



PROCJEMBENI ELABORAT

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Nekretnina:
zk.č.br 1370, upisana u zk.ul.br. 2543, k.o. Plaški,
oranica, Plaški

Naručitelj:
Stečajna masa iza AGRO-KOP d.o.o. u stečaju
Zagreb (Grad Zagreb), Kolarova ulica 9
OIB: 11211078682

Tržišna vrijednost:
13.600,00 €

Dan vrednovanja:
7. svibnja 2025. g.

Oznaka elaborata:
25-05-05

Procjenitelj:
Tomislav Trputac dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

direktor

Zagreb, 7. svibnja 2025. godine

S A D R Ž A J :

1.	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE	2
2.	IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI.....	3
3.	ZADATAK I SVRHA PROCJENE	4
4.	LOKACIJA	4
5.	IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE.....	6
5.1	E- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE.....	6
5.2	OPIS I KAKVOĆA NEKRETNINE	7
5.3	POVRŠINA NEKRETNINE	7
6.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	8
6.1.	PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	8
6.2.	IZBOR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI S OBRAZLOŽENJEM	8
6.3.	DAN VREDNOVANJA.....	9
6.4.	DAN KAKVOĆE.....	9
6.5.	UPORABNO SVOJSTVO NEKRETNINE	9
6.7.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE).....	12
6.8.	IZRAČUN PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	15
7.	ZAKLJUČAK O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNINE.....	16
8.	PRILOG A - FOTOGRAFIJE.....	17
9.	PRILOG B - DOKUMENTACIJA	18
	RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM	
	RJEŠENJE O OVLAŠTENJU TVRTKE ZA OBAVLJANJE POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA	
	E-IZVADAK IZ BAZE ZEMLJIŠNIH PODATAKA	
	E-KOPIJA KATASTARSKOG PLANA	

1. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE

Kod procjene tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

1. Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17 i 98/19)
2. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
3. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
4. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)
5. Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19 i 145/24)
6. Metode procjene vrijednosti nekretnina (2014), seminar, Hrvatski institut za financije, Zagreb
7. Metode procjene vrijednosti nekretnina (2014), simpozij, Hrvatsko društvo sudskih vještaka, Zagreb
8. Uhlir Ž., Majčica B., (2016), Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Društvo građevinskih inženjera, Zagreb
9. Zbornik radova (2004), Nekretnine u pravnom prometu, Inženjerski biro d.d., Zagreb
10. Državni zavod za statistiku (2023), publikacije POLJ-2023-1-12, cijene poljoprivrednog zemljišta u 2022. godini
11. Državni zavod za statistiku (2024), publikacije POLJ-2024-1-12, cijene poljoprivrednog zemljišta u 2023. godini
12. Podaci s Portala e-Nekretnine (2025), preglednik službenih stranica ISPU-a, Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine

2. IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja, niže potpisani, ovim izjavljujem kako sam svoje dužnosti izvršio nepristrano i neovisno, u skladu s pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima.

Prema mojim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti, sadašnjosti ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koje mogu dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost.

Dostupnim podacima koristio sam se najbolje i u dobroj vjeri.

Pri izradi ovog nalaza i mišljenja nitko mi nije pružao stručnu pomoć.

U Zagrebu, 7. svibnja 2025. godine

Tomislav Trputac dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

3. ZADATAK I SVRHA PROCJENE

Naručitelj, Stečajna masa iza AGRO-KOP d.o.o. u stečaju, Zagreb (Grad Zagreb), Kolarova ulica 9, zatražio je procjenu tržišne vrijednosti nekretnine u Plaškom, u svrhu provođenja stečajnog postupka.

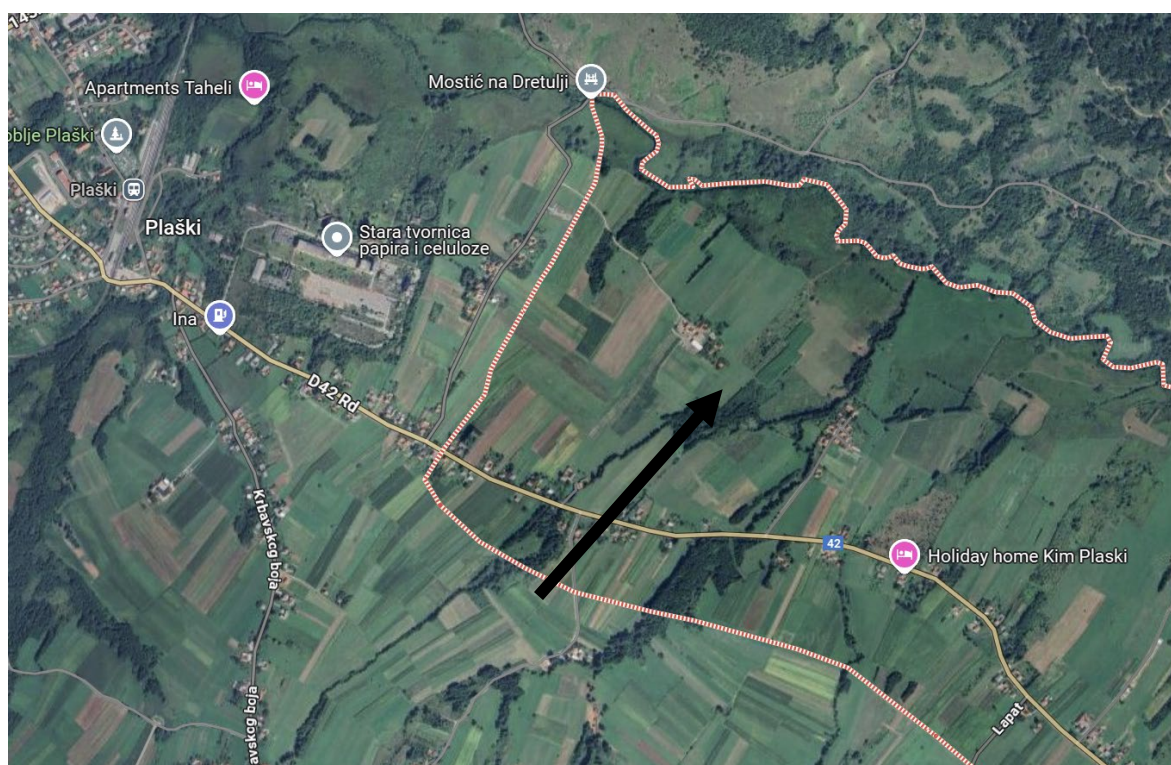
Predmetna nekretnina je upisana u bazu zemljišnih podataka u zk.ul.br. 2543, k.o. Plaški, kao zk.č.br. 1370, Skorupani, Oranica, Oranica.

Predmetna nekretnina je u naravi neobrađeno obradivo tlo.

4. LOKACIJA

Predmetna nekretnina se nalazi u Općini Plaško, Karlovačka županija.





Prikaz lokacije na Google karti

5. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

5.1 E- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OGULIN
Stanje na dan: 04.04.2025. 08:59

Katastarska općina: 319406, PLAŠKI

Broj ZK uložka: 2543

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
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.	1370	57	SKORUPANI ORANICA ORANICA	20932 10466 10466	
		UKUPNO:		20932	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 AGRO-KOP D.O.O.JOSIPDOL, MIHALJEVIĆI 148/A, OŠTARIJE	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno 02. srpnja 2012.g. broj Zp-123/12 Na temelju pravomoćnog i ovršnog rješenja o ovrši na temelju vjerodostojne isprave posl.br. Ovr-90/12 izdano po javnom bilježniku Ivanki Antić iz Karlovca, Josipa Šipuća 1 od 28. ožujka 2012.g. zabilježuje se ovrha na kč.br. 1370 upisane u A ovrhovoditelja MADIG-MREŽNICA d.o.o. iz Ogulina, Salopek selo 2, OIB: 60183679197.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 04.04.2025.

5.2 OPIS I KAKVOĆA NEKRETNINE

Predmetno zemljišta je u blagom padu od juga prema sjeveru, razvedenog oblika, oblikovano tako da ima direktan pristup s javne čestice puta.

Na glavnom dijelu, čestica je dimenzija oko 290 x 70 m.

5.3 POVRŠINA NEKRETNINE

Površina zemljišta zk.č.br. 1370 iznosi 20932 m².

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

6.1. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

U smislu općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina sagledano je i kretanje cijena na tržištu nekretnina prema Državnom zavodu za statistiku (POLJ-2023-1-12 i POLJ-2024-1-12).

Prema prikupljenim podacima o cijenama određenih kategorija poljoprivrednog zemljišta oranica, livada i pašnjaka za 2023. za Republiku Hrvatsku HR NUTS 2021. – HR NUTS 2, prosječna cijena kupljenih oranica u Republici Hrvatskoj u 2023. iznosila je 4491 euro po hektaru, livada 2625 eura po hektaru, a pašnjaka 3153 eura po hektaru.

U Panonskoj Hrvatskoj prosječna cijena kupljenih oranica u 2023. iznosila je 4.602 eura po hektaru, livada 2.044 eura po hektaru, a pašnjaka 2.109 eura po hektaru.

U Jadranskoj Hrvatskoj prosječna cijena kupljenih oranica u 2023. iznosila je 6.415 eura po hektaru, livada 2.894 eura po hektaru, a pašnjaka 3.427 eura po hektaru.

U Sjevernoj Hrvatskoj prosječna cijena kupljenih oranica u 2023. iznosila je 3.856 eura po hektaru, livada 3.135 eura po hektaru, a pašnjaka 2.775 eura po hektaru.

S obzirom na promjenjivost vrijednosnih odnosa kroz vrijeme, na cijene iz zabilježenih transakcija primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju prethodno navedenih priopćenja Državnog zavoda za statistiku. Izvršit će se diskontiranje vrijednosti nekretnina koje se ugovorene u drugom vremenskom trenutku na dan vrednovanja.

6.2. IZBOR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI S OBRAZLOŽENJEM

U skladu sa čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno čl. 24. Zakona i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

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

Prihodovna metoda je u prvome redu 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 u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za procjenu tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta odabrana je poredbena metoda sukladno čl. 23. i 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za procjenu prema poredbenoj metodi pribavljeni su dostatni podaci provedenih transakcija zemljišta, sukladno čl. 57., 58. i 59. Zakona, koji nisu starije od 4 godine od dana vrednovanja nekretnine.

6.3. DAN VREDNOVANJA

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine, 7 dakle dan izrade elaborata, 7. svibnja 2025. godine.

6.4. DAN KAKVOĆE

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

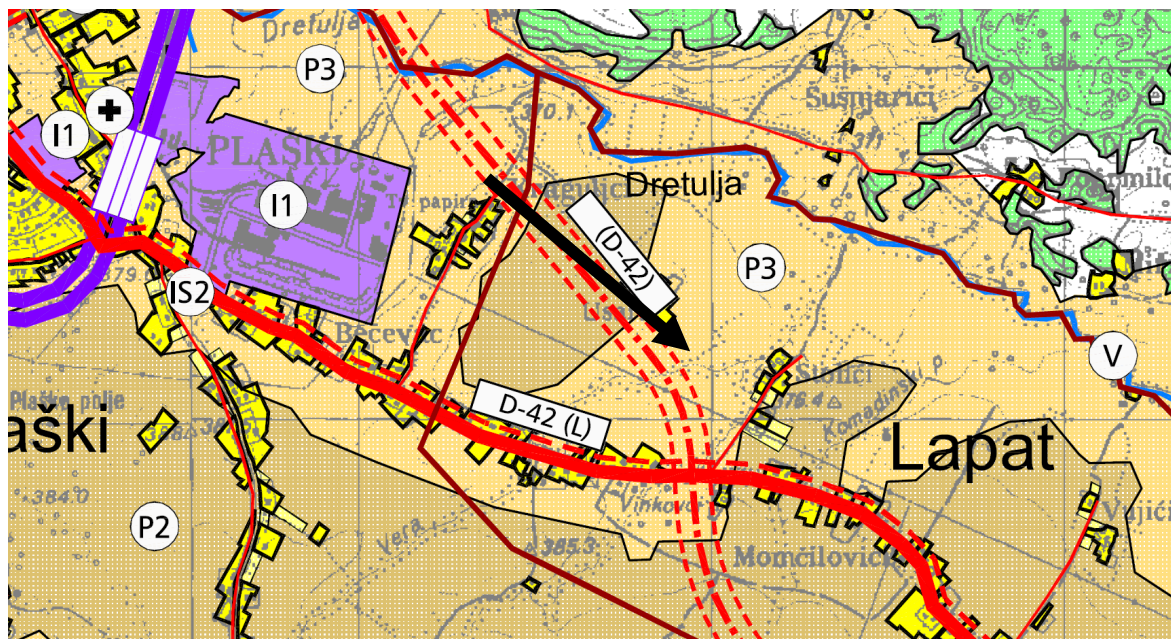
Za veći (sjeverni) dio predmetne nekretnine, dan kakvoće je 7. svibnja 2025. godine. Za manji (južni, u koridoru planirane prometnice), dan kakvoće je trenutak prije stupanja na snagu PPU Općine Plaški iz 2006. godine.

6.5. UPORABNO SVOJSTVO NEKRETNINE

Prema odredbama Prostornog plana uređenja Općine Plaški (Glasnik Karlovačke županije broj 42/06, 5/14, 19/21 i 41/23), prema kartografskom prikazu Korištenje i namjena površina, predmetna nekretnina se nalazi u zoni namjene P3 – Ostala obradiva tla, i izvan je građevinskog područja.

Za dio koji je u koridoru planirane prometnice, u skladu sa čl. 4., stavak 43. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina potrebno je utvrditi uporabno svojstvo nekretnine tj. stanje odnosno kakvoću nekretnine prije njezine promjene namjene odnosno prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja u smislu privatnog gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti (načelo prethodnog učinka). Kako se je prema važećem, ali i prema svim ranijim prostornim planovima, taj dio nalazio u koridoru prometnice, ne može se utvrditi prostorno planska namjena prema načelu prethodnog učinka, pa je dan kakvoće trenutak prije stupanja na snagu PPU Općine Plaški iz kolovoza 2006. godine, kada se taj dio nekretnine (kao i danas) nalazio u zoni poljoprivrednih zemljišta.

Nekretnina se definira se kao zemljište četvrte kategorije (4.1) - poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje, u skladu sa čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).



Prikaz na kartografskom prikazu Korištenje i namjena prostora, PPU Općine Plaški

Tumač planskog znakovlja

	ŽUPANIJSKA GRANICA
	OPĆINSKA / GRADSKA GRANICA
	GRANICA NASELJA
PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE	
GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA	
	IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
POVRŠINE IZVAN NASELJA	
	GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA pretežno industrijska - I1
	POVRŠINE UZGAJALIŠTA (AKVAKULTURA)
	POSLOVNA NAMJENA
	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA hotel - T1, turističko naselje - T2, kamp - T3
	ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA R6-odbojka, R7-nogomet, košarka, R8-kuglana
	VRJEDNO OBRADIVO TLO
	OSTALA OBRADIVA TLA
	ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE
	ZAŠTITNA ŠUMA
	ŠUMA POSEBNE NAMJENE
	OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
	VODNE POVRŠINE
	POSEBNA NAMJENA
	ZONA ZABRANJENE IZGRADNJE
	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA IS1-vodosprema, IS2-benzinska postaja
	GROBLJE

PROMET

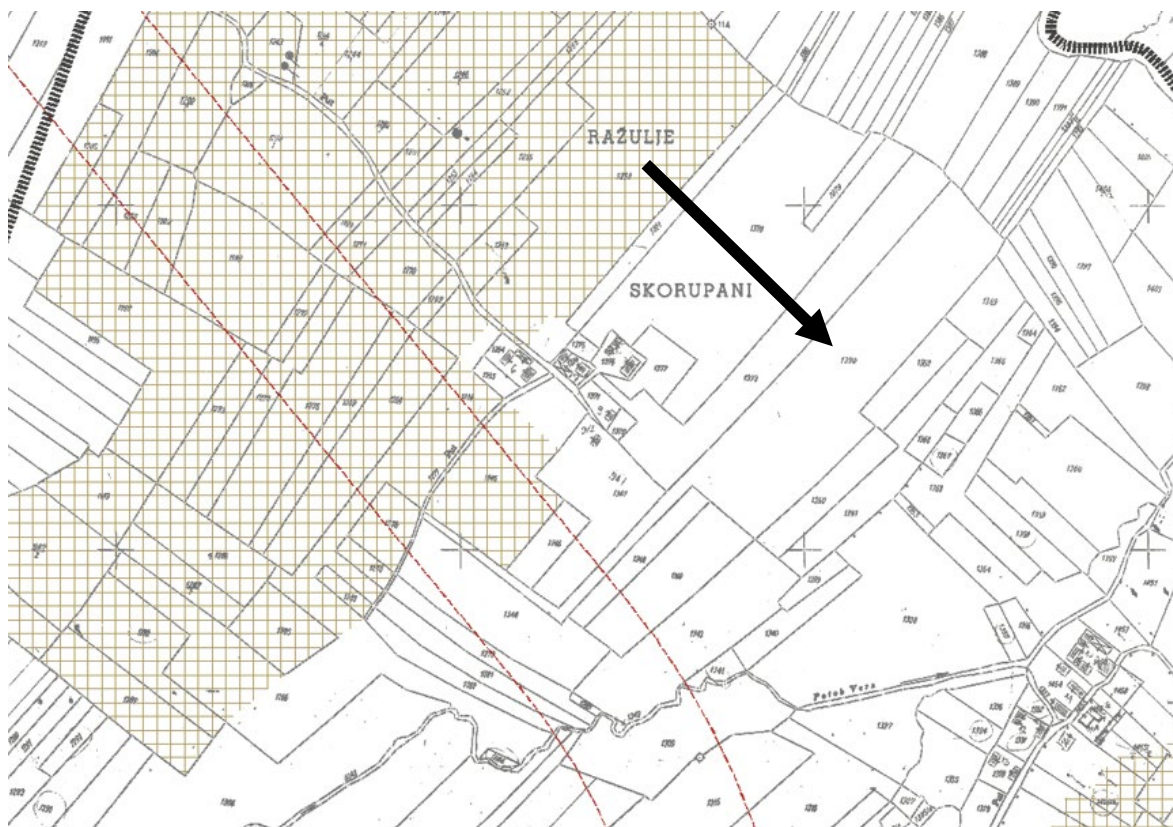
CESTOVNI PROMET

	OSTALE DRŽAVNE CESTE
	DIO DRŽAVNE CESTE KOJI SE PREDLAŽE DA POSTANE LOKALNA CESTA
	LOKALNA CESTA
	OSTALE CESTE KOJE NISU RAZVRSTANE
	MOGUĆI I/II ALTERNATIVNI KORIDOR (TRASA) CESTE PLANIRANA CESTA U ISTRAŽIVANJU

ŽELJEZNIČKI PROMET

	MAGISTRALNA GLAVNA ŽELJEZNIČKA PRUGA
	PUTNIČKI MEĐUMJESNI KOLODOR

Legenda, PPU Općine Plaški



Prikaz na kartografskom prikazu Granice građevinskih područja - Plaški, PPU Općine Plaški

U skladu sa svim prethodno navedenim, daje se specifikacija za procjenu:

1. nekretnina koja je predmet postupka
 Oznaka: zk.č.br. 1370, k.o. Plaški
 Namjena: P3
 Kategorija: 4.1
 Prema: važeći PPU Općine Plaški
 Površina: 20932 m²

6.7. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE)

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

REDNI BROJ	ID PN	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	POVRŠINA (m ²)	KATASTAR		PROST. PLAN			KUPOPRODAJNA CIJENA (€)	JEDINIČNA KUPOPRODAJNA CIJENA €/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK
						K.Č.	K.O.	NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI				
1	5226339	PLAŠKI	PZ	KP	9.708,00	1033	PLAŠKI	P	4.1		3.583,52	0,37	19.2.2024.	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO
2	4714968	PLAŠKI	PZ	KP	17.147,00	963	PLAŠKI	P	4.1		6.873,76	0,40	5.4.2022.	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO
3	5117438	PLAŠKI	PZ	KP	28.698,00	57, 56, 59/1, 53, 62	MEĐEĐAK	P	4.1		16.000,00	0,56	29.9.2023.	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO
4	4871356	PLAŠKI	PZ	KP	11.712,00	59/2, 70, 81, 71	MEĐEĐAK	P	4.1		3.981,68	0,34	4.11.2022.	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO
5	4805770	PLAŠKI	PZ	KP	37.796,00	1416/1	LATIN	P	4.1		7.500,00	0,20	17.8.2022.	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO
6	4733319	PLAŠKI	PZ	KP	14.735,00	454, 453, 451	MEĐEĐAK	P	4.1		3.306,68	0,22	25.4.2022.	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO
7	4714968	PLAŠKI	PZ	KP	17.147,00	963	PLAŠKI	P	4.1		6.873,76	0,40	5.4.2022.	PLAŠKI - OSTALO OBRADIVO TLO

Podaci s Portala e-Nekretnine (2025)

Izvadak s Portala e-Nekretnine prikazuje poredbene transakcije zemljišta sljedećih obilježja:

- pretražene su transakcije zemljišta u istom cjenovnom bloku u kojoj se nalazi i predmetno zemljište, površine od 5000 do 50000 m²

Analizom predmetnog izvatka je odlučeno da u daljnji proračun idu sve transakcije zemljišta te je potrebno izvršiti međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, za transakcije koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja:

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

REDNI BROJ	ID PN	ADRESA	POVRŠINA (m ²)	KATASTAR		JEDINIČNA KUPOPRODAJNA CIJENA €/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	BAZNI INDEKS* NA DAN KUPOPRODAJE	BAZNI INDEKS* NA DAN VREDNOVANJA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA €/m ²
				K.Č.	K.O.					
1	5226339	PLAŠKI	9.708,00	1033	PLAŠKI	0,37	19.2.2024.	4491	4491	0,37
2	4714968	PLAŠKI	17.147,00	963	PLAŠKI	0,40	5.4.2022.	3700	4491	0,49
3	5117438	PLAŠKI	28.698,00	57, 56, 59/1, 53, 62	MEĐEĐAK	0,56	29.9.2023.	4491	4491	0,56
4	4871356	PLAŠKI	11.712,00	59/2, 70, 81, 71	MEĐEĐAK	0,34	4.11.2022.	3700	4491	0,41
5	4805770	PLAŠKI	37.796,00	1416/1	LATIN	0,20	17.8.2022.	3700	4491	0,24
6	4733319	PLAŠKI	14.735,00	454, 453, 451	MEĐEĐAK	0,22	25.4.2022.	3700	4491	0,27
7	4714968	PLAŠKI	17.147,00	963	PLAŠKI	0,40	5.4.2022.	3700	4491	0,49

* Državni zavod za statistiku (2023, 2024), publikacije POLJ-2023-1-12, POLJ-2024-1-12, cijene poljoprivrednog zemljišta

Nadalje je izvršeno interkvalitativno izjednačenje obzirom na kategoriju zemljišta te statistička analiza i proračun.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, STATISTIČKA ANALIZA I PRORAČUN

REDNI BROJ	ID PN	ADRESA	POVRŠINA (m ²)	KATASTAR		JEDINIČNA KUPOPRODAJNA CIJENA €/m ²	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA €/m ²	ROST. PLA		KOEf. KOREKCIJE ZA KATEGORIJU ZEMLJIŠTA	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA €/m ²	ODSTUPANJE OD PROSJEKA %	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (APSOLUTNO)	KVADRAT ODSTUPANJA (APSOLUTNIH)
				K.Č.	K.O.			NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA					
1	5226339	PLAŠKI	9.708,00	1033	PLAŠKI	0,37	0,37	P	4.1	1,00	0,37	8,56%	0,03	0,00
2	4714968	PLAŠKI	17.147,00	963	PLAŠKI	0,40	0,49	P	4.1	1,00	0,49	-20,54%	-0,08	0,01
3	5117438	PLAŠKI	28.698,00	57, 56, 59/1, 53, 62	MEĐEĐAK	0,56	0,56	P	4.1	1,00	0,56	-38,12%	-0,15	0,02
4	4871356	PLAŠKI	11.712,00	59/2, 70, 81, 71	MEĐEĐAK	0,34	0,41	P	4.1	1,00	0,41	-2,22%	-0,01	0,00
5	4805770	PLAŠKI	37.796,00	1416/1	LATIN	0,20	0,24	P	4.1	1,00	0,24	40,33%	0,16	0,03
6	4733319	PLAŠKI	14.735,00	454, 453, 451	MEĐEĐAK	0,22	0,27	P	4.1	1,00	0,27	32,52%	0,13	0,02
7	4714968	PLAŠKI	17.147,00	963	PLAŠKI	0,40	0,49	P	4.1	1,00	0,49	-20,54%	-0,08	0,01

Prosjeak (Cpr):	0,40
Standardno odstupanje (±):	0,11 26,88 %
Pravilo dva-sigma (±):	0,22

Izvršena je provjera odstupanja:

PROVJERA ODSUPANJA

REDNI BROJ	ID PN	POJEDINAČNO ODSTUPANJE OD PROSJEKA (< 30 %)	ODSTUPANJE OD PRAVILA DVA-SIGMA
1	5226339	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
2	4714968	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
3	5117438	NE ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
4	4871356	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
5	4805770	NE ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
6	4733319	NE ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
7	4714968	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

S obzirom na to da kod transakcija pod rednim brojem 3., 5. i 6. postoji nedopušteno odstupanje, izvršit će se novi proračun bez njih.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, STATISTIČKA ANALIZA I PRORAČUN (2. ITERACIJA)

REDNI BROJ	ID PN	ADRESA	POVRŠINA (m ²)	KATASTAR		JEDINIČNA KUPOPRODAJNA CIJENA €/m ²	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA €/m ²	ROST. PLA		KOEf. KOREKCIJE ZA KATEGORIJU ZEMLJIŠTA	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA €/m ²	ODSTUPANJE OD PROSJEKA %	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (APSLUTNO)	KVADRAT ODSUPANJA (APSLUTNIH)
				K.Č.	K.O.			NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA					
1	5226339	PLAŠKI	9.708,00	1033	PLAŠKI	0,37	0,37	P	4.1	1,00	0,37	15,86%	0,07	0,00
2	4714968	PLAŠKI	17.147,00	963	PLAŠKI	0,40	0,49	P	4.1	1,00	0,49	-10,90%	-0,05	0,00
4	4871356	PLAŠKI	11.712,00	59/2, 70, 81, 71	MEĐEĐAK	0,34	0,41	P	4.1	1,00	0,41	5,95%	0,03	0,00
7	4714968	PLAŠKI	17.147,00	963	PLAŠKI	0,40	0,49	P	4.1	1,00	0,49	-10,90%	-0,05	0,00

Prosjeak (Cpr): **0,44**

Standardno odstupanje (±): 0,05 11,45 %

Pravilo dva-sigma (±): 0,10

Izvršena je nova provjera odstupanja:

PROVJERA ODSUPANJA

REDNI BROJ	ID PN	POJEDINAČNO ODSTUPANJE OD PROSJEKA (< 30 %)	ODSTUPANJE OD PRAVILA DVA-SIGMA
1	5226339	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
2	4714968	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
4	4871356	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
7	4714968	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

Odstupanja su sada u dozvoljenim granicama te je proračun ispravan.

Procijenjena jedinična vrijednost poljoprivrednog zemljišta, iznosi:

0,44 €/m²

6.8. IZRAČUN PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procijenjena jedinična vrijednost poljoprivrednog zemljišta, iznosi:

0,44 €/m²

Procijenjena vrijednost zemljišta, zk.č.br. 1370, k.o. Plaški, površine 20932 m², iznosi:

20932 m² x 0,44 €/m² = 13.610,08 €

7. ZAKLJUČAK O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine upisane u bazu zemljišnih podataka u zk.ul.br. 2543, k.o. Plaški, kao zk.č.br. 1370, u naravi neobrađeno obradivo tlo, na dan vrednovanja 7. svibnja 2025. godine, procjenjuje se na:

13.600,00 € *

* Zaokruženo u skladu s Uputom o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja Eura kao službene valute u RH, do donošenja izmjene Pravilnika, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, 8. svibnja 2023. g.

PDV se ne obračunava.

Elaborat je elektronički potpisan i elektronički dostavljen naručitelju, a zapis ostaje u arhivi vještaka.

U Zagrebu, 7. svibnja 2025. godine

Tomislav Trputac dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

8. PRILOG A - FOTOGRAFIJE



9. PRILOG B - DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/726
URBROJ: 514-03-04/01-25-05

Zagreb, 5. veljače 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 Tomislava Trputca, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zagreba, Poljička ulica 29, OIB: 61376648963, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

- I. Tomislav Trputac, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, Poljička ulica 29, OIB: 61376648963, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 5. veljače 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Tomislav Trputac, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjene nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz 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 preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog



514|UPI710032401726|5

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 državljaniin 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 Zagrebu.

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. Tomislav Trputac, Zagreb, Poljička ulica 29
2. Pismohrana-ovdje



514|UPI710032401726|5



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su- 1354/2022
Zagreb, 21. prosinca 2022.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Projekti i eksperti d.o.o. (OIB 24113470894), temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20),

riješio je

I Utvrđuje se da pravna osoba PROJEKTI I EKSPERTI d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Poljička ul. 29 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnina**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenih područja na vrijeme od četiri godine.

II Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

1. Pravna osoba Projekti i eksperti d.o.o., podnijela je zahtjev za odobrenje obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

2. U prilog zahtjevu pravna osoba Projekti i eksperti d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Tomislava Trputca stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u pravnoj osobi Projekti i eksperti d.o.o. te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenu pravnu osobu.

3. S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

Predsjednik suda

doc. dr. sc. Zdenko Konjić



O tome obavijest:

1. PROJEKTI I EKSPERTI d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OGULIN
Stanje na dan: 04.04.2025. 08:59

Katastarska općina: 319406, PLAŠKI

Broj ZK uložka: 2543

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
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.	1370	57	SKORUPANI ORANICA ORANICA	20932 10466 10466	
		UKUPNO:		20932	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 AGRO-KOP D.O.O.JOSIPDOL, MIHALJEVIĆI 148/A, OŠTARIJE	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno 02. srpnja 2012.g. broj Zp-123/12 Na temelju pravomoćnog i ovršnog rješenja o ovrsi na temelju vjerodostojne isprave posl.br. Ovrv-90/12 izdano po javnom bilježniku Ivanki Antić iz Karlovca, Josipa Šipuša 1 od 28. ožujka 2012.g. zabilježuje se ovrha na kč.br. 1370 upisane u A ovrhovoditelja MADIG-MREŽNICA d.o.o. iz Ogulina, Salopek selo 2, OIB: 60183679197.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 04.04.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OGULIN

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. PLAŠKI

k.č.br.: 1370

Stanje na dan: 07.05.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:3000

Izvorno mjerilo 1:2500

