



Zdravko Mitak <zdravko.mitak@gmail.com>

Ponuda

Broj poruka: 2

Kristina Rakuša <kristina@rakusa.hr>

Prima: Zdravko Mitak <zdravko.mitak@gmail.com>

20. svibnja 2025. u 08:00

Poštovani g. Mitak,

Obraćam Vam se u zastupanju g. Nikole Rožića koji je zainteresiran za otkup dviju čestica koje su bile u vanknjižnom vlasništvu Vinske kuće Jana d.o.o. koje društvo je brisano iz sudskog registra dovršetkom stečajnog postupka u kojem ste bili imenovani kao stečajni upravitelj, a trenutno čine imovinu koja predstavlja stečajnu masu.

Moja stranka je izradila procjenu vrijednosti koju Vam dostavljam u prilogu te je isti spreman otkupiti predmetne nekretnine po utvrđenoj cijeni.

Ljubazno Vas molim povratnu informaciju da li postoji interes za prodaju predmetnih čestica.

Za sva pitanja stojim na raspolaganju.

Srdačan pozdrav

--

ODVJETNICA KRISTINA RAKUŠA

Odvjetnik/Attorney at Law

Draškovićeve 72, Zagreb
Hrvatska/Croatia

T +385/1/5613 513

F +385/1/6044 433

M +385/91/6044 433

E kristina@rakusa.hr

W <https://rakusa.hr/>

VAŽNA OBAVIJEST - ELEKTRONSKA POŠTA ZAŠTIĆENA ODVJETNIČKOM TAJNOM

Naš odvjetnički ured obrađuje osobne podatke o strankama i trećim osobama sa svrhom izvršenja ugovora o zastupanju ili pružanja drugog oblika pravne pomoći. Također obrađujemo i osobne podatke o trećim osobama s kojima komuniciramo po bilo kojoj osnovi. Ako nam se obratite putem elektroničke pošte ili ste od nas primili poruku elektroničke pošte vaši osobni podaci iz takve poruke su predmet naše obrade.

Više informacija o našoj obradi vaših osobnih podataka možete naći u našoj Obavijesti o obradi osobnih podataka, koju možete dobiti u našem odvjetničkom uredu ili ćemo vam ju dostaviti na vaš zahtjev.

U slučaju bilo kakvog pitanja ili prigovara u vezi s obradom vaših osobnih podataka možete nas kontaktirati.

 nalaz - R&J.pdf
1634K

Kristina Rakuša <kristina@rakusa.hr>

Prima: Zdravko Mitak <zdravko.mitak@gmail.com>

24. lipnja 2025. u 20:59

Poštovani g. Mitak,

obavještavam Vas da je stranka spremna otkupiti predmetnu nekretninu i po dvostruko većoj cijeni od procijenjene, a sve radi troškova vezanih uz transakciju.

Ljubazno molim vaš odgovor na dostavljenu ponudu

ODVJETNICA KRISTINA RAKUŠA

Odvjetnik/Attorney at Law

Draškovićeve 72, Zagreb
Hrvatska/Croatia

T +385/1/5613 513

F +385/1/6044 433

M +385/91/6044 433

E kristina@rakusa.hr

W <https://rakusa.hr/>

VAŽNA OBAVIJEST - ELEKTRONSKA POŠTA ZAŠTIĆENA ODVJETNIČKOM TAJNOM

Naš odvjetnički ured obrađuje osobne podatke o strankama i trećim osobama sa svrhom izvršenja ugovora o zastupanju ili pružanja drugog oblika pravne pomoći. Također obrađujemo i osobne podatke o trećim osobama s kojima komuniciramo po bilo kojoj osnovi. Ako nam se obratite putem elektroničke pošte ili ste od nas primili poruku elektroničke pošte vaši osobni podaci iz takve poruke su predmet naše obrade.

Više informacija o našoj obradi vaših osobnih podataka možete naći u našoj Obavijesti o obradi osobnih podataka, koju možete dobiti u našem odvjetničkom uredu ili ćemo vam ju dostaviti na vaš zahtjev.

U slučaju bilo kakvog pitanja ili prigovara u vezi s obradom vaših osobnih podataka možete nas kontaktirati.

[Citirani tekst je skriven]

DŽ AGRO - CONSULTING j.d.o.o.

M.Vrhovca 1, 47000 Karlovac

OIB : 14257535377

Tel. 098/ 36 44 19

Nikola Rožić

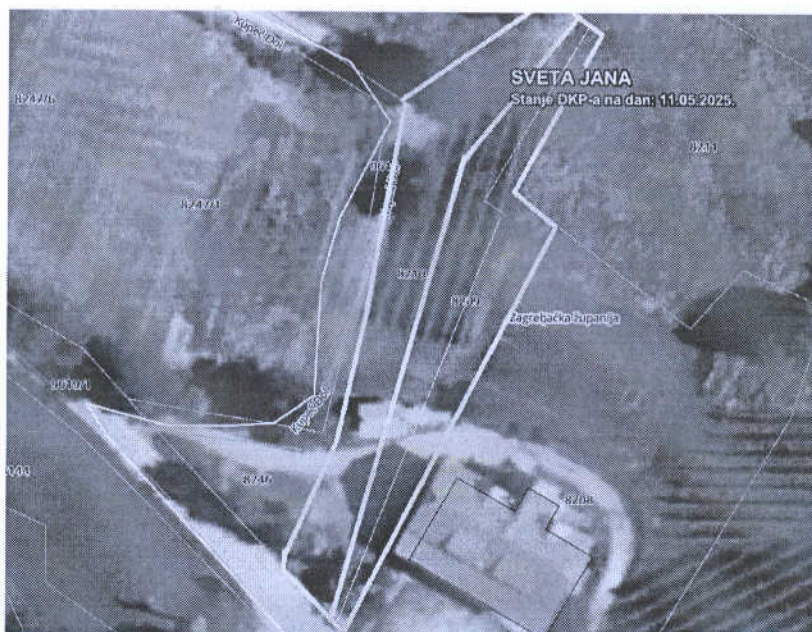
Prodin Dol 38

10453 Gorica Svetojanska

PROCJEMBENI ELABORAT

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

kč.br. 8210 i dio kč.br. 8209 k.o. Sveta Jana



Karlovac, 16. svibnja 2025.

1. Zadatak

Prema zahtjevu Nikole Rožića, Prodin Dol 38, potrebno je izraditi Procjembeni elaborat, procjene tržišne vrijednosti nekretnina označenih kao poljoprivredno zemljište i to kč.br. 8210 površine 1.129 m² označene kao vinograd Pod Prodinščak i dio kč.br. 8209 površine 489 m² označene kao vinograd Pod Prodinščak, upisanih u Posjedovni list broj 2452 u k.o. Sveta Jana, u vlasništvu Vinska kuća Jana d.o.o., za proizvodnju vina, alkoholnih i bezalkoholnih pića, Prodin Dol 37, Hrvatska, u stečaju.

Procjembeni elaborat koristiti će se kao podloga za izradu Ponude za otkup predmetnih nekretnina kč.br. 8210 površine 1.129 m² i dio kč.br. 8209 površine 489 m² zbog okrupnjavanja poljoprivrednog gospodarstva u svrhu podizanja novih nasada vinograda.

Vještakom iz područja poljoprivrede i procjene poljoprivrednog zemljišta imenuje se Dražen Županić iz Karlovca, M. Vrhovca 1.

Zadatak vještaka je procijeniti tržišnu vrijednost površina označenih kao poljoprivredno zemljište, te procijeniti vrijednost vrijednih poljoprivrednih kultura zatečenih na predmetnim površinama tijekom očevida.

2. Popis propisa, stručne i znanstvene literature

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina ("NN" 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ("NN" 105/15)
- Pravilnik o metodologiji utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu RH izravnom pogodbom (NN 141/13),
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN 20/18, 115/18, 98/19 i 57/22)
- Podaci iz e-nekretnina Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine
- Cjenik glavnih šumskih proizvoda, Hrvatske šume, 2023.
- Katalog kalkulacija poljoprivredne proizvodnje, Uprava za stručnu podršku razvoju poljoprivrede i ribarstva
- Podaci iz TISUP-a (Tržišni cjenovni informacijski sustav u poljoprivredi)
- Indeksi cijena stambenih nekretnina, državni zavod za statistiku RH
- Podaci iz GEOPORTALA
- Podaci iz ARKODA

3. Rješenje o imenovanju

Sukladno članku 68. st.1. t.2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) prilažem rješenje Županijskog suda u Karlovcu o ponovnom imenovanju.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
KARLOVAC
URED PREDSJEDNIKA
Broj: 4 Su 414/2021-3
U Karlovcu, 23. kolovoza 2021.



RJEŠENJE

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Anti Ujeviću temeljem članka 124. stavak 2. Zakona o sudovima (Narodne novine 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine 38/13, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

Mr.sc. Dražen Županić, dipl. ing. agronomije, sa stanom u Karlovcu, M. Vrhovca 1, ponovno se imenuje se za stalnog sudskog vještaka iz područja poljoprivrede i procjene poljoprivrednog zemljišta na vrijeme od 4 (četiri) godine, a počam od 6. rujna 2021.

Obrazloženje

1.Mr.sc. Dražen Županić, dipl. ing. agronomije, rješenjem predsjednika Županijskog suda u Karlovcu broj Su-478/2013 od 9. rujna 2013., imenovan je za stalnog sudskog vještaka iz područja poljoprivrede i procjene poljoprivrednog zemljišta na vrijeme od 4 (četiri) godine, a rješenjem 4 Su- 470/2017 od 5. rujna 2017. je ponovno imenovana za stalnog sudskog vještaka iz spomenutog područja za daljnje četiri godine.

2.Kako je imenovani nakon proteka vremena dostavio zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka, a za to su ispunjeni svi zakonski uvjeti, valjalo je temeljem čl. 124.stavak 2. Zakona o sudovima (Narodne novine 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješiti kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ante Ujević

Dokument je elektronički potpisan:
ANTE UJEVIĆ

Vrijeme potpisivanja:
24.08.2021.
10:06:18



66
C-38R
C: 004382501510 U KARLOVCU
23.4.07-#120048520321393232363196220
U KARLOVAC
S-UJEVI
D-ANTE
OP-ANTE UJEVIĆ

4. Izjava o nepristranosti

Sukladno članku 9. st. 2. Zakona o procjeni nekretnina (NN 78/2015) izjavljujem da je procjembeni elaborat izrađen stručno, neovisno i nepristrano, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), te prisezi stalnog sudskog vještaka sukladno članku 11. Pravilnika o sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) a koja glasi: „Prisežem svojom čašću da ću povjerena mi vještačenja obavljati savjesno i prema svom najboljem znanju, a svoje nalaze i mišljenja iznijeti točno, potpuno i objektivno, sukladno pravilima struke“

U postupku izrade procjembenog elaborata djelujem kao neovisna stručna osoba koja nema osobnog interesa u postupku procjene. Naknada za obavljen vještačenje niti na koji način ne utječe na zaključak procjene. Procjenu, te izradu nalaza i mišljenja proveo sam samostalno bez pružanja stručne pomoći od strane drugih.

Vještak ne snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu procjene. Predmet ovog elaborata nije geodetska i imovinsko-pravna provjera nekretnine.

5. Podaci o danu vrednovanja i danu kakvoće

Sukladno članku 68. st.1. t.4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) prema zahtjevu Nikole Rožića dogovoreno je vještačenje prema kojem je određen očevid 09. svibnja 2025. godine na kojem je potrebno izuzeti podatke za izradu nalaza i mišljenja što podrazumijeva da su dan vrednovanja i dan kakvoće isti, odnosno to je dan provedbe očevida na terenu. Kao osnovica za vrednovanje korištene su cijene poredbenih nekretnina preuzetih sa stranica Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja e-nekretnine.

6. Podaci o predmetnim zemljišno-knjižnim česticama

Prema dokumentaciji Državne geodetske uprave, Područni ured za katastar Zagreb, Odjel za katastar nekretnina Jastrebarsko, Katastarska općina Sveta Jana, u **pl. br. 2452** (prilog br.1) upisane su predmetne katastarske čestice,

Tablica 1. Popis k.č. sa površinama i načinom uporabe

| Broj Katastarske čestice | Naziv katastarske čestice | pl br. 2452 | | Površina k.č. | | |
|--------------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------|-----|----------------|
| | | Upisani način uporabe | Stvarni način uporabe | kj | čhv | m ² |
| Dio 8209 | Pod Prodinščak | vinograd | zapušteni vinograd i livada | | | 489 |
| 8210 | Pod Prodinščak | vinograd | zapušteni vinograd | | | 1.129 |

kao vlasnik upisana je:

1. Vinska kuća Jana d.o.o., za proizvodnju vina, alkoholnih i bezalkoholnih pića, Prodin Dol 37, Hrvatska, sa udjelom od 1/1

7. Opis površine



Slika 1. Položaj predmetnih čestica u odnosu na makro okruženje

Predmetne katastarske čestice nalaze se u Zagrebačkoj županiji, u općini Jastrebarsko, u katastarskoj općini Sveta Jana, u okruženju naselja Prodin Dol i Kupec Dol. Područje je brdovito, blago do jače denivelirano, izraziti vinogradarski položaji, što se može potvrditi činjenicom da je u ne tako davnoj prošlosti cijelo područje bilo pokriveno nasadima vinograda. Unazad tridesetak godina veći dio vinograda je zapušteno i iskrčeno, a površine su zarasle u šikare i grmlje.

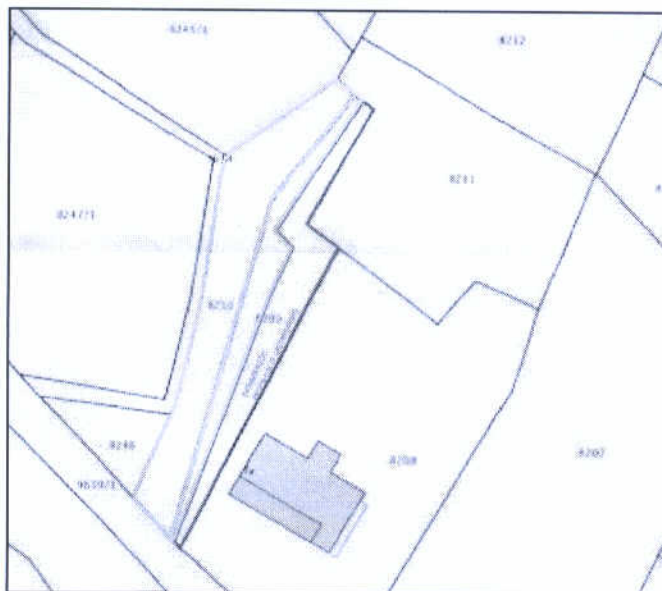
Na uređenim dijelovima površine, na blago nagnutim terenima južne i jugozapadne ekspozicije nalaze se višegodišnji nasadi vinograda i voćnjaka, uz kuće se nalaze vrtovi i manji voćnjaci, dok na ravnijim i položenijim površinama u okruženju naselja prevladavaju oranice, livade i pašnjaci. Tlo je duboko i plodno, uz primjerenu agrotehniku i dobar proizvodni materijal, ima potencijal za redovite, dobre i stabilne prinose.

Na dijelu površine na strmijim i sjevernim položajima prevladavaju šume i zapuštene poljoprivredne površine zarasle u šikare i grmlje, s pojavom višegodišnjih šumskih kultura.



Slika 2. Položaj predmetnih čestica u odnosu na mikro okruženje

8. Nalaz



Slika 3. Položaj i oblik predmetnih katastarskih čestica kč.br. 8210 i dio kč.br. 8209 (označeno žuto)

- **kč.br. 8210, Pod Prodinščak**, površine 1.129 m², k.o. Sveta Jana, označena je kao vinograd. Čestica je nepravilnog izduženog oblika, položena u smjeru sjever - jug na padini brda južne ekspozicije. Dužine je cca 95 m i širine od 7,00 do 13,50 m.

U naravi čestica predstavlja u najvećem dijelu duži niz godina zapušteni i neodržavani vinograd, dijelom zapuštenu livadu, a dijelom pješčani put u južnom dijelu čestice. Svojom dužom istočnom međom graniči s kč.br. 8209 koja je isto predmet procjene.



Slika 4. Zapušteni vinograd na kč.br. 8210

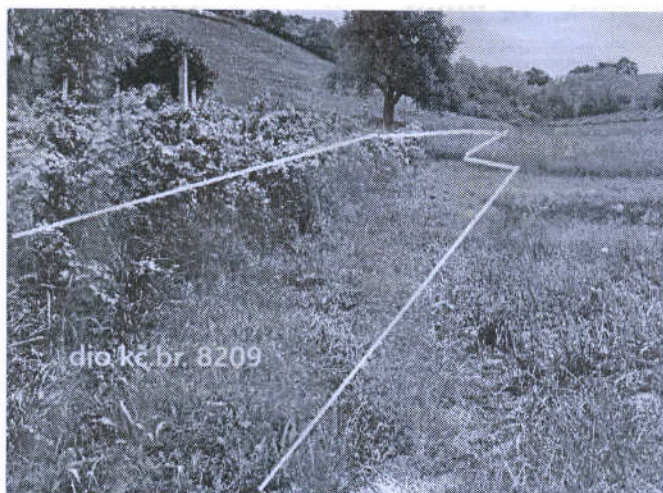


Slika 5. Zapušteni vinograd na kč.br. 8210

Zapušteni dio livade povremenom košnjom održava Nikola Rožić. Pješčani put isto tako održava Nikola Rožić.

- **dio kč.br. 8209, Pod Prodinščak**, površine 489 m², k.o. Sveta Jana, označena je kao vinograd. Čestica je nepravilnog izduženog oblika, položena u smjeru sjever - jug na padini brda južne ekspozicije. Dužine je cca 95 m i širine od 1,50 do 7,00 m.

U naravi čestica predstavlja dijelom duži niz godina zapušteni i neodržavani vinograd, dijelom zapuštenu livadu, a dijelom pješčani put u južnom dijelu čestice. Svojom dužom zapadnom međom graniči s kč.br. 8210 koja je isto predmet procjene.



Slika 6. Zapuštteni vinograd i livada na kč.br.8209



Slika 7. Zapuštteni vinograd na kč.br. 8209

Zapuštteni dio livade povremenom košnjom održava Nikola Rožić. Pješčani put isto tako održava Nikola Rožić.

9. Mišljenje

Predmetne katastarske čestice kč.br. 8210 i dio kč.br. 8209 k.o. Sveta Jana položene su jedna uz drugu i zajedno čine jednu proizvodnu površinu, tijekom očevida u najvećem dijelu utvrđenu kao duži niz godina zapušteni vinograd i livada.

Nikola Rožić je vlasnik većih poljoprivrednih površina u okruženju, na kojima su podignuti nasadi vinograda ili su u pripremi za podizanje novih nasada vinograda. Cilj stjecanja novih površina je okrupnjavanje ukupne površine poljoprivrednog zemljišta i zaokruživanje gospodarsko proizvodne cjeline.

Strategija i razvoj poljoprivrede Republike Hrvatske ukazuje na potrebe okrupnjavanja poljoprivrednih površina sa podizanjem vrijednih poljoprivrednih nasada u cilju postizanja dobrih proizvodnih rezultata, smanjenja i upravljanja troškovima proizvodnje, a s time i postizanja konkurentnosti na tržištu, te ostvarenja dobiti od plasmana proizvoda.

Okrupnjavanjem proizvodnih površina i povećanjem ekonomske veličine poljoprivrednog gospodarstva vlasnik bi postao konkurentniji za različite mjere poticanja rasta i razvoja poljoprivrednih gospodarstava kroz EU fondove.

Pošto u naravi predmetne čestice predstavljaju duži niz godina zapuštene poljoprivredne površine, tijekom očevida na istima nisu zatečene vrijedne poljoprivredne kulture.

Stari, zapušteni i neodržavani vinogradi izvor su zaraze bolestima i štetnicima za novopodignute i održavane vinograde u okruženju, posebice kao stanište za američkog cvrčka koji širi zarazu zlatnom žuticom na vinograde u okruženju. Zlatna žutica vinove loze najopasnija je bolest vinove loze u Europi. U vinogradima u kojima se pojavi brzo se širi te čini velike štete, koje se očituju u gubitku grožđa i trajnom gubitku zaraženih trsova. Zarazu širi američki cvrčak, kojeg je potrebno suzbijati. Stari, zapušteni i neodržavani vinogradi idealno su stanište za američkog cvrčka, iz kojih se širi na nasade vinograda u okruženju.

To je posebno važno za vinograde u vlasništvu Nikole Rožića i njegove obitelji koji posjeduju novopodignute i održavane nasade vinograda u okruženju upisane u upisnik poljoprivrednih gospodarstava u sustavu ekološke proizvodnje, a koji su zbog propisanih reduciranih i ograničenih mjera zaštite posebno osjetljivi na bolesti i štetnike.

Cilj Nikole Rožića je privesti sada zapuštene i neodržavane predmetne poljoprivredne površine kulturi i podići nove nasade vinograda.

Visoki troškovi privođenja predmetne poljoprivredne površine kulturi bitan su faktor kod procjene vrijednosti poljoprivredne površine. Ako bi htjeli poljoprivrednu površinu dovesti do stanja uređenosti za korištenje u svrhu poljoprivredne proizvodnje, potrebno je iskrčiti sve stare nasade, grmlje i šikare. To podrazumijeva osim čišćenja nadzemnog dijela i vađenje podzemnog dijela (korijenja) višegodišnjih nasada vinograda, grmlja i stabala, te malčiranje čitave površine.

Način korištenja, zatečeno stanje i uređenost površina važni su čimbenici koji imaju znatan utjecaj na procjenu vrijednosti poljoprivrednih površina.

Okrupnjavanjem poljoprivrednog gospodarstva smanjuju se troškovi poslovanja i povećava se konkurentnost na tržištu, a uređenjem starih i zapuštenih nasada vinograda u okruženju smanjuje se i kontrolira izvor zaraze bolestima i štetnicima za postojeće uređene i održavane nasade u okruženju.

10. Metode i način procjene

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

Kao osnovica za vrednovanje nekretnina korišten je Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15.

- u članku 21. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, navodi se:

- (1) Osnovica za vrednovanje nekretnina prema ovom Zakonu jest tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

- u članku 22. Zakona navodi se:

- (1) Procjena vrijednosti nekretnine mora biti izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, uzimajući u obzir sve raspoložive dokaze kako bi rezultat bio održiv nakon provjere.

- (2) Podatci korišteni za izradu procjene vrijednosti nekretnine, osim osobnih podataka prema posebnom zakonu kojim se uređuje zaštita osobnih podataka, trebaju biti javno dostupni, uz precizno navođenje njihova izvora ili se izvor podataka treba priložiti procjemenom elaboratu.

- u članku 23. Zakona navodi se:

- (1) Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju ovoga Zakona koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

- (2) Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. ovoga Zakona i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Odabir metode detaljno se obrazlaže u procjemenom elaboratu.

- (4) Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina obvezno se poštuje sljedeći redoslijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu)
2. stanje odnosno kakvoća nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine.

- u članku 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, navodi se:

- (1) Poredbena metoda u prvom je 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.**

Predmetne su nekretnine po priloženoj dokumentaciji poljoprivredno zemljište. Stoga je za procjenu vrijednosti poljoprivrednog zemljišta odabrana poredbena metoda procjene vrijednosti zemljišta po kvadratnom metru prodajnog zemljišta iste ili slične kategorije u istom području.

Traženi podatci o kupoprodajnim cijenama (transakcijama) nekretnina dostupni su za ovlaštene sudske vještace na stranicama Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja e-nekretnine. Dobivene podatke možemo koristiti kao početnu cijenu kod procjene vrijednosti.

U tablicama su navedeni osnovni podaci iz ugovora prema čl. 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), provedeno je međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje koje je određeno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN105/15) do donošenja odgovarajućih koeficijenata za preračunavanje za lokalno tržište nekretnina i provedena provjera utjecaja neuobičajenih okolnosti za poredbene nekretnine (čl. 4. Pravilnika).

Poredbene nekretnine (katastarske čestice) nalaze se u okruženju, po površini, položaju i zatečenom stanju usporedive su sa promatranim česticama.

11. Procjena

Procjena vrijednosti nekretnina označenih kao poljoprivredne površine

Tablica 2. Izračun prosječne cijene poredbenih nekretnina preuzetih sa portala e-nekretnine

| POREDBENE NEKRETNINE | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|--|-------------|------------------|-------------|-------------|-----------------|
| Datum sklapanja ugovora | 08.11.2024. | 11.06.2024. | 29.05.2024. | 20.09.2024. | 29.11.2023. |
| Broj kč. | 5247 | 7285 | 3135/4 | 3740/2 | 7277/4 i 7277/5 |
| Naziv katastarske općine | Sveta Jana | Sveta Jana | Sveta Jana | Sveta Jana | Sveta Jana |
| Površina u m ² | 561 | 245 | 1.152 | 1.262 | 375 |
| Cijena u EUR | 1.000,00 | 490,00 | 1.500,00 | 2.500,00 | 500,00 |
| Jedinična cijena u EUR/m ² | 1,78 | 2,00 | 1,30 | 1,98 | 1,33 |
| Planska namjena zemljišta | livada | oranica i livada | oranica | oranica | oranica |
| Indeksi cijena nekretnina (na dan kakvoće) | 189,84 | 180,96 | 180,96 | 189,95 | 167,17 |
| Indeksi cijena nekretnina (na dan vrednovanja) | 189,84 | 189,84 | 189,84 | 189,84 | 189,84 |
| Korekcijski faktor | 1,00 | 1,05 | 1,05 | 1,00 | 1,14 |
| Međuvremenski izjednačena cijena u EUR | 1,78 | 2,10 | 1,37 | 1,98 | 1,51 |
| POLOŽAJNA OBILJEŽJA | | | | | |
| Lokacija čestice (0,8-1,2) | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Veličina čestice (0,8-1,1) | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Oblik čestice (0,9-1,1) | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Konfiguracija terena (0,9-1,1) | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Prometna povezanost (0,9-1,1) | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Uređenost površine (0,5-1,0) | 0,5 | 0,5 | 0,7 | 0,5 | 0,7 |
| Utjecaj buke (0,7-1,0) | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Utjecaj zagađenja (0,65-1,0) | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |
| Odstupanja u kakvoći zemljišta (0,25-2,4) | 0,5 | 0,5 | 0,7 | 0,5 | 0,7 |
| Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena u EUR | 1,58 | 1,87 | 1,27 | 1,76 | 1,41 |
| PROSJEČNA CIJENA U EUR | 1,58 | | | | |
| Odstupanje od prosjeka % | 0,3 | 18,1 | -19,3 | 11,4 | -10,5 |

Nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja poredbenih nekretnina, koje je određeno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, prosječna procijenjena tržišna vrijednost poljoprivrednih površina u okruženju **procjenjuje se na 1,58 eur/m².**

12. Zaključak

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine provedena je prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i pripadajućem Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15, uvažavajući sve u nalazu i mišljenju navedene faktore pogodnosti i uređenosti, uvažavajući sve pozitivne i negativne aspekte procjene, veličinu i oblik čestice, položaj čestice, deniveliranost i nagib čestice, ekspozicija, postojanje i kvaliteta pristupnih putova, te posebno stanje površine sa gledišta poljoprivredne proizvodnje, zatečene kulture, način i stupanj održavanosti ili zapuštenosti površine.

Prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, donesenoj od strane predsjednika Visokog procjeniteljskog povjerenstva dana 08.05.2023. godine, do redovne izmjene Pravilnika, potrebno je iskazivanje procijenjenih vrijednosti provoditi zaokruživanjem na sljedeći način:

- a) vrijednosti do 1.000,00 EUR na cijele brojeve
- b) vrijednosti veće od 1.000,00 EUR do 10.000,00 EUR na cijele desetice
- c) vrijednosti veće od 10.000,00 EUR do 100.000,00 EUR na cijele stotice
- d) vrijednosti veće od 100.000,00 EUR do 1.000.000,00 EUR na cijele tisućice

Nakon sagledavanja svih pozitivnih i negativnih aspekata procjene može se utvrditi:

Tržišna vrijednost kč.br. 8210 procjenjuje se na 1,58 eur/ m², što za površinu od 1.129 m² iznosi ukupno 1.783,82 eura.

Tržišna vrijednost dijela kč.br. 8209 procjenjuje se na 1,58 eur/ m², što za površinu od 489 m² iznosi ukupno 772,63 eura.

Sveukupna tržišna vrijednost kč.br. 8210 i dijela kč.br. 8209 ukupne površine 1.618 m² procjenjuje se na iznos od 2.556,44 eura, zaokruženo na 2.560,00 eura.

Stalni sudski vještak za poljoprivredu

i procjenu poljoprivrednog zemljišta

mr.sc. Dražen Županić dipl.ing.agr.