANSKI VAL J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 88509283878, Dobojska Ulica 30, 10000 Zagreb

Vrijeme očevida: 19.06.2025.

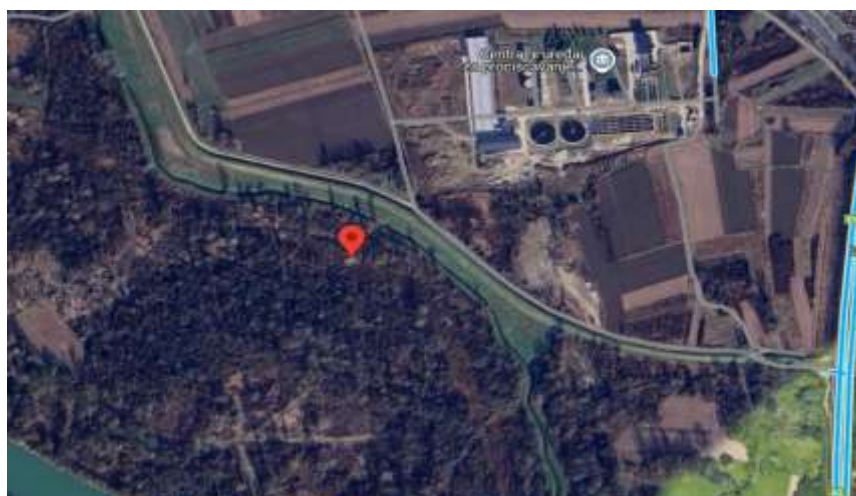
Dan kakvoće: prije 19.06.2025.

Dan vrednovanja: 19.06.2025.

U naravi: Višegodišnja šikara u fazi letvika i koljika s prelaskom u samoniklu mješovitu šumu



Prostorni položaj i lokacija procjenjivane čestice (Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>)



Prostorni položaj i lokacija procjenjivane čestice (Izvor: <https://google.com/maps/place/>)



KATASTARSKI I ZEMLJIŠNOKNJIŽNI PODACI



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAPREŠIĆ
Stanje na dan: 20.06.2025. 13:12

Katastarska općina: 335762, ZAPREŠIĆ

Broj ZK uložka: 9937

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13163/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	2602	21	STRUGE BLATO ŠUMA	340 340	
UKUPNO:				340	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
JADRANSKI VAL J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 88509283878, DOBOJSKA ULICA 30, 10000 ZAGREB		
2.4	Zaprimljeno 20.02.2025.g. pod brojem Z-5643/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNE SLUŽBE U KARLOVCU POSL.BR. ST-2254/2024-28 20.02.2025, nad stečajnim dužnikom Jadranski val j.d.o.o., OIB: 88509283878, Dobojska ulica 30, 10000 Zagreb.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

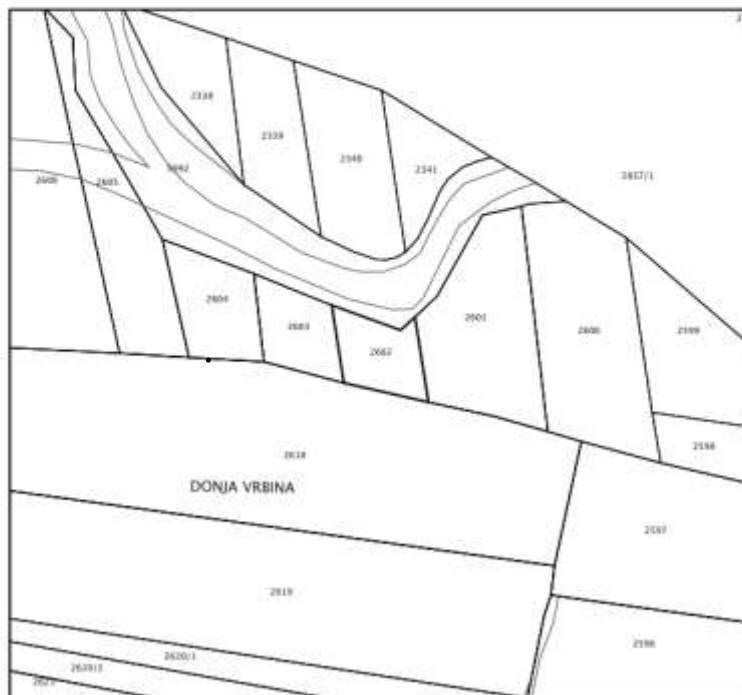
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 20.06.2025.



NESLIŽBENA KOPIJA
K.o. ZAPREŠIĆ
k.o.b.: 2602

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvinio mjerilo 1:2000



Sukladno propisanoj zakonskoj regulativi Republike Hrvatske, potrebno je izvršiti procjenu vrijednosti nekretnine uz naznaku njezine ukupne vrijednosti kao i njenu vrijednost po m² u eurima.

U naravi, predmetna čestica je relativno nepravilnog oblika, zapuštena i neodržavana višegodišnja šikara s tendencijom prelaska u zapuštenu degradiranu šumu, vrlo otežanog pristupa, svojevremeno iskrčene vegetacije zbog dalekovoda koji prolazi iznad iste.

5. OČEVID

Teren i predmetnu nekretninu, posjetili smo i pregledali 19. lipnja 2025. godine u popodnevним satima za sunčanog vremena, uz lagani vjetar i raspon temperature od 26 - 28°C. Na samom terenu zadržali smo se ukupno 2 sata koristeći u tijeku pregleda i procjene slijedeće metode očevida i sudskog vještačenja, a sukladno predmetnom zahtjevu i pravilima struke:

- Vizualni pregled nekretnina i biljne sastojine
- Mjerenje i određivanje položaja predmetnih nekretnina odnosno biljne sastojine
- Mehaničko ispitivanje stanja pojedinih jedinki, korištenjem alata, radi isključivanja i (ili) uključivanja neuobičajenih okolnosti
- Pregled zatečene biljne sastojine u odnosu na okolne (susjedne) parcele
- Vizualizacija rasporeda biljne sastojine po broju i vrstama
- Usporedba s dostupnim statističkim podacima za predmetni areal



- Fotografiranje predmetnih nekretnina, (areal) i zatečene biljne sastojine
Očevid je izvršen u društvu geodeta te uz znanje Naručitelja.

Procjenjivana katastarska čestica nalazi se u k.o. Zaprešić, u Zagrebačkoj županiji. Čestica se nalazi u poljoprivrednom području izvan naselja – poljoprivredne namjene (PŠ). Pristup predmetnoj čestici je vrlo otežan, moguć iz dva pravca uz jezero Zajarki (Zaprešićko jezero) pa makadamskim putom preko potoka te vrlo neprohodnim zemljanim neutabanim putom uz vidljive zatravljene kolotrage traktora i teške poljoprivredne mehanizacije s kojim se može doći do lovačke čeke te potom pješke kroz gusto višegodišnje raslinje, a radi se o zapuštenoj višegodišnjoj šikari koja se nalazi jugozapadno od centa Grada Zaprešića u neposrednoj blizini jezera Zajarki, rijeke Save i potoka. Na dan očevida vidljivo je da se radi o više godina neodržavanoj, zapuštenoj čestici s tragovima prosjeke za potrebe HEP-a.

6. KAKVOĆA PROCJENJENE NEKRETNINE

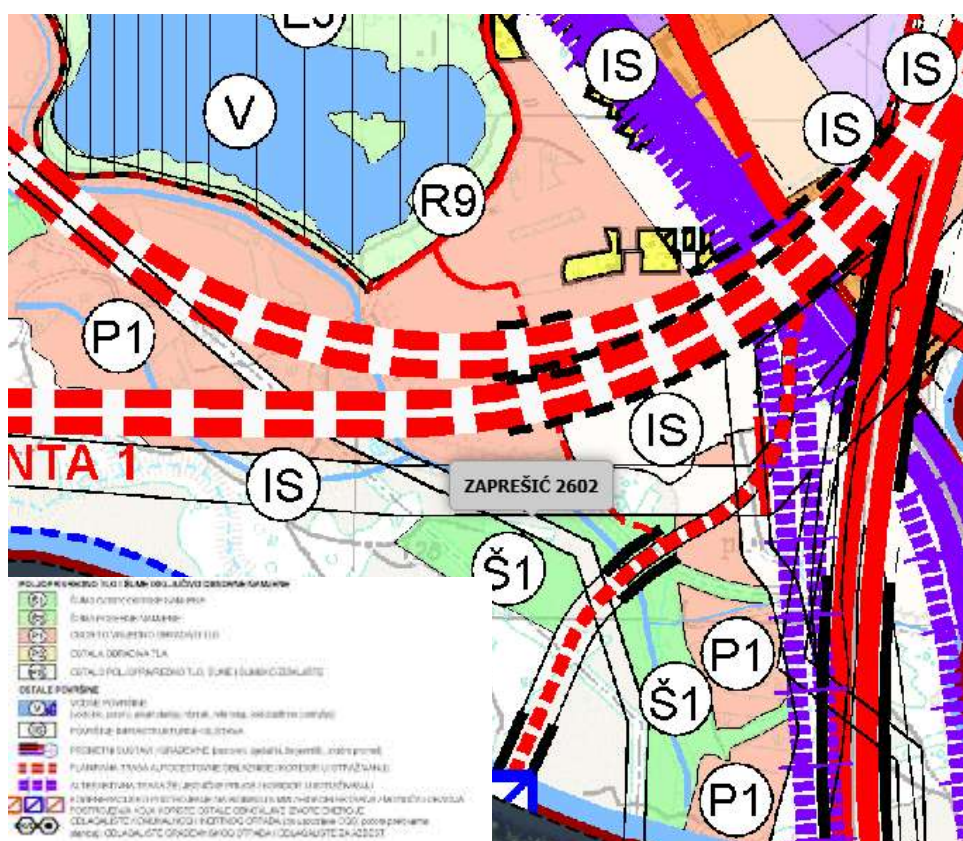
Predmetnim očevidom detektirana je katastarska čestica oznake k.č.br. 2602 u k.o. Zaprešić relativno je nepravilnog pravokutnog oblika. Gruntovno i katastarski označena je kao šuma, dok je u naravi zapuštena i neodržavana višegodišnja šikara obrasla gustom visokom i niskom biljnom sastojinom, pretežito samoniklim jedinkama koje se u najvećem dijelu nalaze u fazi koljika i letvika i nekoliko jedinki mekih lisnjača s tendencijom prelaska u samoniklu mješovitu šumu te u ovoj fazi ne utječe na vrijednost predmetnog zemljišta.

Predmetna promatrana čestica, prostorno se nalazi u blizini državne ceste A2 ali prilaz s državne ceste A2 je kroz grad Zaprešić pa loše održavanim makadamskim te utabanim travnatim putovima gdje se komunikacija vrši jedino poljoprivrednim strojevima i pješice.





Prema prostorno planskoj dokumentaciji Grada Zaprešića – korištenje i namjena prostora/površina, k.č.br. 2602 nalazi se izvan građevinskog područja u arealu livada i oranica oznake (PŠ) – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište.



Izvor Prostorni plan uređenja <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>

7. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Obzirom da je predmetna nekretnina po načinu uporabe gruntovno i katastarski usklađena, a isto ne odgovara stanju u naravi, bilo je potrebno nekretninu vrednovati prema pravilima struke i stvarnom stanju utvrđenom očevidom. Važno je napomenuti da se način uporabe utvrđuje prema trenutnom stanju i načinu korištenja predmetnog zemljišta, a obavlja ga stručnjak/sudski vještak, ovisno o području vještačenja. Vrlo često se događa da sudski vještak i stranke raspolažu verificiranim dokumentom na kojem određena katastarska čestica nosi oznaku zemljišta u potpunoj suprotnosti od stanja u naravi.

Od ovlaštenog stalnog sudskog vještaka očekuje se ispravna i pravovaljana klasifikacija predmetne parcele, zemljišta, katastarske čestice i sl., a koja u potpunosti odgovara stanju iste u naravi.

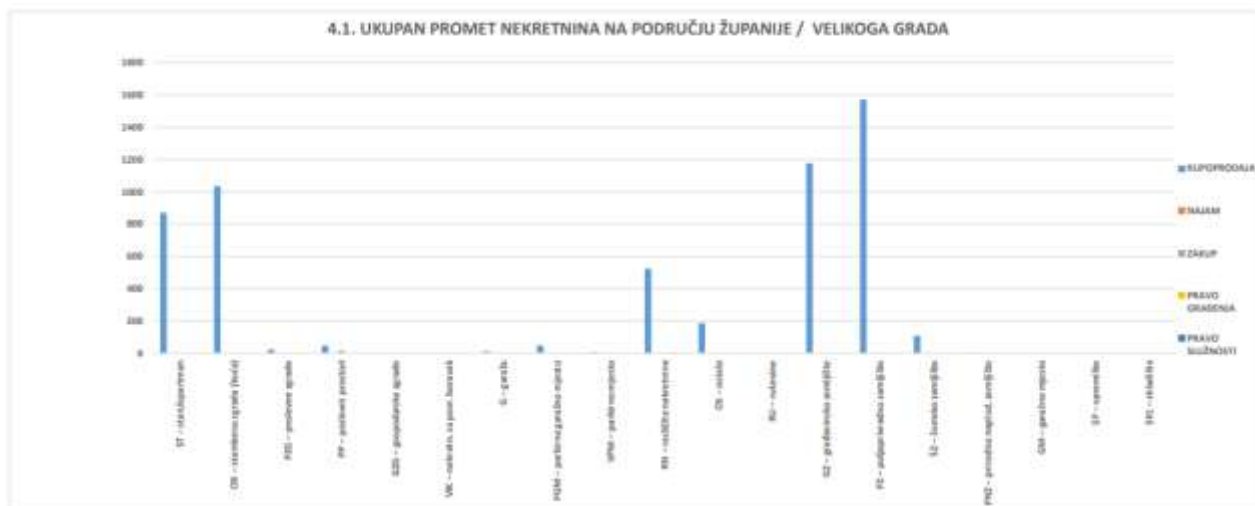


Izvor: Izvješće o tržištu nekretnina za 2024. godinu za područje – Grad Zaprešić

Izvor: https://www.zagrebacka-zupanija.hr/media/filer_public/

Stupanjem na snagu Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" broj 78/2015) dana 25.7.2016. godine, uređeni su procjena vrijednosti nekretnina, određeni su procjenitelji, sastav i nadležnosti procjeniteljskih povjerenstava i visokog procjeniteljskog povjerenstva, nadležnosti upravnih tijela županija, Grada Zagreba i velikoga grada u provedbi Zakona, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina, način procjene vrijednosti prava i tereta koji utječu na vrijednost nekretnine, način procjene iznosa naknade za izvlaštene nekretnine, način prikupljanja, evidentiranja, evaluacije i izdavanja podataka potrebnih za procjene vrijednosti nekretnina za sve nekretnine u Republici Hrvatskoj, neovisno o tome u čijem su vlasništvu. Sukladno čl. 10. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine" broj 78/2015) za područje Zagrebačke Županije, osim Grada Zagreba (veliki grad). U ovom izvješću korišteni su podatci iz Zbirke kupoprodajnih cijena, koji su evidentirani u informacijskom sustavu tržišta nekretnina (eNekretnine) temeljem podataka preuzetih od Porezne uprave. Razdoblje za koje se izrađuje tekuće Izvješće je od 01.01.2024. - 31.12.2024. godine. Ovo Izvješće se izrađuje za područje Zagrebačke Županije.

4. 1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA						
VRSTA NEKRETNOSTI	KUPOPRODAJA	NAJAM	UKUP	PRAVO GRADNJE	PRAVO SLUŽBENOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (%)
ST – stan/apartman	870	0	0	0	0	+53,57%
OK – stambena zgrada (kuća)	1095	0	0	0	0	-16,93%
PZG – poljovne zgrade	22	0	0	0	0	-47,62%
RP – poljovni prostori	47	0	23	0	0	+5,08%
GZS – gospodarske zgrade	0	0	0	0	0	+0,00%
VN – nekretn. za posr. boravak	0	0	0	0	0	+0,00%
G – garaža	12	0	0	0	0	-40,00%
PGM – parkirna garažno mjesto	47	0	0	0	0	+33,33%
VPM – parkirno mjesto	7	0	0	0	0	-53,33%
BN – nadilježne nekretnine	524	0	0	1	0	-25,49%
OS – ostalo	186	0	0	0	0	-42,34%
RU – ruševine	0	0	0	0	0	+0,00%
GZ – građevinska zemljište	1178	0	0	0	0	-1,42%
PZ – poljoprivredna zemljište	1572	0	2	0	0	-33,75%
SZ – šumsko zemljište	108	0	0	0	0	-37,21%
PNZ – prirodno neposred. zemljište	3	0	0	0	0	+50,00%
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
SP – spremište	0	0	0	0	0	+0,00%
SL – slabište	0	0	0	0	0	+0,00%



5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
1571	11.886.992,53 €	7.393.806,04 m²	1,61 €/m²

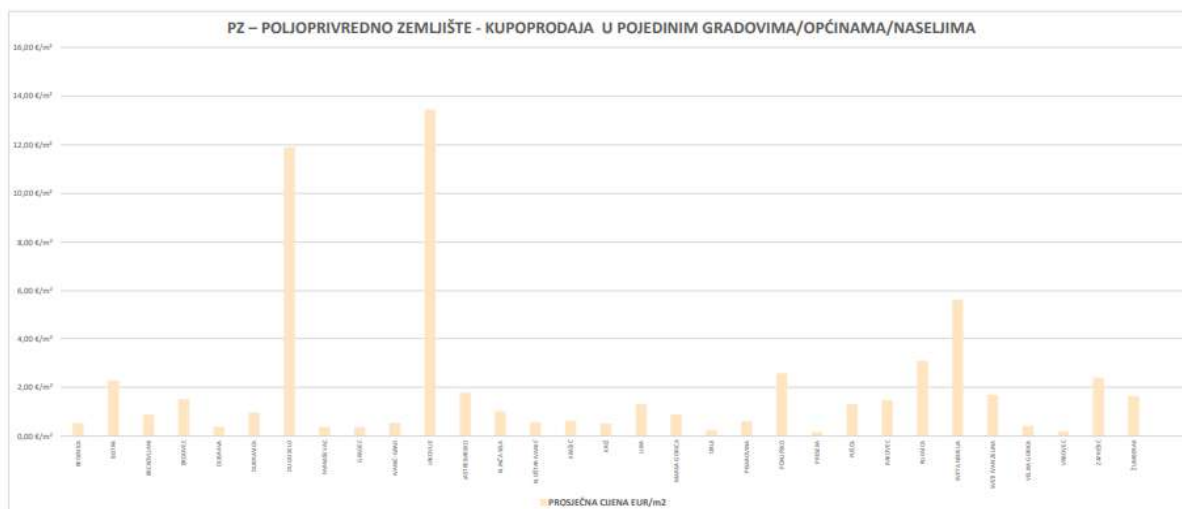
5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNOSTI

POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
do 1000 m²	431	824.885,93 €	221.947,45 m²	3,72 €/m²
1000 - 2000 m²	329	955.628,24 €	476.731,25 m²	2,00 €/m²
2000 - 4000 m²	276	1.550.549,14 €	802.722,51 m²	1,93 €/m²
4000 - 6000 m²	183	1.893.283,68 €	908.904,62 m²	2,08 €/m²
6000 - 8000 m²	122	657.612,00 €	837.373,41 m²	0,79 €/m²
8000 - 10000 m²	75	524.824,00 €	675.725,32 m²	0,78 €/m²
više od 10000 m²	155	5.480.209,54 €	3.470.401,48 m²	1,58 €/m²



5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
BEDENICA	20	36.797,51 €	69.155,00 m ²	0,53 €/m ²
BISTRA	88	426.008,75 €	186.945,78 m ²	2,28 €/m ²
BRCKOVLJANI	66	507.019,57 €	581.472,06 m ²	0,87 €/m ²
BRDOVEC	36	105.650,00 €	70.092,43 m ²	1,51 €/m ²
DUBRAVA	63	171.820,00 €	453.936,00 m ²	0,38 €/m ²
DUBRAVICA	33	125.360,90 €	130.969,90 m ²	0,96 €/m ²
DUGO SELO	56	2.726.769,52 €	229.109,86 m ²	11,90 €/m ²
FARKAŠEVAC	11	40.700,00 €	109.074,00 m ²	0,37 €/m ²
GRADEC	51	142.308,91 €	391.748,00 m ²	0,36 €/m ²
IVANIČ-GRAD	32	205.328,10 €	381.513,00 m ²	0,54 €/m ²
JAKOVlje	52	2.318.548,48 €	172.404,80 m ²	13,45 €/m ²
JASTREBARSKO	290	1.377.948,92 €	773.071,85 m ²	1,78 €/m ²
KLIČA SELA	56	467.407,74 €	462.311,79 m ²	1,01 €/m ²
KLOŠTAR IVANIČ	39	169.921,00 €	297.760,00 m ²	0,57 €/m ²
KRAŠIĆ	10	13.790,00 €	22.158,03 m ²	0,62 €/m ²
KRIŽ	42	161.826,43 €	312.837,00 m ²	0,52 €/m ²
LUKA	11	18.900,00 €	14.309,60 m ²	1,32 €/m ²
MARIJA GORICA	23	48.603,61 €	55.015,00 m ²	0,88 €/m ²
ORLE	3	4.928,14 €	21.655,00 m ²	0,23 €/m ²
PISAROVINA	39	120.241,77 €	200.900,76 m ²	0,60 €/m ²
POKUPSKO	2	12.200,00 €	4.736,00 m ²	2,58 €/m ²
PRESEKA	11	8.450,00 €	52.171,00 m ²	0,16 €/m ²
PUŠĆA	8	34.894,40 €	26.539,00 m ²	1,31 €/m ²
RAKOVEC	18	107.350,00 €	73.011,00 m ²	1,47 €/m ²
RUGVICA	45	613.030,50 €	198.305,75 m ²	3,09 €/m ²
SVETA NEDELJA	29	164.795,00 €	29.224,00 m ²	5,64 €/m ²
SVETI IVAN ZELINA	307	1.084.407,94 €	639.686,00 m ²	1,70 €/m ²
VELIKA GORICA	1	2.800,00 €	6.778,00 m ²	0,41 €/m ²
VRBOVEC	61	215.750,00 €	1.198.596,50 m ²	0,18 €/m ²
ZAPREŠIĆ	37	250.335,34 €	104.565,61 m ²	2,39 €/m ²
ŽUMBERAK	31	203.100,00 €	123.753,32 m ²	1,64 €/m ²

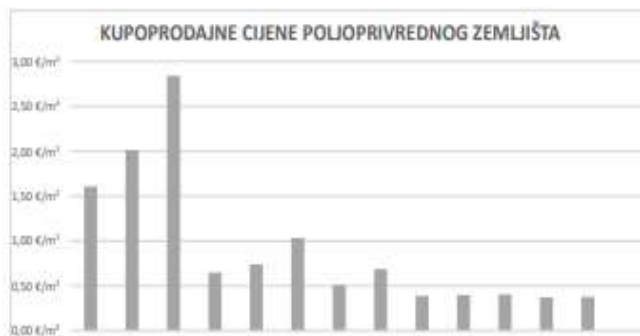
UKUPNO OBRADENIH:	1571
UKUPNO U ZKC:	1572





PROMJENA PROSJEČNIH KUPOPRODAJNIH CIJENA POJEDINIH NEKRETNOSTI U ODNOSU NA PRETHODNE GODINE

5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2024	1,61 €/m ²	-20,17%
2023	2,01 €/m ²	-29,08%
2022	2,84 €/m ²	+337,89%
2021	0,65 €/m ²	-12,51%
2020	0,74 €/m ²	-28,37%
2019	1,03 €/m ²	+103,15%
2018	0,51 €/m ²	-25,82%
2017	0,69 €/m ²	+76,85%
2016	0,39 €/m ²	-2,42%
2015	0,40 €/m ²	-1,22%
2014	0,40 €/m ²	+8,53%
2013	0,37 €/m ²	-1,84%
2012	0,38 €/m ²	+0,00%



8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

Od sredine studenog 2015. godine dostupna je baza podataka – eNekretnine koju smo uz pomoć dodijeljene nam šifre i korisničkog imena pregledali i koristili na dan vrednovanja ovog procjemenog elaborata, a sve je preuzeto također od PU ZZ.



Izvor: e-Nekretnine <https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1923351- k.č.br. 1963
Datum pregleda	24.6.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5051965
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.07.2023
Površina u prometu	5.074,00 m ²
Vrijednost nekretnine (KN)	122.812,35
Vrijednost nekretnine (EUR)	16.300,00 = 3,22 €/m ²
Datum ugovora	12.06.2023
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.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	CENTAR - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P1 - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1701223 - k.č.br. 1328
Datum pregleda	24.6.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4771383
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	30.06.2022
Površina u prometu	585,00 m ²
Vrijednost nekretnine (KN)	15.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.984,69 = 3,39 €/m ²
Datum ugovora	29.04.2022
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.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	STARI CENTAR - REKREACIJA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	R - ŠPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2180314 – k.č.br. 682
Datum pregleda	24.6.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5371226
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.09.2024
Površina u prometu	3.507,00 m ²
Vrijednost nekretnine (KN)	97.948,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	13.000,00 = 3,70 €/m ²
Datum ugovora	21.08.2024
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.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CENTAR - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P1 - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1955747 – k.č.br. 1554
Datum pregleda	24.6.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5093653
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.09.2023
Površina u prometu	830,00 m ²
Vrijednost nekretnine (KN)	22.603,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	3.000,00 = 3,61 €/m ²
Datum ugovora	23.08.2023
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.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	CENTAR - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P1 - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO



9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15) korištena je Poredbena metoda gdje se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina u posljednje četiri godine, a obzirom da je na ciljanom području uspostavljena Baza podataka (Zbirka kupoprodajnih ugovora) – Zagrebačke županije, korišteni su svi relevantni parametri, a nastavno na popis primijenjenih propisa te stručne i znanstvene literature, dok se vrijednost naknade za usjeve i nasade procjenjuje na temelju vjerodostojnih podataka (veleprodajnih cijena) za pojedinu kulturu. Obzirom na položaj promatranih čestica, izvršit ćemo procjenu početne cijene za cjenovni blok u k.o. Zaprešić, a s naslova određenog broja transakcija u posljednjih 4 godine. Naime, Kategorije zemljišta u smislu navedenog Pravilnika su:

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

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

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

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

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

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

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

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

10. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE ODNOSNO DRUGE ANALIZE SUKLADNO OPĆIM VRIJEDNOSNIM ODNOSIMA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA, KAKVOĆI NEKRETNINA I ODABRANOJ METODI POSTUPKU

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Sukladno čl. 6. i 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15), kada opći vrijednosni odnosi, utemeljeni na cijenama



poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačavanje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Na cijene će se primijeniti međuvremensko izjednačavanje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na web stanicama ZŽ - Indeksi nizovi Zagrebačke županije (www.zz.hr/index.html)

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE provodi se da bi se što konkretnije i točno procijenila vrijednost ciljanog poljoprivrednog zemljišta. Obzirom da je za predmetnu k.o. ustanovljena baza podataka kupoprodajnih ugovora za poljoprivredno zemljište, odnosno imamo prosječni podatak za tri k.č.br., relevantan podatak izračunava se i temeljem Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 105/15), a koje će u konačnici uzeti u obzir kvalitativne i kvantitativne vrijednosti predmetnih nekretnina uz korištenje korektivnih faktora s direktnim utjecajem na konačni izračun tržišne cijene obzirom na kvalitetu, dostupnost, oblik, veličinu, održavanje te ponudu i potražnju na ciljanom području.

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

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

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

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

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE				
OZNAKA KATASTARSKE ČESTICE	1963	1328	682	1554
JEDINIČNA CIJENA c1	3,22 €	3,39 €	3,70 €	3,61 €
FIZIČKA SVOJSTVA I STANJE NEKRETNINE				
oblik parcele (0,90 - 1,10)	0,90	0,90	0,90	0,90
konfiguracija terena (0,90 - 1,10)	1,00	1,00	1,00	1,00
pristup (0,90 - 1,10)	0,90	0,90	0,90	1,00
veličina čestice (0,90 - 1,10)	0,90	0,90	0,90	0,90
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (0,25 - 4,00)	1,00	1,00	1,00	1,00
PRAVA I TERETI (0,90 - 1,10)	1,00	1,00	1,00	1,00
DOPRINOSI (0,90 - 1,10)	1,00	1,00	1,00	1,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA				
lokacija/mikrolokacija (0,50 - 2,00)	1,00	1,00	1,00	1,00
komunalna infrastruktura (0,90 - 1,10)	1,00	1,00	1,00	1,00
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA ZRAKA (0,90 - 1,10)	1,00	1,00	1,00	1,00
KOREKCIJSKI KOEFICIJENT:	0,970	0,970	0,970	0,980
USKLAĐENA JEDINIČNA CIJENA:	3,12 €	3,29 €	3,59 €	3,54 €

**INDEKSNI NIZOVI KUPOPRODAJNIH CIJENA NEKRETNINA OD 2015. DO 2024. GODINE ZA PODRUČJE ZAGREBAČKE ŽUPANIJE**

*pristupljeno: 23. svibnja 2025. godine, [indeksni nizovi kupoprodajnih cijena zagrebacka županija 2024.pdf](#)

** Izvješće o tržištu nekretnina za 2024. godinu za područje – Zagrebačka županija, 23. svibnja 2025. godine, [izvješće o tržištu nekretnina za 2024 godinu - zagrebacka županija.pdf](#)

INDEKSNI NIZOVI – ZAGREBAČKA ŽUPANIJA										
Vrsta nekretnine	GODINA									
	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
Građevinsko zemljište	100,00	182,90	239,24	254,81	291,45	310,69	330,08	308,70	354,66	390,38
Poljoprivredno zemljište	100,00	100,00	236,67	283,33	233,33	340,00	373,00	436,67	396,67	453,33
Šumsko zemljište	100,00	100,00	138,71	138,71	154,84	200,00	164,52	216,13	241,94	293,55
Stanovi/apartmani	100,00	130,84	140,73	140,02	146,11	162,77	180,22	187,81	202,94	255,09

Imajući u vidu sve navedeno, pristupljeno je međuvremenskom izjednačavanju, a sve u svrhu što konkretnijeg izračuna početne tržišne cijene predmetnog zemljišta na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na stanicama ZŽ - Indeksni nizovi kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2024. godine za područje ZŽ. Indeksni nizovi iskoristit će se za diskontiranje vrijednosti koje su ugovorene u drugom vremenskom razdoblju na dan vrednovanja.

R. BR.	K.O.	K.Č.BR.	CIJENA (€/m ²)	datum sklapanja ugovora	bazni indeks na dan sklapanja ugovora (A)	bazni indeks na dan vrednovanja (B)	korekcijski faktor (B/A)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
1.	ZAPREŠIĆ	1963	3,12	12.06.2023.	396,67	453,33	1,14	3,57
2.	ZAPREŠIĆ	1328	3,29	29.04.2022.	436,67	453,33	1,04	3,42
3.	ZAPREŠIĆ	682	3,59	21.08.2024.	453,33	453,33	1,00	3,59
4.	ZAPREŠIĆ	1554	3,54	23.08.2023.	396,67	453,33	1,14	4,05
Prosječna vrijednost:								3,66

Obzirom da za predmetne katastarske čestice nema većeg odstupanja od +/- 30%, niti jednu česticu ne isključujemo iz daljnje usporedbe te prihvaćamo prosječnu vrijednost kao početnu tržišnu jediničnu cijenu u visini **3,66 €/m²** za k.o. Zaprešić.

11. Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci 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 ili manja od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (čl. 4. stavak 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015).



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

Obzirom da sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15) postoji organizirana Baza kupoprodajnih ugovora za zemljišta u k.o. Zaprešić u ZŽ, a nije relevantno koristiti cijene iz različitih dostupnih oglasnih objava, za ovaj Interdisciplinarni procjembeni elaborat početna i jedinična cijena m² predmetnog zemljišta određena je usporednom/poredbenom metodom pomoću interkvalitativnog i međuvremenskog izjednačenja prema dostupnim podacima iz e-Nekretnina (baze podataka za cjenovni blok), Porezne uprave i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Lokacija: Zaprešić, Zagrebačka županija

K.Č.BR: 2602 – površina 340 m²

ZK ULOŽAK: 9937 – Struge Blato, Šuma – Vlasnički dio 1/1 JADRANSKI VAL J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 88509283878, Dobojska Ulica 30, 10000 Zagreb

Vrijeme očevida: 19.06.2025.

Dan kakvoće: prije 19.06.2025.

Dan vrednovanja: 19.06.2025.

U naravi: Višegodišnja šikara u fazi letvika i koljika s prelaskom u samoniklu mješovitu šumu

FAKTOR	VRIJEDNOST od – do	
F _l Faktor lokacije, prometne povezanosti	0,00 – 0,45	Vrlo otežanog pristupa terenskim vozilom i/ili poljoprivrednim strojevima, makadamskim putom pored jezera pa loše održavanim makadamskim putom preko potoka, potom zemljanim neutabanim i zaraslim putom do lovačke čeke, a onda pješice = 0,05
U _z F _r Faktor razvojne mogućnosti	0,00 – 0,40	Nizak potencijal poljoprivredne namjene = 0,15
F _{vp} Faktor veličine i oblika površine	0,00 – 0,40	Izuzetno mala površina u potpunosti ne zadovoljava poljoprivrednu namjenu s aspekta veličine i oblika = 0,05
F _{pp} Faktor ponude i potražnje	0,00 – 0,30	Vrlo visok = 0,25
F _u Faktor uređenost nekretnine	0,50 – 1,40	Površina neodržavana, najvećim dijelom zapuštena bez vidljivih zahvata u poljoprivredne svrhe – višegodišnja šikara, degradirana poljoprivredna površina, neograđena, nezagađena, bez utjecaja buke i ekološki prihvatljiva = 0,60

$$TC = 3,66 \times (1 + F_l + F_r + F_{vp} + F_{pp}) \times F_u = \underline{3,29 \text{ €/m}^2}$$

$$340 \text{ m}^2 \quad \times \quad 3,29 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 1.118,60 \text{ €}$$

PROCJENA VRIJEDNOSTI BILJNE SASTOJINE

- Biljna sastojina podrazumijeva šumu, šikaru, trave, voće, povrće, žitarice, začinsko bilje, industrijsko bilje, usamljena stabla i sl., a što je očividom eventualno uočeno i zatečeno na predmetnoj čestici;



- Šumska sastojina podrazumijeva šumsko drveće u zajednici, grupno ili dispergirano na predmetnoj čestici;
- Šikara podrazumijeva grmlje, visoko nedrvenasto raslinje i zapuštene kulture visine do 1,5 m;
- Pašna kultura podrazumijeva travne smjese, raslinje, lišće i grmlje iskoristivo za ispašu goveda, konja, magaraca, koza i ovaca.
- Izračun i parametri bazirani na navedenim izvorima (zakoni, pravilnici, tablice, Katalog modela pokrića varijabilnih troškova poljoprivredne proizvodnje 2022 – Ministarstvo poljoprivrede, TISUP, cjenici i sl.

Na predmetnoj promatranoj čestici zatečena biljna sastojina ne daje dodatnu vrijednost, odnosno na istoj nije uočena biljna sastojina ekonomske vrijednosti, a koja bi utjecala na vrijednost nekretnine.

REKAPITULACIJA

k.č.br.	k.o.	Površina (m ²)	Jedinična cijena zemljišta (€/m ²)	Vrijednost zemljišta (€)	Vrijednost biljne sastojine (€)	Ukupna vrijednost zemljišta (€)
2602	Zaprešić	340	3,29	1.118,60	0,00	1.118,60
UKUPNO						1.118,60

UKUPNA VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA, NA K.Č.BR. 2602 U K.O. ZAPREŠIĆ NA DAN VREDNOVANJA IZNOSI 1.118,60 EURA, A ZAOKRUŽENO IZNOSI:

$$V = 1.120,00 \text{ €}$$

Procjembenim elaboratom obuhvaćena je jedna katastarska čestica na kojoj je procijenjena vrijednost zemljišta i biljne sastojine koja nije utjecala na vrijednost zemljišta a prema dostupnim podacima, temeljem očevida i sukladno pravilima struke.

Predmetna katastarska čestica nalazi se u katastarskoj općini Zaprešić u Zagrebačkoj županiji.

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

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

Ukupna vrijednost iskazana je bez PDV-a.

U Sisku, 24. lipnja 2025. godine


Alan Dozić, dipl. ing.
Vurot 12c, 44000 Sisak;
Stalni sudski vještak za poljoprivredu,
procjenu poljoprivrednog zemljišta, zaštitu
okoliša i gospodarenje otpadom



13. PRILOZI

Alan Dozić, dipl. ing.

Stalni sudski vještak za poljoprivredu, procjenu poljoprivrednog zemljišta, zaštitu okoliša i gospodarenje otpadom

Vurot 12c, 44000 Sisak

OIB:58696082673

Tel: 52 20 00; 52 23 33

GSM: 098/ 46 08 78

E-mail: info@alandjozic-consulting.hr

Izjava o nepristranosti i neovisnosti koja je sastavni dio procjemenog elaborata

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

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

Alan Dozić, dipl. ing.

Vurot 12c, 44000 Sisak;

Stalni sudski vještak za poljoprivredu,
procjenu poljoprivrednog zemljišta, zaštitu
okoliša i gospodarenje otpadom

