

SADRŽAJ

1. IMENOVANJE
2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
3. UVOD
4. OČEVID
5. ZADATAK
6. PODATCI O NEKRETNINI
7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
8. FOTOELABORAT
9. ZAKLJUČAK

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane vještaka doc. dr. sc. Josipa Haramija, dipl. ing. agr. (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenju uslugu ni na koji način nije ovisio o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenju uslugu. Pretpostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predloženi Procjenitelju. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine.

Procjembeni elaborat vrijedi samo za navedenu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju odstrane naručitelja ili trećih je nevažeće. Potpuno izvješće se može predati zainteresiranim trećim stranama izvan organizacije Procjenitelja, a koje trebaju biti upoznate. Procjenitelj zadržava pravo uključivanja Naručitelja na listu klijenata. Procjenitelj će po pravnoj obvezi smatrati povjerljivim svu konverzaciju, povjerene dokumente te procjembeni elaborat. Navedeni uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost obiju stranaka.

Za potrebe ovog elaborata nisu rađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Isto tako nisu rađene posebne kvalitativne analize tla ili biljnog materijala, već se kvaliteta mogla ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

U slučaju novo nastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili dopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama.

Vrednovanje se odnosi na navedeni datum. Da bi se omogućilo utvrđivanje budućih nepredviđenih bitnih činjenica, kao primjerice gospodarske situacije, visine vrijednosti/najma/zakupa zemljišta, preporuča se redovito revidiranje vrijednosti nekretnine. Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost.

Predmet ovog nalaza i mišljenja nije geodetska ili imovinsko pravna provjera. Tereti i opterećenja na predmetnoj nekretnini nisu predmet ovog elaborata niti su uzimani u obzir.

1. IMENOVANJE



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-35/2021-4
Varaždin, 15. siječnja 2021.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

RJEŠENJE

dr. sc. Josip Haramija, dipl. ing. agronomije iz Ludbrega, M. Kerstnera 14, OIB: 75852363465, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom poljoprivredne struke – gospodarstvo i procjenu poljoprivrednog zemljišta rješenjem broj 4 Su-54/2017-4 od 23. veljače 2017., ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom poljoprivredne struke – gospodarstva i procjenu poljoprivrednog zemljišta, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 24. veljače 2021.

Obrazloženje

dr. sc. Josip Haramija, dipl. ing. agronomije podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom poljoprivredne struke – gospodarstva i procjenu poljoprivrednog zemljišta, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (presliku rješenja o ponovnom imenovanju iz prethodnog mandata, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, potvrđnice o stručnom osposobljavanju od 4.11.2017, 22.9.2018. te 5.11.2019, ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja te potvrdu o zdravstvenoj sposobnosti).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima, napucima i normama koje reguliraju područje izračuna tržišne vrijednosti nekretnina i to osobito:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14)
- Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“ br. 74/14, 69/17 i 98/19),
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 29/17, 39/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina („Narodne novine“ br. 68/20)
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu („Narodne novine“ br. 20/18, 115/18, 98/19)
- Pravilnik o metodologiji utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu države izravnom pogodbom („Narodne novine“ br. 141/13)
- Pravilnik o mjerilima za utvrđivanje osobito vrijednog (P1) i vrijednog obradivog (P2) poljoprivrednog zemljišta («Narodne novine» br. 23/19.)
- Pravilnik o utvrđivanju naknade za prenesena i ograničena prava na šumi i šumskom zemljištu („Narodne novine“, br. 12/20)
- Vladimir Krtalić: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV, 2007. God, Zagreb)
- Podaci o cijenama zemljišta iz arhive vještaka, nadležnih službi i javno dostupnih internetskih stranica
- Uvid u Informacijski sustav tržišta nekretnina - eNekretnine
- Podaci o cijenama zemljišta iz arhive vještaka, nadležnih službi i javno dostupnih internetskih stranica
- Prostornoplanska dokumentacija

3. UVOD

Bjelovarsko-bilogorska županija, Upravni odjel za poslove državne uprave, Odsjek za imovinsko-pravne poslove, postupajući po zahtjevu korisnika izvlaštenja za osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina u k.o. Korenovo radi potpunog izvlaštenja nekretnina u svrhu radi izgradnje državne ceste D12, dionica FARKAŠEVAC-BJELOVAR u k.o. Korenovo predlagatelja tvrtke Hrvatske ceste d.o.o. Vončinina 3, Zagreb, donio je zaključak za osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina u k.o. Korenovo, radi potpunog izvlaštenja nekretnina.

4. OČEVID

Očevid je izvršen dana 21.11.2023. god. uz identifikaciju ovlaštenog geodetskog vještaka Obavio sam očevid na licu mjesta na predmetnoj lokaciji izvršio sam pregled i fotografiranje nekretnine (prilog u Fotoelaboratu)

Prema zatečenom stanju na dan očevida, a sukladno s važećoj prostorno – planskoj dokumentaciji, te zakonskom regulativom koja uređuje područje procjene nekretnina pristupio sam izradi procjemenog elaborata te nalaza i mišljenja.

5. ZADATAK

U konkretnom slučaju određeno je vještačenje po vještaku poljoprivredne struke utvrditi dokaze o stanju i vrijednosti nekretnina, odnosno izraditi procjenu stanja i vrijednost nekretnina na način da utvrdi tržišnu vrijednost nekretnina, treba izvršiti procjenu tržišne vrijednosti kultura i nasada na predmetnoj čestici, a radi se konkretno o naknadi za neamortizirana ulaganja u plodnost tla te naknadi za usjeve-biljne materijale i naknadi za trajne nasade na izvlaštenoj nekretnini.

Zemljište (te eventualno objekti) je predmet procjene građevinskog vještaka za procjenu nekretnina, a predmet procjene poljoprivrednog vještaka je procjena vrijednosti poljoprivrednih poboljšica- neamortiziranih ulaganja u plodnost tla, vrijednost usjeva-biljnih materijala i trajnih nasada povezanih s nekretninom.

U to se odnose preostala ulaganja u plodnost tla, usjevi i nasadi povezani s nekretninom. Trava, drveće, plodovi i sve uporabljive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi su te nekretnine sve dok se od zemlje ne odvoje.

U ovom predmetu osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnina potrebno je procijeniti tržišnu vrijednost nekretnine.

Podaci o vlasništvu, posjedništvu, površini nekretnine -predmetne katastarske čestice preuzeta je iz naznačenog Rješenja za osiguranje dokaza. Nije zadatak poljoprivrednog vještaka provjera stvarnog vlasništva i posjeda.

- **dan vrednovanja** - je trenutak na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine. Dakle, dan vrednovanja je: dan očevida– 21.11.2023. god

- **dan kakvoće** je trenutak na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine, dan kakvoće određuje uporabno svojstvo nekretnine neposredno prije trenutka u kojem je promijenjena namjena koja je povod formiranju građevinskih čestica za navedene prometnice.

6. PODATCI O NEKRETNINI

Položaj Grada Bjelovara

Grad Bjelovar smješten je na visoravni u južnom dijelu Bilogore (Sjeverozapadna Hrvatska). Središte je Bjelovarsko-bilogorske županije, ali i prirodno, kulturno i političko središte kraja. Bjelovar je i prometno raskrižje u ovom kraju. Sijeku ga ceste od Zagreba za Osijek, zatim iz Varaždina i Koprivnice preko Čazme do Ivanić-Grada.

Naselja Malo Korenovo i Veliko Korenovo nalaze se u sastavu Grada Bjelovara.

Lokacija i položaj nekretnine

Korištena dokumentacija za identifikaciju:

Nekretnina je smještena u katastarskoj općini Korenovo, južno od Grada Bjelovara.

Opis zatečenog stanja nekretnine (k.o. Korenovo)

k.č.br.	površina (m ²)	Način uporabe čestice-podaci iz geodetskog elaborata (katastar)	opis usjeva/nasada na nekretnini	oblik parcele	nagib parcele
571/5	1079	livada	Livada u blizini kuće	nepравilan	ravan

Ostala obilježja nekretnine

Sve standardno za promatrano područje, bez ikakvih posebitosti.

Uporabno svojstvo nekretnine

Predmet procjene vrijednosti nekretnine je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje te se koristi na uobičajeni način.

Smatram da da u ovom postupku treba uzeti u obzir i element prinude, to jest oduzimanja prava vlasništva, a ne prodaja u smislu vršenja vlasničkih ovlaštenja, kao i činjenicu da parcelacija nije provedena voljom vlasnika već prema potrebi legitimnih interesa države za izgradnjom objekta i zaštitom vlasničkih prava u kontekstu postupaka za izvlaštenje.

Prije parcelacije postojala je samo jedna nekretnina, a parcelacijom dolazi do cijepanja nekretnine koja postaje dijelom prometnica čime se mijenja vlasničko stanje na što raniji vlasnik ne može utjecati a što je usklađeno sa optimalnim interesima korisnika izvlaštenja.

7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine sastoji se od procjene vrijednosti zemljišta i procjene vrijednosti usjeva i nasada i sve što je sa zemljištem povezano (preostalo neiskorišteno hranjivo) i eventualni objekti koji su predmet procjene građevinskog vještaka.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta predmet je procjene građevinskog vještaka za procjenu nekretnina

Naknada za poljoprivredne poboljšice -neamortizirana ulaganja u plodnost tla

(Neamortizirana-akumulirana-neiskorištena hranjiva- preostala neiskorištena plodnost tla)

Tlo ima sposobnost biljci osigurati neprekidno vodu, zrak i hranu. Plodnost tla može biti prirodna (nastala prirodnim putem) i umjetna (promijenjena ili nastala radom čovjeka).

Predmetno zemljište nalazi se u području gdje su dublja tla koja su pogodna za poljoprivrednu proizvodnju i na njima se mogu izvoditi agrotehnički zahvati.

Posjednik gnojidbom godinama može dodavati hranjiva koje se koriste u godini uzgoja poljoprivrednih kultura (dušik), a neka gnojiva (fosfor i kalij) se ne ispiru već ostaju vezana u tlu i ostaju i u sljedećim godinama, pa isti ostaci gnojiva mogu povećati vrijednost nekretnine zajedno sa akumuliranim humusom.

U neobrađenom zemljištu, zemljištu na ugaru i nekultiviranim tlima hranjiva se akumuliraju gdje se povećava i sadržaj humusa nakon humifikacije biljnih ostataka.

Akumulirana hranjiva i humus koji su razmjerno trajno povezani uz tlo ispod površine zemlje- spadaju u poljoprivredne poboljšice te doprinose dodatnoj vrijednosti nekretnine od prosječno 0,08-0,10 EUR/m² na tlima na ugaru-nekultiviranim, neobrađenim tlima, do prosječno 0,10-0,20 EUR/m² na kultiviranim tlima, a u povrtnjacima 0,20-1,00 EUR/m²

Naknada za usjeve-biljne materijale

Naknada za usjeve odnosi se na vrijednost usjeva koji su povezani s nekretninom, a ovisi o vrsti usjeva, stanju usjeva kao i cijenama na tržištu poljoprivrednih kultura (biljni materijal na nekultiviranim tlima 0,04-0,08 EUR/m², livade, trave, oranične ratarske kulture 0,1—0,20 EUR/m², industrijsko bilje 0,15-0,50 EUR/m², povrtnje kulture 0,25-1,20 EUR/m²).

Ne nekim parcelama više nema uzgajanih poljoprivrednih kultura već su ista zemljišta neobrađena, nekultivirana, na ugaru, ali na parcelama je samonikli biljni materijal, ponegdje raslinje i grmlje koje ima svoju vrijednost. Naknada za biljni materijal odnosi se na samonikli

autohtoni biljni materijal i biljke koje se nalaze na nekretnini i pridonose biološkoj raznolikosti, a korisne su kao samoniklo ljekovito bilje (npr. menta, šipak, truputac, salvija, i sl.), pšelinja paša (npr. zlatošipka i dr.), i slično.

Naknada za trajne nasade

Naknada za voćke i vinovu lozu određuje se:

1) ako su u stadiju davanja plodova - u visini čistog prihoda te vrste, za trošak podizanja nasada, trošak njege, te izgubljeni prinos za onoliko godina koliko je potrebno za podizanje, do ulaska u puni rod.

2) ako nisu počela davati plodove - u visini troškova potrebnih za nabavku, sadnju i uzgoj takvih sadnica.

Ukrasno bilje ima svoju posebnu estetsku, zaštitnu (buka, prašina, sunce, kiša) te krajobraznu vrijednost.

Šume i sastojine procjenjuju se prema Pravilnik o utvrđivanju naknade za prenesena i ograničena prava na šumi i šumskom zemljištu („Narodne novine“, br. 12/20), gdje je procijenjena tržišna vrijednost drvene mase i naknada za općekorisnih funkcija šuma OKFŠ. OKFŠ se obračunava zbog smanjenja površine šumskog zemljišta i obračunava se putem bodova u rasponu od 4-41. Cijena boda iznosi 1,00 kn (0,133 EUR). OKFŠ se koristi za obnovu novih šuma i podizanje kvalitete postojećih šuma i mora se obračunati prema Pravilnik o utvrđivanju naknade za prenesena i ograničena prava na šumi i šumskom zemljištu („Narodne novine“, br. 12/20).

U pojedinim slučajevima kada se na nekretninama radi o šumskim sastojinama u okviru izrade procjemenog elaborata uključen je prema potrebi u izradu elaborata specijalizirani stručnjak za utjecaj postojećih nasada šumskih sastojina na tržišnu vrijednost nekretnine: Damir Nedeljko, dipl. ing. stalni sudski vještak za šumarstvo i lovstvo.

NAKNADA ZA GUBITAK PRAVA-IZRAČUN NAKNADE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Naknada za gubitak prava na nekretnini utvrđuje se u visini tržišne vrijednosti nekretnine. Tržišna vrijednost nekretnine sastoji se od procjene vrijednosti zemljišta i procjene vrijednosti usjeva i nasada i sve što je sa zemljištem povezano (preostalo neiskorišteno hranjivo) i eventualni objekti koji su predmet procjene građevinskog vještaka.

7.1. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta predmet je procjene građevinskog vještaka za procjenu nekretnina

7.2. Procjena tržišne vrijednosti poljoprivrednih poboljšica- neiskorištenih-akumuliranih hranjiva, usjeva-biljnog materijala na nekretnini (trava, oranične kulture, autohtone samonikle biljke, I dr.)

Površina (m ²)	Vrijednost neiskorištenih-akumuliranih hranjiva (EUR/m ²)	Naknada za neiskorištena-akumulirana hranjiva (EUR)	Opis usjeva na nekretnini (trava, oranične kulture ili slično)	Vrijednost usjeva na zemljištu (EUR/m ²)	Naknada za usjeve na nekretnini (EUR)	Vrijednost akumuliranih hranjiva i usjeva na nekretnini (EUR) Σ 7.2.
1079	0,20	215,80	livada	0,30	323,70	539,50

7.3. Procjena tržišne vrijednosti trajnih nasada i ukupna tržišna vrijednost nekretnine

k.č.br.	Opis trajnih nasada na nekretnini	Naknada za trajne nasade (EUR) Σ 7.3.	Naknada za gubitak prava-Naknada za ukupnu tržišnu vrijednost nekretnine (EUR) 7.1+7.2+7.3
571/5	nema vrijednih trajnih nasada na nekretnini	0,00	539,50

Opis naknade	Iznos naknade EUR
- Procjena naknade za posljedice gubitke	0,00
- Procjena naknade za posljedice dobitke	0,00
UKUPNA naknada za gubitak prava-Naknada za tržišnu vrijednost nekretnine (EUR)	539,50



9. ZAKLJUČAK

Nakon obavljenog očevida, analize dostupne dokumentacije i provedenih izračuna, na temelju znanja i vještina, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina,

dajem **stručni nalaz i mišljenje:**

Procjena vrijednosti zemljišta i eventualnih objekata predmet je procjene građevinskog vještaka za procjenu nekretnina.

Naknada za tržišnu vrijednost poljoprivrednih poboljšica - neamortiziranih ulaganja u plodnost tla, naknada za usjeve-biljne materijale i trajne nasade na k.č.br. 571/5 k.o. Korenovo nakon zaokruživanja iznosi

EUR	Fiksni tečaj konverzije 1 EUR = 7,53450 kn KN
540,00	4.068,63

"Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine."

Zaokruživanje se vrši prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine (KLASA:364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08.05.2023.)

Izjava o nepristranosti i neovisnosti koja je sastavni dio procjemenog elaborata:

Ja, doc. dr. sc. Josip Haramija, dipl. ing. agr., stalni sudski vještak poljoprivredne struke - gospodarstva i procjenu poljoprivrednog zemljišta, iz Ludbrega, Mladena Kerstnera 14, OIB: 758523634 65, pod punom materijalnom i kaznenom odgovornosti, izjavljujem da sve poslove za koje sam ovlašten obavljam stručno, neovisno i nepristrano, te ću iznijeti sve okolnosti koje potencijalno dovode u pitanje nepristranost ili moguć sukob interesa.

Ova izjava potpisuje se sukladno članku 9. stavku 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine br. 78/15) i sastavni je dio procjemenog elaborata.

**Stalni sudski vještak za poljoprivredu-gospodarstvo
i procjenu poljoprivrednog zemljišta**

Doc. dr.sc. JOSIP HARAMIJA, dipl. ing. agr.





