

RANKO ANĐELINI dipl.ing.  
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJA  
POLJOPRIVREDE (AGRONOMIJE) I  
PROCJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA  
PAZIN, Velanov Brijeg 42  
e-mail: vina.andjelini@gmail.com

---

Rješenje o imenovanju klasa broj: UP/I-710-03/24-01/659 od 18. ožujka. 2025.

Pazin 24.11.2025

## PROCJEMBENI ELABORAT

BROJ ELABORATA:	<b>68</b>		
OZNAKA PREDMETA:	<b>Ovr-106/2025</b>		
PRAVNA STVAR:	- Ovrhovoditelj- LKW WALTER AG, Austrija - Ovršenik – 1. Spark Elektric Adria d.o.o. Zagreb		
PREDMET PROCJENE:	k.č. 77/124, k.č.77/127		
LOKACIJA NEKRETNINE:	Katastarska općina BORUT		
NARUČITELJ:	OPĆINSKI SUD U PAZINU Franjevačke stube 2		
SVRHA:	Naplata novčane tražbine		
UKUPNA TRŽNA VRIJEDNOST PREDMETNIH NEKRETNINA		<b>52.000,00 €.</b>	

## Sadržaj

A. OPĆI PODACI.....	3
1. Rješenje o imenovanju stalnim Sudskim vještakom za područje poljoprivrede (agronomije) i procjene vrijednosti poljoprivrednog zemljišta.....	3
.....	3
2. Primijenjeni propisi i literatura: .....	4
3. Zadatak: .....	5
B. NALAZ: .....	5
4. Položaj i stanje nekretnina: .....	5
5. Zemljišno -knjižno stanje: .....	7
6. Katastarsko stanje: .....	7
C. IZRAČUN: .....	7
7. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina: .....	7
7.1. Gospodarsko stanje u RH.....	7
7.2. Poljoprivredni sektor.....	7
7.2.1. Poljoprivredno zemljište: .....	8
7.3. Šumsko zemljište.....	9
8. Načela i postupci utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	11
8.1. Opis metoda procjenjivanja .....	11
8.2. Metodologija izračuna tržišne vrijednosti zatečenih kultura:.....	12
9. Ocjena kvalitativnih obilježja: .....	13
10. Tržna vrijednost kultura -----	17
11. Tržna vrijednost nekretnina-----	17
12. Ukupna tržišna vrijednost predmetnih nekretnina u postupku: .....	17
D. ZAKLJUČAK.....	18
13. Mišljenje:.....	18
14. Vrijednosni suvlasnički udjeli: .....	18
15. Rekapitulacija: .....	18
16. Pretpostavke i ograničenja: .....	18
17. Izjava procjenitelja.....	19

## A. OPĆI PODACI

### 1. Rješenje o imenovanju stalnim Sudskim vještakom za područje poljoprivrede (agronomije) i procjene vrijednosti poljoprivrednog zemljišta.



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

KLASA: UP/I-710-03/24-01/659

URBROJ: 514-03-04/02-25-08

Zagreb, 18. ožujka 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 Ranka Anđelinića, diplomiranog inženjera poljoprivrede-voćar-vinogradar-vinar iz Pazina, Velanov Brijeg 42, OIB: 01397856645, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

#### RJEŠENJE

- I. Ranko Anđelini, diplomirani inženjer poljoprivrede-voćar-vinogradar-vinar iz Pazina, Velanov Brijeg 42, OIB: 01397856645, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja poljoprivrede (agronomija) i procjene vrijednosti poljoprivrednog zemljišta, s danom 18. ožujka 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

#### Obrazloženje

Ranko Anđelini, diplomirani inženjer poljoprivrede-voćar-vinogradar-vinar iz Pazina, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje agronomije-poljodjelstvo, procjene poljoprivrednog zemljišta i gospodarske struke.

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|UP1710032401659|8

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 državljanin 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 Puli-Pola.

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 Rijeci 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.



## 2. Primijenjeni propisi i literatura:

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN105/15)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina. (NN 78/15)
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN 20/2018, 115/18, 98/19, 57/22)
- Zakon o izmjenama zakona o poljoprivrednom zemljištu (NN 57/22)
- Pravilnik o agrotehničkim mjerama (NN 22/19)
- Katalog kalkulacija poljoprivredne proizvodnje. –grupa autora
- Zakon o šumama (NN 68/18, 115/18, 98/19, 32/20, 145/20, 101/23, 36/24)
- Cjenik glavnih šumskih proizvoda
- Pravilnik o utvrđivanju naknada za šumu i šumsko zemljište (NN 12/2020)

### 3. Zadatak:

Temeljem Rješenja OPĆINSKOG SUDA U PAZINU, od 20. Listopada 2025. godine, obavio sam očevid na dana 3. studenog 2025. godine. S obzirom da je mjernički vještak, na dan očevida, izjavio da nije moguće sa vozilima pristupiti na predmetne nekretnine, procjenu tržišne vrijednosti izraditi ću na osnovu uvida u DOF.

Dan kakvoće 3.11.2025. godine

Dan vrednovanja 3.11.2025. godine.

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.

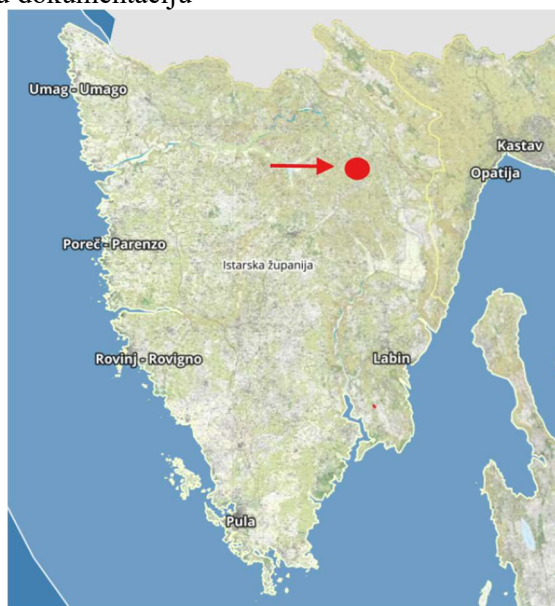
*Dan vrednovanja* - predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine

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

### B. NALAZ:

#### 4. Položaj i stanje nekretnina:

Predmetne nekretnine nalaze se na sjeveroistočnom dijelu istarskog poluotoka, sjeverno od naselja Poljanice. Predmetne nekretnine nalaze se izvan granica građevinskog područja, a što je utvrđeno uvidom u prostorno plansku dokumentaciju

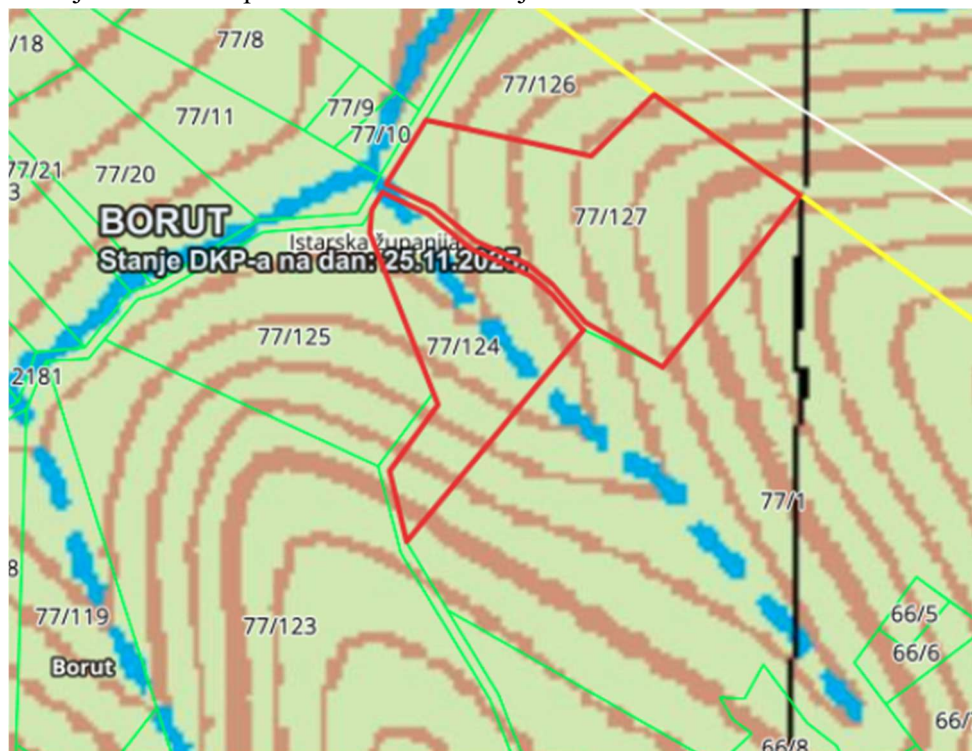


Slika 1. Položaj nekretnina u prostoru – makro lokacija





Slika 2. Položaj nekretnina u prostoru – mikro lokacija



Slika 3. Nekretnina k.č.77/124 i k.č.77/127 nalaze se na nagibu.

## 5.Zemljišno -knjižno stanje:

Predmetne nekretnine upisane su u zemljišne knjige na ime:  
Z.k. ul. br. 1226 k.o. Boruti.

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
SPARK ELECTRIC ADRIA D.O.O., OIB: 46205876720, RADNIČKA CESTA 180, 10000 ZAGREB		

## 6.Katastarsko stanje:

Predmetne nekretnine upisane su u katastarskom operatu sa sljedećim podacima:

red.br	K.O.	k.č.br.	Upisana kultura	Površina m2.
1.	Borut	77/124	Šuma	6902
	Borut	77/127	Šuma	8556

Ukupno:15459 m2

## C. IZRAČUN:

## 7.Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina:

### 7.1.Gospodarsko stanje u RH.

Nakon oporavka hrvatskog gospodarstva u 2021. godini, gospodarski rast nastavljen je i u 2022. godini. Usprkos nepovoljnim globalnim okolnostima u vidu gospodarskih posljedica ruske invazije na Ukrajinu, uz rastuću inflaciju, poremećaje u lancima nabave, cijenama energenata i ostalih sirovina, te uz usporavanje gospodarskih aktivnosti na razini svjetskih gospodarstava, Republika Hrvatska je u 2022. ostvarila višu stopu rasta BDP-a od većine država članica Europske unije.

Godinu 2022. obilježili su rast izvoza robe i usluga, rast potrošnje kućanstva, rast investicija i inozemnih ulaganja te apsorpcija značajnih iznosa financijskih sredstava Europske unije i rast potrošnje države na koji su, između ostalog utjecali i paketi Vlade Republike Hrvatske pomoći građanima i gospodarstvu s ciljem ublažavanja negativnog utjecaja rasta cijene hrane i energenata. Inflacija koja je u 2022. iznosila 10,8% u 2023. godini iznosila oko 8%, dok u 2024. usporava.

### 7.2.Poljoprivredni sektor

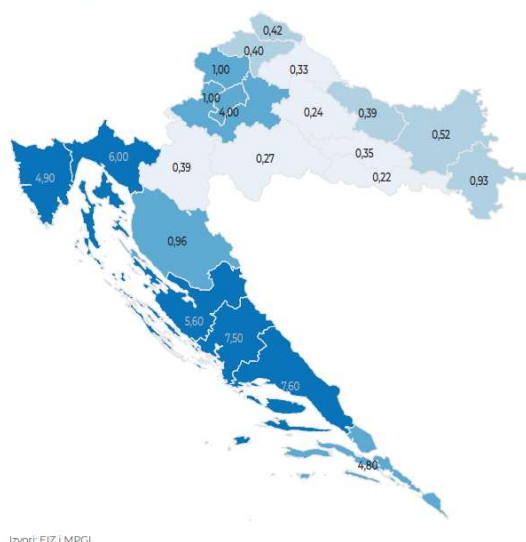
Unatoč brojnim izazovima poljoprivredna djelatnost je ostvarila rast bruto dodane vrijednosti i dohotka. Za stvaranje otpornog i konkurentnog sektora neophodna su daljnja ulaganja usmjerena u modernizaciju poslovnih procesa ali i u strukturnu transformaciju poljoprivrednog sektora. Kako bi se iskoristili svi potencijali za daljnji rast i razvoj u 2022. godini donesena je Strategija poljoprivrede do 2030. godine. Prema utvrđenoj viziji razvoja Hrvatska poljoprivreda će proizvoditi veću količinu visokokvalitetne hrane po konkurentnim cijenama, održivo upravljati prirodnim resursima uz povećanje otpornosti na klimatske promjene te doprinijeti poboljšanju kvalitete života i povećanju zaposlenosti u ruralnim područjima Hrvatski poljoprivrednici iskazuju sve veći interes za ekološku proizvodnju i proizvodnju

proizvoda s oznakama kvalitete. U 2023. godini povećan je broj subjekata u ekološkoj proizvodnji, a na razini Europske unije zaštićeno je osam novih proizvoda.  
(izvor MPRH – zeleno izvješće 2022.i 2023.).

### 7.2.1.Poljoprivredno zemljište:

Promotri li se kretanje medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta na međugodišnjoj razini po županijama u 2023. godini, uočava se rast medijalnih cijena u većem broju županija, njih 16. Najveći međugodišnji rast medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta zabilježen je u Ličko-senjskoj županiji gdje se medijalna cijena udvostručila u odnosu na prethodnu godinu. Osim Ličko-senjske županije, porast medijalne cijene zabilježen je i u Sisačko-moslavačkoj, Zagrebačkoj, Dubrovačko-neretvanskoj, Varaždinskoj, Međimurskoj, Virovitičko-podravskoj, Karlovačkoj, Šibensko-kninskoj, Vukovarsko-srijemskoj, Primorsko-goranskoj, Osječko-baranjskoj, Istarskoj, Zadarskoj, Krapinsko-zagorskoj, te Splitsko-dalmatinskoj županiji. Koprivničko križevačka, Bjelovarsko-bilogorska, Brodsko-posavska i Požeško-slavonska županija zabilježile su istu razinu medijalne cijene poljoprivrednog zemljišta kao i prethodne godine. Međugodišnji pad cijena zabilježen je samo u Gradu Zagrebu gdje je cijena poljoprivrednog zemljišta bila manja za 14,9 posto u 2023. godini nego godinu dana ranije.

Slika 4.10. Medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta po m<sup>2</sup> u EUR po županijama u 2023. godini



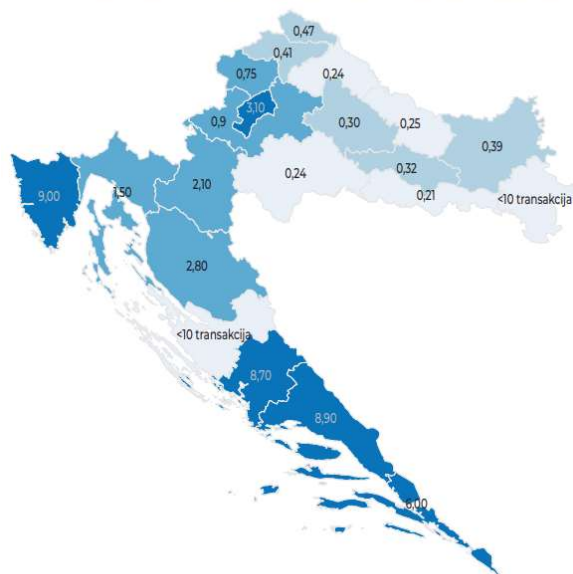
Podaci o kupoprodaji poljoprivrednog zemljišta u Istarskoj županiji u 2024. godini prikazani su u tablici 5.2.17.



5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupepr.)	VRIEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
BALE - VALJE	23	788.923,00 €	93.435,60 m <sup>2</sup>	8,44 €/m <sup>2</sup>
BARBAN	8	122.500,00 €	27.783,85 m <sup>2</sup>	5,24 €/m <sup>2</sup>
BRTONIGLA - VERTENEGLIO	30	1.668.448,00 €	283.513,50 m <sup>2</sup>	5,88 €/m <sup>2</sup>
BLJE - BUIJE	64	751.927,42 €	163.530,21 m <sup>2</sup>	4,60 €/m <sup>2</sup>
BUZE	93	620.777,00 €	252.529,67 m <sup>2</sup>	2,46 €/m <sup>2</sup>
CEROVLJE	13	38.439,20 €	28.311,00 m <sup>2</sup>	1,36 €/m <sup>2</sup>
FAŽANA - FASANA	10	201.400,00 €	13.939,01 m <sup>2</sup>	14,45 €/m <sup>2</sup>
FUNTANA - FONTANE	5	21.939,00 €	4.365,00 m <sup>2</sup>	5,03 €/m <sup>2</sup>
GROŽNAN - GROŠNANA	30	354.708,80 €	162.217,18 m <sup>2</sup>	2,19 €/m <sup>2</sup>
KANFANAR	54	1.043.107,13 €	274.258,27 m <sup>2</sup>	3,80 €/m <sup>2</sup>
KARČIBA	2	6.450,00 €	7.201,00 m <sup>2</sup>	0,90 €/m <sup>2</sup>
KASTEJUR-LABINO - CASTELLIERE-S. DOMENICA	34	520.342,00 €	119.317,25 m <sup>2</sup>	4,36 €/m <sup>2</sup>
KRŠAN	27	541.724,00 €	175.828,58 m <sup>2</sup>	3,08 €/m <sup>2</sup>
LABIN	28	477.895,50 €	149.137,46 m <sup>2</sup>	3,20 €/m <sup>2</sup>
LANIŠĆE	2	2.000,00 €	1.300,00 m <sup>2</sup>	1,54 €/m <sup>2</sup>
LIŽNAN - LISIGNANO	43	399.960,00 €	39.947,15 m <sup>2</sup>	10,01 €/m <sup>2</sup>
MARČANA	65	830.304,62 €	116.944,27 m <sup>2</sup>	7,10 €/m <sup>2</sup>
MEDULIN	33	605.620,00 €	64.416,26 m <sup>2</sup>	9,40 €/m <sup>2</sup>
MOTOVIN - MONTONA	2	13.112,00 €	1.924,00 m <sup>2</sup>	6,81 €/m <sup>2</sup>
NOVIGRAD - CITTANOVA	8	199.868,00 €	24.507,00 m <sup>2</sup>	8,16 €/m <sup>2</sup>
OPITALI - PORTOLE	35	302.540,00 €	184.909,59 m <sup>2</sup>	1,64 €/m <sup>2</sup>
PIČAN	18	162.575,00 €	51.169,53 m <sup>2</sup>	3,18 €/m <sup>2</sup>
POREČ - PARENZO	100	1.522.243,29 €	228.951,73 m <sup>2</sup>	6,65 €/m <sup>2</sup>
RAŠA	23	138.479,54 €	42.088,94 m <sup>2</sup>	3,29 €/m <sup>2</sup>
ROVINJ - ROVINJO	43	976.224,30 €	101.443,36 m <sup>2</sup>	9,62 €/m <sup>2</sup>
SVETA NEDELJA	49	621.761,00 €	268.232,02 m <sup>2</sup>	2,32 €/m <sup>2</sup>
SVETILOVRČ	4	32.235,00 €	5.295,00 m <sup>2</sup>	6,09 €/m <sup>2</sup>
SVETI PETAR U ŠUMI	1	552,84 €	204,00 m <sup>2</sup>	2,71 €/m <sup>2</sup>
SVETVINČENAT	42	739.082,00 €	225.348,48 m <sup>2</sup>	3,28 €/m <sup>2</sup>
TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA	15	290.609,33 €	19.956,39 m <sup>2</sup>	14,56 €/m <sup>2</sup>
TINJAN	2	4.627,82 €	1.582,67 m <sup>2</sup>	2,92 €/m <sup>2</sup>
UMAG - UMAGO	235	2.894.033,29 €	400.840,10 m <sup>2</sup>	9,71 €/m <sup>2</sup>
VIŠNAN - VIGNANO	17	181.255,00 €	93.502,75 m <sup>2</sup>	1,94 €/m <sup>2</sup>
VIŽNADA - VISINADA	12	267.230,82 €	67.785,00 m <sup>2</sup>	3,94 €/m <sup>2</sup>
VODNAN - DISIGNANO	60	1.805.543,95 €	259.504,17 m <sup>2</sup>	6,96 €/m <sup>2</sup>
VISAR - DISERA	12	224.520,35 €	32.608,00 m <sup>2</sup>	6,89 €/m <sup>2</sup>
<b>Župni</b>	<b>16</b>	<b>60.382,00 €</b>	<b>28.656,20 m<sup>2</sup></b>	<b>2,11 €/m<sup>2</sup></b>
UKUPNO OBRADENIH:	1278			
UKUPNO U ZRC:	1279			

### 7.3.Šumsko zemljište

Medijalna cijena šumskog zemljišta po m<sup>2</sup> po županijama prikazana je slikom 4.17. Kao i u prethodnoj godini, medijalna cijena prodanog šumskog zemljišta je u 2023. godini bila znatno veća u obalnim županijama nego u kontinentalnom dijelu zemlje. U 2023. godini najviša medijalna cijena šumskog zemljišta ostvarena je u Istarskoj županiji gdje je iznosila 9,0 eura po m<sup>2</sup>. Medijalna cijena prodanog šumskog zemljišta iznad 5 eura po kvadratnom metru zabilježena je u 2023. godini još u Splitsko-dalmatinskoj, Šibensko-kninskoj i Dubrovačko-neretvanskoj županiji.

Slika 4.17: Medijalna cijena šumskog zemljišta po m<sup>2</sup> u EUR po županijama u 2023. godini

Izvori: EIZ i MPGL

Podaci o kupoprodaji šumskog zemljišta u Istarskoj županiji u 2024. godini prikazani su u tablici 2.2.20.

Tablica 2. Kupoprodaja šumskog zemljišta po pojedinim općinama

5.2.19. ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
BALE - VALLE	5	154.736,10 €	62.958,00 m <sup>2</sup>	2,46 €/m <sup>2</sup>
BARBAN	3	32.338,00 €	26.570,00 m <sup>2</sup>	1,18 €/m <sup>2</sup>
BRITONJLA - VERTENGLID	1	4.500,00 €	4.522,00 m <sup>2</sup>	1,00 €/m <sup>2</sup>
BUŽET	4	25.078,50 €	14.606,00 m <sup>2</sup>	1,72 €/m <sup>2</sup>
PAŽANA - PASANA	2	22.000,00 €	2.573,43 m <sup>2</sup>	8,55 €/m <sup>2</sup>
GRČAN - GRISIGNANA	1	1.000,00 €	151,00 m <sup>2</sup>	6,54 €/m <sup>2</sup>
KAROLJA	1	2.500,00 €	514,00 m <sup>2</sup>	4,86 €/m <sup>2</sup>
KASTEUR-LABINO - CASTELLERE-S. DOMENICA	1	10.000,00 €	5.455,00 m <sup>2</sup>	1,83 €/m <sup>2</sup>
KRŠAN	1	6.000,00 €	4.657,00 m <sup>2</sup>	1,29 €/m <sup>2</sup>
LABIV	1	500,00 €	140,83 m <sup>2</sup>	3,56 €/m <sup>2</sup>
LANŠČE	1	2.800,00 €	2.154,00 m <sup>2</sup>	1,30 €/m <sup>2</sup>
LJUNAN - USIGNANO	4	38.100,00 €	4.727,25 m <sup>2</sup>	8,06 €/m <sup>2</sup>
LUPOGRAV	1	120.000,00 €	68.004,00 m <sup>2</sup>	1,90 €/m <sup>2</sup>
MARČANA	27	296.390,00 €	16.804,30 m <sup>2</sup>	17,64 €/m <sup>2</sup>
MEDULIN	9	80.275,00 €	4.842,85 m <sup>2</sup>	16,58 €/m <sup>2</sup>
PIČAN	2	1.188,00 €	605,00 m <sup>2</sup>	1,96 €/m <sup>2</sup>
POREČ - PARENZO	9	87.220,00 €	31.140,00 m <sup>2</sup>	2,63 €/m <sup>2</sup>
ROVINI - ROVIGNO	8	137.000,00 €	20.731,48 m <sup>2</sup>	6,61 €/m <sup>2</sup>
SVETA NEDELJA	2	15.000,00 €	2.756,00 m <sup>2</sup>	5,44 €/m <sup>2</sup>
SVETI LOVREČ	7	435.951,80 €	622.581,00 m <sup>2</sup>	0,70 €/m <sup>2</sup>
TAR-VABRIGA - TORRE-ABREGA	3	19.500,00 €	1.476,68 m <sup>2</sup>	13,21 €/m <sup>2</sup>
VIŠNAN - VISIGNANO	3	117.000,00 €	30.498,00 m <sup>2</sup>	3,84 €/m <sup>2</sup>
VODNAN - DIGNANO	4	41.300,00 €	3.415,00 m <sup>2</sup>	12,09 €/m <sup>2</sup>
ŽMINJ	1	1.000,00 €	1.036,00 m <sup>2</sup>	0,97 €/m <sup>2</sup>
UKUPNO OBRADENIH:	101			
UKUPNO U ZK:	101			

ŠZ – ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA

S obzirom da se ne vode indeksi cijena za poljoprivredno i šumsko zemljište koristiti ću indeks cijena stambenih nekretnine koji objavljuje Državni zavod za statistiku za područje Jadrana s obzirom da usporedba kretanja cijena poljoprivrednog (tablica 1) i šumskog zemljišta (tablica 2) i stambenih nekretnina (indeks cijena stambenih nekretnina – izvor DZS) daje približno iste indeksne odnose.

## **8.Načela i postupci utvrđivanja tržišne vrijednosti**

### **8.1.Opis metoda procjenjivanja**

#### ***Procjena tržišne vrijednosti poredbenom metodom***

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

#### ***Procjena tržišne vrijednosti prihodovnom metodom.***

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

#### ***Procjena tržišne vrijednosti troškovnom metodom.***

Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, polu ugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

#### **Zaključak:**

**S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM. Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema zakonu NN 78/15 i pravilniku**

**NN 105/15, odnosno podacima sa portala e-Nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.**

## **8.2. Metodologija izračuna tržišne vrijednosti zatečenih kultura:**

Na pojedinim nekretninama koje se u katastarskom operatu vode kao pašnjak ili oranica, zbog višegodišnjeg neodržavanja može izrasti veća ili manja količina drvene mase. Ovakva vrijednost drvene mase ne ulazi u konačnu vrijednost nekretnine s obzirom da vraćanje nekretnine u stanje upisane kulture predstavlja trošak.

Dugogodišnji nasadi:

Vrijednost dugogodišnjih nasada temeljem na izračunu gubitka na prinosu u vremenu koje je potrebno za formiranje nove biljke do veličine postojećeg habitusa, umanjeno za varijabilne troškove i uvećano za troškove sadnice, sadnje i njege.

- prosječni prinos - procjenjuje se na osnovu veličine habitusa i općeg stanja biljke.
- prodajna cijena – utvrđuje se na osnovu saznanja vještaka o tržištu ploda u 2024. godini
- varijabilni troškovi – troškovi koji su izravno povezani sa proizvodnjom
- razdoblje do pune rodosti – utvrđuje se prema pravilima struke ovisno o veličini postojećeg habitusa.

Ukrasno bilje:

Vrijednost ukrasnog bilja utvrđuje se na osnovu prodajnih cijena biljaka sličnog habitusa u rasadnicima uvećano za trošak dostave, sadnje i njege.

Šumske nekretnine i šumski proizvodi:

Vrijednost drvene mase, utvrđuje se na način da se procijenjena količina drvene mase pomnoži sa prodajnom cijenom na panju. Prilikom utvrđivanja cijene drvene mase, orijentaciono sam se služio cjenikom glavnih šumskih proizvoda Hrvatskih šuma d.o.o. za 2024. godinu i priloženim tablicama za *Quercus petraea* – Hrast kitnjak, *Quercus robur* – hrast lužnjak, *Quercus cerris* – hrast cer, *Castanea sativa* – kesten, *Robinia pseudoaccacia* – bagrem, *Carpinus betulus* – grab i utvrđenom cijenom za ogrjevno drvo I razreda kakvoće u prosjeku od 24,02 €/m<sup>3</sup> što iznosi 16,57 €/pr.m. (1 pr.m. = 0,69 m<sup>3</sup>). Za *Pinus nigra* – crni bor sukladno tablici, ovisno o stanju stabla utvrđuje se cijena za ogrjevno drvo od 9,82 €/m<sup>3</sup> tj. 6,78 €/pr.m. ili kao tehnička cjepanica po cijeni od 19,91 €/m<sup>3</sup> tj. 13,74 €/pr.m. Prodajna cijena iskazuje se kao cijena na panju, bez iskazanog poreza na dodanu vrijednost. Navedene cijene predstavljaju minimalne cijene, a stvarne cijene formiraju se slobodno ovisno o lokacijskim prilikama. Prema saznanju vještaka navedene cijene na tržištu se uvećavaju za maksimalno 100%. Količina drvene mase utvrđuje se iskustveno na osnovu visine, debljine i gustoće stabala. Za provjeru podataka služim se formulom iz pravilnika o utvrđivanju naknada za šumu i šumsko zemljište (NN 12/2020).

$$V_n = c \left( 1,0 + \frac{p}{100} \right)^n$$

gdje su:

V<sub>n</sub> – vrijednost sastojine zrele za sječu na panju

c – trošak podizanja sastojine

p – postotak prirasta vrijednosti

n – ophodnja sastojine zrele za sječu

Naknada za drvenu građu također se utvrđuje po cijenama na panju prema cjeniku glavnih šumskih proizvoda Hrvatskih šuma d.o.o. za 2024. godinu. Cijena se utvrđuje za pilanske trupce duljine više od 2 m. srednjeg promjera više od 39 cm. Cijena na panju za pilanske trupce navedenih dimenzija za hrast, cer i ostali utvrđuje se u iznosu od 110,56 €/m<sup>3</sup> (76,28 €/pr.m.).

### 8.2.1. Poredbene nekretnine i međuvremensko izjednačavanje cijena:

Budući da se vrijeme vrednovanja zemljišta u pravilu razlikuje od vremena vrednovanja nekretnina sa kojima se uspoređuje potrebno je cijene poredbenih nekretnina prilagoditi danu vrednovanja procjenjivanog zemljišta međuvremenskim izjednačenjem cijena, sve sukladno čl. 4. stavak 1. podstavka 18., Zakona i čl. 6. i 7. Pravilnika. Za međuvremensko izjednačavanje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina služim se indeksima Državnog zavoda za statistiku u cilju diskontiranja vrijednosti nekretnina koje su ugovorene u drugom vremenskom trenutku na dan vrednovanja.

Tablica 3. Indeksi cijena

	Indeksi (2015. = 100)										
	2022Q4	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1	2025Q2
Jadran	160,87	166,65	170,86	168,50	179,04	181,47	188,98	195,35	195,50	201,93	212,31
Ostalo	146,19	154,22	165,78	162,69	167,17	170,84	180,96	189,95	189,84	202,52	213,86

(izvor: DZS)

red.br.	k.o.	k.č.	kultura	površina m2.	datum kupoprodaje	cijena €.
1	Borut	972/4	oranica	104	21.3.2023	3,5
2	Previž	922/1	oranica	453	21.12.2022	2,05
3	Grimalda	1676	oranica	281	23.5.2025	3,19

namjena	k.č.	datum kupoprodaje	cijena €.	indeks za datum kup.	Index na dan vredn.	cijena €.
poljoprivreda	972/4	21.3.2023	3,50	154,22	213,86	4,85
poljoprivreda	922/1	21.12.2022	2,05	146,19	213,86	3,00
poljoprivreda	1676	23.5.2025	3,19	202,52	213,86	3,37

Tablica br.4.Korekcija cijena indeksima

#### Statistika:

Prosječna izjednačena jedinična cijena €/m2	3,74		
Poredbena nekretnina	Br.1.	Br.2.	Br.3.
Apsolutno odstupanje	-1,11	+0,74	+0,37
Relativno odstupanje %	29,76%	19,82%	9,94%
Ulazi u proračun	DA	DA	DA
Ulazne cijene za ocjenu kvalitativnih obilježja €.	4,85	3,00	3,37

### 9.Ocjena kvalitativnih obilježja:

Budući da se nekretnine kojima se utvrđuje tržna vrijednost razlikuju od nekretnina sa kojima se uspoređuju potrebno je izvršiti ocjenu njihovih obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih proizvodno – tehničko-fizikalnih i proizvodnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima



koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara. Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih proizvodno – tehničko-fizikalnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara navedena su u Tablici u nastavku, kao i koeficijenti navedenih obilježja, pri čemu je potrebno istaći da se postupkom izjednačenja cijena za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti i usporedivo zemljište imaju isto obilježje cijena se ne mijenja odnosno jedinična cijena usporedivog zemljišta množi se koeficijentom 1. Za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti ima lošije obilježje od usporedive nekretnine cijena usporedive nekretnine se mijenja odnosno jedinična cijena usporedivog zemljišta množi se koeficijentom koji je manji od 1 i obratno za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti ima lošije obilježje od promatranog obilježja usporedive nekretnine. Koeficijenti za preračunavanje definirani su člankom 4. stavak 1. podstavak 15. Zakona te člankom 27 Pravilnika, kao i pripadajućih tablica u prilogu Pravilnika. S obzirom da su faktori izvedeni u tablicama iz priloga Pravilnika prilagođeni u najvećoj mjeri utvrđivanju tržišne vrijednosti građevinskih nekretnina i nisu primjenjive za poljoprivredno- šumske nekretnine, za potrebe procjene tržišne vrijednosti izvest će primjenjive koeficijente, a sve sukladno članku 27. stavak 2 Pravilnika.

Od primjenjivih koeficijenata iz Pravilnika koristiti će prilagođene koeficijente kategorije zemljišta prilog 4.(red.br.4.tablice), koeficijente buke i zagađenja , prilog 6 i 7 Pravilnika (red.br.9. tablice), i koeficijente iskoristivosti prilog 11 Pravilnika (red.br. 14 tablice).

Ostale koeficijente za obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na temelju njihovih stvarnih tehničko – fizikalnih i proizvodnih vrijednosti u relacijama i vrijednostima koje su utemeljene na gospodarenju nekretninom po načelu dobrog gospodara (članak 8. stavak 1. Pravilnika), Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15) ne donosi već je iste prepustio ocjeni struke odnosno vještacima prema mjesnim prilikama, što sam učinio na način kako se to može iščitati iz narednih tablica. Za ocjenu kvalitativnih obilježja izvesti će sljedeće koeficijente korekcije:

- Položajna obilježja – udaljenost od naseljenog mjesta – Naseljeno mjesto je polazna točka kretanja mehanizacije, kao i mogućnost skladištenja mehanizacije i oruđa za obradu zemljišta, kao i repromaterijala i gotovih proizvoda. Veća udaljenost iziskuje i veće troškove što u prometu nekretnina u najčešćem slučaju znači i nižu cijenu.
- Odnos površine – nekretnina sa manjom površinom, a sličnih ostalih karakteristika ima manje proizvodne mogućnosti od nekretnine veće površine zbog veće manipulativne površine u odnosu na iskoristivi dio nekretnine.
- Pristup na nekretninu – Utvrđuje se s obzirom na način pristupa na nekretninu sa javnog puta ili prometnice. Pristup može biti uređen te nisu potrebni dodatni troškovi za realizaciju pristupa ili je pristup reguliran pravoslužnošću. Ograničenja nastaju kada je prilaz ostvariv preko nekretnina drugih vlasnika, bez utvrđene pravoslužnosti. Nemogućnost pristupa mehanizacijom za obradu zemljišta ili iskorištavanje šuma direktno utječe na vrijednost nekretnine u prometu s obzirom da iziskuje dodatne troškove za izvođenje građevinskih radova za uređenje prilaza
- Oblik zemljišta - geometrijski oblik zemljišta direktno utječe na iskoristivost poljoprivredne i šumske nekretnine.
- Nagib zemljišta- utječe na visinu kupoprodajne cijene jer veći nagib predstavlja ograničenja u eksploataciji poljoprivrednih i šumskih nekretnina. Prema literaturi i vlastitom iskustvu, u istarskim prilikama, nagib zemljišta do 5% ne utječe na proizvodne mogućnosti takvog zemljišta. Nagib terena veći od 5% utječe na normalnu obradu i korištenje, a iznad 10% zahtijeva posebni režim obrade i korištenja.
- Način upotrebe – koristi se faktor s obzirom na mogućnost korištenja nekretnine tj. da li je iskoristiva za poljoprivrednu proizvodnju, opću upotrebu za gospodarstvo (šume) ili u druge svrhe (putovi, močvare, trstici i sl.).

Za izvođenje navedenih koeficijenata koristio sam se Pravilnikom o metodologiji utvrđivanja tržišne cijene za prodaju poljoprivrednog zemljišta u vlasništvu Republike Hrvatske izravnom pogodbom (NN 141/13), Pravilnikom o agrotehničkim mjerama (NN 22/19) te vlastitim iskustvom.

**Ocjena kvalitativnih obilježja u odnosu na k.č.77/124 i k.č.77/127 k.o. Borut:**

Red .br.		Predmetna k.č.	Uspoređivana nekretnina Br. 1	Uspoređivana nekretnina Br. 2	Uspoređivana nekretnina Br. 3
1.	<p><i>Položajna obilježja -</i> <i>Udaljenost od naseljenog područja - cca.(m)</i></p> <p>0,00-250 m <math>\pm 0,00</math>  251 – 500 m <math>\pm 0,05</math>  501 – 1000 m <math>\pm 0,10</math>  &gt;1000 m <math>\pm 0,15</math></p>	500	100	0	100
2.	<p><i>Odnos površine</i> <i>Koeficijent za prilagodbu</i></p> <p>0,00 – 500 m <math>\pm 0,00</math>  500 - 1000 m<sup>2</sup> <math>\pm 0,05</math>  1000 – 5000 m<sup>2</sup> <math>\pm 0,10</math>  5000-10000 m<sup>2</sup> <math>\pm 0,15</math>  &gt;10000 m<sup>2</sup> <math>\pm 0,20</math></p>	7700	104	453	281
3.	<p><i>Pristup na nekretninu</i></p> <p>uređen pristup <math>\pm 0,00</math>  pristup <math>\pm 0,10</math>  nemogućnost pristupa mehanizacijom <math>\pm 0,20</math></p>	pristup	pristup	pristup	uređen pristup
4.	<p><i>Kategorija zemljišta</i></p> <p>Koeficijent za prilagodbu</p>	4 kategorija	4 kategorija	4 kategorija	4 kategorija
5.	<p><i>Oblik zemljišta</i></p> <p>Pravilan <math>\pm 0,00</math>  Djelomično pravilan <math>\pm 0,10</math>  Nepravilan <math>\pm 0,20</math></p>	Pravilan	Pravilan	Pravilan	Pravilan
6.	<p><i>Nagib</i></p> <p>do 5% <math>\pm 0,00</math>  od 5 – 10% <math>\pm 0,10</math>  &gt; 10% <math>\pm 0,20</math></p>	5 – 10%	do 5%	do 5%	do 5%
7.	<p><i>Poljoprivredna kultura</i></p> <p>Oranica <math>\pm 0,00</math>  Livada/pašnjak <math>\pm 0,10</math>  Šuma <math>\pm 0,20</math>  Neplodno <math>\pm 0,30</math></p>	šuma	oranica	oranica	oranica

8.	Način upotrebe Poljodjelstvo $\pm 0,00$ Opća upotreba za gospodarstvo $\pm 0,10$ U druge svrhe $\pm 0,20$	Opća upotreba za gospodarstvo	Poljodjelstvo  0,9	Poljodjelstvo  0,9	Poljodjelstvo  0,9
9.	Utjecaj buke i zagađenja Nema $\pm 0,00$ Osrednje $\pm 0,10$ Značajno $\pm 0,20$	Nema	Nema 1	Nema 1	Nema 1
10.	Klizište Ne $\pm 0,00$ Da $\pm 0,30$	Ne	Ne 1	Ne 1	Ne 1
11.	Druge prilagodbe Ništa $\pm 0,00$ Ambijentalna vrijednost $\pm 0,20$	Ništa	Ništa 1	Ništa 1	Ništa 1
12.	Indikator vrijednosti kvalitativnih obilježja po m2.		0,71	0,71	0,64

**Interaktivno izjednačavanje cijena:**

Interaktivno izjednačavanje cijena:				
Red.br.		Uspoređivana nekretnina  Br. 1	Uspoređivana nekretnina  Br. 2	Uspoređivana nekretnina  Br. 3
13.	Međuvremensko izjednačena cijena	4,85	3,00	3,37
14.	Mjera korištenja Koeficijent iskoristivosti procjenjivane nekretnine	poljoprivreda  1	poljoprivreda  1	poljoprivreda  1
15.	Koeficijent za preračunavanje kvalitativnih obilježja	0,71	1,00	0,64
16.	Interaktivno izjednačavanje	3,44	3,00	2,15
17.	Prosjek	2,86		
Statistika:				
18	Prosječna izjednačena jedinična cijena poredbenih nekretnina €/m2	3,74		
19.	Apsolutno odstupanje e./m2	-0,88		

20.	Kontrola Ukupna korekcija ( manje od +/- 40%	23,53%
21.	Tržna vrijednost €/m2	2,86

#### 10. Tržna vrijednost kultura:

K.č.br.	k.č.br.	količina	izračun	Tržna vrijednost €
77/124	Drvena masa	104 pr.m.	104 pr.m. x 33,14 €. = 3.446,56 €.	3.446,56
77/127	Drvena masa	128 pr.m.	128 pr.m. x 33,14 €. = 4.241,92 €.	4.241,92

#### 11. Tržna vrijednost nekretnina:

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.(5.x6)	8.	9.(7. +8.)
red. br	K.O.	k.č.br.	Upisana kultura	Površina m2.	Tržna vrijednost €/m2	Tržna vrijednost zemljišta €	Tržna vrijednost kultura €	Ukupna tržna vrijednost (zaokruženo) €.
1.	Borut	77/124	Šuma	6902	2,86	19.739,72	3.446,56	23.200,00
2.	Borut	77/124	Šuma	8556	2,86	24.470,16	4.241,92	28.800,00

#### 12. Ukupna tržna vrijednost predmetnih nekretnina u postupku:

**52.000,00 €**

#### Napomene:

- Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama.
- Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.
- Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina 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 naručitelja) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.
- Tržna vrijednost zaokružena je temeljem upute Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, KLASA:364-04/21-01/2 od 8.05.2023. godine, 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 stotine,
- d) vrijednosti veće od 100.000,00 EUR do 1.000.000,00 EUR na cijele tisućice,
- e) vrijednosti veće od 1.000.000,00 EUR do 10.000.000,00 EUR na cijele deset tisućice,
- f) vrijednosti veće od 10.000.000,00 EUR na cijele sto tisućice.

## **D. ZAKLJUČAK**

### **13. Mišljenje:**

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina koristio sam se podacima porezne uprave koji se objavljuju na informacijskom sustavu tržišta nekretnina Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine. Zbog nepostojanja dovoljnog broja transakcija u sustavu e-Nekretnine na području k.o. Borut koristio sam raspoložive i prihvatljive podatke iz okolnih katastarskih općina ( Previž, Grimalda). Mišljenja sam da su prikazane tržišne vrijednosti nekretnina u točki 11. elaborata realne s obzirom na dan vrednovanja i dan kakvoće te stanjem nekretnina danom očevida.

### **14.Vrijednosni suvlasnički udjeli:**

Ovršenik dolazi upisan kao samovlasnik na obje predmetne nekretnine te iznos tržišne vrijednosti naveden u točki 12. elaborata ujedno predstavlja njegov vrijednosni udio.

### **15.Rekapitulacija:**

- Ukupna površina predmetne nekretnine iznosi ----- 15459 m<sup>2</sup>
- Ukupna tržišna vrijednost nekretnina iznosi----- **52.000,00 €**

### **16.Pretpostavke i ograničenja:**

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane Stalnog sudskog vještaka Ranka Anđelinija, Velanov Brijeg 42, Pazin (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenу uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenу uslugu. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 2 godine.

Procjenitelj će po pravnoj obvezi smatrati strogo 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 pedološke ili druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena, kamena ili drugih podzemnih minerala.

U slučaju novonastalih 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.

Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost.

## **17. Izjava procjenitelja**

- U skladu sa čl. 9. Zakona (st.2), kao vještak procjenitelj dajem izjavu da sam ovaj nalaz izradio nepristrano, tj. da ne postoje bilo kakvi nedopustivi utjecaji, neuobičajeni ili osobni odnosi ovisnosti ili sukob interesa.
- Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
- Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.

U Pazinu, 24.11.2025.

Izradio  
Ranko Anđelini  
Stalni sudski vještak  
za područja poljoprivrede  
(agronomije) i procjene vrijednosti  
poljoprivrednog zemljišta.