

NENAD KANTOCI dipl.ing.agr.
Stjepana Radića 18
49218 PRERADA

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA
POLJODJELSTVO I PROCJENU
POLJOPRIVREDNOG
ZEMLJIŠTA

PREGRADA, prosinac 2022.
OIB 83877955334

NARUČITELJ:

OPĆINA KRALJEVEC NA SUTLI
Kraljevec na Sutli 132
49294 KRALJEVEC NA SUTLI
OIB: 07318138631

NA TEMELJU:

**PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA**

PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine:

k.č.br. 538/3 K.O.Kraljevec na Sutli

Svrha: Prodaja zemljišta od strane naručitelja
K.O. KRALJEVEC NA SUTLI / Z.K.O.KRALJEVEC

Površina: k.č.br.538/3 3251 m2

Tip: POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

Vlasnik/Posjednik: 1/1 OPĆINA KRALJEVEC NA SUTLI

Kat./z.k. kultura: ORANICA/ORANICA u naravi zapuštena površina

Zkat./PL: 1942/1433

IZRADIO
OVLAŠTENI
SUDSKI VJEŠTAK

NENAD KANTOCI, dipl.ing.agr.

**stalni sudski vještak za POLJODJELSTVO i
PROCJENU POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA**

PROCJEMBENI
ELABORAT br

002/2022.

DAN KAKVOĆE

14.12.2022.

DAN
VREDNOVANJA

14.12.2022.



Datum izrade PE 14.12.2022.

SADRŽAJ PROCJEMBENOG ELABORATA:

1. IMENOVANJE	str.3
2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA	str.4
3. ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA	str.4
3.1. DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE	str.4
4. POLOŽAJNA OBILJEŽJA I POLJOPRIVREDNA PROIZVODNJA	str.4
5. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	str.6
5.1. POLOŽAJ NEKRETNINE	str.6
5.2. ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE	str.7
5.3. KATASTARSKO STANJE	str.7
5.4. OČEVID NEKRETNINE, OPIS NEKRETNINE i FOTODOKUMENTACIJA	str.7
6. NAČELA ZA PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	str.8
6.1. GOSPODARSKO STANJE	str.8
6.2. TRŽIŠTE NEKRETNINA NA PODRUČJU RH	str.8
7. PROCJENA VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA	str.9
7.1. ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA	str.9
7.2. ANALIZA ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	str.9
7.3. ISKLJUČIVANJE TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG IZRAČUNA	str.9
7.4. PODATCI ZA ODABRANE USPOREDNE TRANSAKCIJE IZ IZRAČUNA	str.9
7.5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM	str.11
7.6. ODABRANE POREDBENE TRANSAKCIJE (prikaz iz e-Nekretnina)	str.12
7.7. IZVOD IZ PLANA Izvor podataka: PPUO (Sl. Glasnik KZZ broj 19/08, 18/11,38A/16 i 13/1 – pročišćeni tekst odredbi) Poljoprivredno zemljište, kategorija zemljišta 4.2. (Čl.10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15)	str.13
8. IZJAVA VJEŠTAKA	str.13
9. IZRAČUN	str.14
10. MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK	str.15
11. PRILOZI	str.16

1. Projektni zadatak Ponuda i Narudžbenica:

2. Zemljišnoknjižni uložak br.1942 /oss.uredjena zemlja.hr

3. Posjedovni list 1433 Izvor podataka : Katastar.hr /oss.uredjena zemlja.hr

4. Izvod iz PPUO Sl. Glasnik KZZ broj 19/08, 18/11,38A/16 i 13/18



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-61/2021
Zagreb, 5. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Nenada Kantoci, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Nenad Kantoci (OIB 83877955334), dipl.ing.agr. iz Pregrade, Stjepana Radića 18, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **POLJODJELSTVO I PROCJENU POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Nenad Kantoci, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za poljodjelstvo i procjenu poljoprivrednog zemljišta, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković

O tome obavijest:

1. Nenad Kantoci
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Pri izradi ovog elaborata korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, NN 123/15, NN 29/16, NN 61/19)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu ("Narodne novine" br. 20/18., 115/18., 98/19.)
- Zakon o provedbi Opće uredbe o zaštiti podataka ("Narodne novine" br. 42/18.)
- Uvid u aplikaciju e – Nekretnina
- HNB indexi cijena stambenih nekretnina
- Identifikacija čestica za predmetnu zk.č. putem ARKOD-a i Geportala
- Važeća prostorno-planska dokumentacija
(Sl. Glasnik KZZ broj 19/08, 18/11, 38A/16 i 13/18 – pročišćeni tekst odredbi)
- Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra – javna aplikacija
- Županijska razvojna strategija Krapinsko-zagorske županije od 2016. do 2020.
- Važeća prostorno planska dokumentacija.

3. ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORA

Sukladno mojoj ponudi za vještačenje 29.11.2022. i Narudžbenice br.91/2022 Općine Kraljevec na Sutli, traži se vještačenje temeljem potrebe za procjenom vrijednosti poljoprivrednog zemljišta za z.k.č.br.538/3, k.o.Kraljevec na Sutli z.k.o.Kraljevec radi prodaje poljoprivrednog zemljišta. Traži se poljoprivredno vještačenje radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine k.č.br 538/3 sa 3251 m2.

Pregledom terena prilikom očevida prikupio sam potrebne podatke za izradu traženog nalaza i mišljenja.

3.1. DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE

- **dan vrednovanja** – datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine 14.12.2022.
- **dan kakvoće** – datum na koji se odnosi stanje nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine 14.12.2022. (ne postoji obveza utvrđivanja prethodnog učinka, opreza radi kako je navedeno)

4. POLOŽAJNA OBILJEŽJA I POLJOPRIVREDNA PROIZVODNJA



PLAN RAZVOJA

KRAPINSKO-ZAGORSKE ŽUPANIJE
2021. – 2027.



1.1. Geografski položaj

Krapinsko-zagorska županija nalazi u sjeverozapadnom dijelu Republike Hrvatske i pripada prostoru središnje Hrvatske. Županija graniči na sjeveru s Republikom Slovenijom i Varaždinskom županijom, na zapadu samo sa Republikom Slovenijom, na jugu s gradom Zagrebom i Zagrebačkom županijom te na istoku sa Zagrebačkom i Varaždinskom županijom. Kao geografska cjelina Krapinsko-zagorska županija pruža se od vrhova Macelja i Ivančice na sjeveru do Medvednice na jugoistoku. Zapadna granica - rijeka Sutla, ujedno je i državna granica s Republikom Slovenijom, a istočnu granicu čine porječja Krapine i Lonje. Ovako razgraničen prostor županije podudara se s prirodnom regijom Donje Zagorje. Veliko prometno značenje županiji daje međunarodna trasa autoceste A2 Zagreb – Macelj, koja prolazi duž županije te je dio europske ceste E59 koja povezuje Hrvatsku sa zemljama srednje Europe.

Površinom se ubraja među najmanje županije Republike Hrvatske (1224,22 km²), ali ima bitno demografsko značenje jer je gustoćom stanovnika od 108,3 st./km² iznad nacionalnog prosjeka koji iznosi 75 st./km²) (DZS, Popis 2011.) te je, uz Međimursku i Varaždinsku županiju, najgušće naseljeno područje Republike Hrvatske.

2. PRIRODNO-GEOGRAFSKA OBILJEŽJA

2.1. Klimatska obilježja

Specifičnosti geografskog položaja te osobitosti reljefnih karakteristika Krapinsko-zagorske županije glavni su čimbenici koji utječu na obilježja kontinentalne klime na ovom području.

Opća atmosferska cirkulacija karakteristična za geografsku širinu, utjecaji Panonske nizine, planinskog sustava Alpa i Dinarida te reljef koji oblikuje lokalne klimatske različitosti zaslužni su za predominantno kontinentalni tip klime s nekoliko specifičnih podtipova.

Prema opće prihvaćenoj klasifikaciji W. Koeppena, prostor Hrvatskog zagorja pripada C tipu klime, to jest, tipu C_{fbw} ili umjereno toploj kišnoj klimi s toplim ljetima. Najviše oborina ima u toplijoj polovici godine ili vegetacijskom razdoblju, dok ih je najmanje u zimskoj polovici godine. Maksimalne temperature bilježe se u lipnju, srpnju i kolovozu, dok se minimumi registriraju u siječnju i veljači. Tip „C“ klime jest klima u kojoj se srednja mjesečna temperatura kreće u intervalu do 3 °C. Budući da su padaline podjednako raspoređene na cijelu godinu, to je „C_f“ tip klime. Kako ne postoji izrazito sušno razdoblje, a razdoblje s manje oborina pada u zimu, to je „C_{fw}“ klima. Najtopliji mjesec srpanj ima srednju temperaturu 20,5 °C, što je manje od granične temperature od 22 °C pa ovo područje pripada u klimatsko područje „C_{fbw}“. Maksimalna količina oborina pada u lipnju tj. na prijelazu proljeća i ljeta, a kasnije ljeto je sušniji i vedrije i to je „C_{fbw}“ klima.

Sukladno metodologiji Državnog hidrometeorološkog zavoda, za prikazivanje osnovnih meteoroloških elemenata Krapinsko-zagorske županije u nižoj su tablici korišteni podaci meteorološke postaje Zagreb-Maksimir, s obzirom da klima Krapinsko-zagorske županije pripada istom tipu kontinentalno-panonske klime.

13. POLJOPRIVREDA

Poljoprivredna proizvodnja u Krapinsko-zagorskoj županiji ima niz ograničavajućih faktora za tržišno konkurentniju poljoprivrednu proizvodnju. Bavljenje poljoprivredom uvjetovano je prije svega prirodnim uvjetima i tradicijom. Prirodni uvjeti – brdovit teren, manjim dijelom nizinski s neujednačenim režimom nadzemnih i podzemnih voda, utječu na strukturu poljoprivredne proizvodnje. Stanovništvo se tradicionalno bavi poljoprivredom na manjim posjedima, a jedno od osnovnih obilježja poljoprivrednih gospodarstava je usitnjenost posjeda i njihova rascjepkanost.

13.1. Poljoprivredna gospodarstva

Poljoprivredno gospodarstvo čine sve proizvodne jedinice na kojima se obavlja poljoprivredna djelatnost i kojima upravlja poljoprivrednik. Subjekti koji se bave poljoprivrednom proizvodnjom evidentirani su u Upisniku poljoprivrednika. Podaci iz Upisnika poljoprivrednika pokazuju kako je na području Krapinsko-zagorske županije u 2018. godini upisano ukupno 8.672 poljoprivrednih gospodarstava, od čega je najviše, 8.518, registrirano kao obiteljsko poljoprivredno gospodarstvo. Ostali pravni oblici (obrtni, trgovačka društva, zadruge i ostalo) čine manje od 2 % ukupnog broja upisanih. Nakon 5 godina kontinuiranog pada ukupnog broja upisanih u Upisnik poljoprivrednika, u 2018. godini ponovo je zabilježen rast. U 2018. godini došlo je do oporavka i broj registriranih PG-a povećao se za 3,15 %. Najveći rast (u odnosu na 2012. godinu) zabilježen je u povećanju broja trgovačkih društava i to za 22 % (14 trgovačkih društava).

Zaključak

Krapinsko-zagorska županija nalazi u sjeverozapadnom dijelu Republike Hrvatske i pripada prostoru središnje Hrvatske. Površinom se ubraja među najmanje županije Republike Hrvatske (1224,22 km²), ali ima bitno demografsko značenje jer je gustoćom stanovnika od 108,3 st./km² iznad nacionalnog prosjeka koji iznosi 75 st./km² (DZS, Popis 2011.).

Kao geografska cjelina županija se pruža od vrhova Macelja i Ivančice na sjeveru do Medvednice na jugoistoku. Zapadna granica - rijeka Sutla, ujedno je i državna granica s Republikom Slovenijom, a istočnu granicu čine porječja Krapine i Lonje. Veliko prometno značenje Županiji daje međunarodna trasa autoceste A2 Zagreb – Macelj, koja prolazi duž Županije te je dio europske ceste E59 koja povezuje Hrvatsku sa zemljama srednje Europe. Dužina državne granice na području PU krapinsko-zagorske, prema podacima Državne geodetske uprave iznosi 100,9 km. Pogranično područje sa Slovenijom dinamično je u kontekstu kretanja građana koji žive na tom zajedničkom prostoru zbog povijesnih razloga i kulturoloških sličnosti. Znajući da su pogranične lokalne zajednice temelj dobre suradnje između susjednih država, na području KZŽ-a uređena su pogranična područja s ciljem da se omogući i uredi promet osoba u pogranničnim područjima i poboljšaju životni uvjeti pograničnog stanovništva. Pogranične jedinice lokalne samouprave su Grad Klanjec i općine Đurmanec, Hum na Sutli, Kumrovec, Kraljevec na Sutli i Zagorska Sela. Unazad par godina na pograničnom području povećava se opseg poslova u vezi nezakonitih migracija.

U administrativnom smislu Županija je podijeljena na 7 gradova i 25 općina. Sjedište Županije je Grad Krapina. Sukladno podjeli na ruralna ili urbana područja temeljem praga od 150 stanovnika na km², 21,35 % stanovnika Krapinsko-zagorske županije živi u urbanim područjima dok 78,64 % stanovnika živi u ruralnim područjima. Na području KZŽ-a nema ustrojjenih većih urbanih područja, a jedino Grad Krapina kao županijsko središte spada u manja urbana područja. Dijelovi područja Krapinsko-zagorske županije obuhvaćeni su područjem Urbane aglomeracije Zagreb (gradovi Donja Stubica, Oroslavje i Zabok te općine Gornja Stubica, Marija Bistrica, Veliko Trgovišće te Stubičke Toplice). U Krapinsko-zagorskoj županiji proces urbanizacije nije toliko naglašen s obzirom da nema većih urbanih područja, nego su sva naselja urbanog karaktera svrstana u srednje i manje gradove i naselja s gradskim obilježjima. Status grada stoga imaju Donja Stubica, Klanjec, Krapina, Oroslavje, Pregrada, Zabok i Zlatar. U Krapinsko-zagorskoj županiji gradovi razvijaju koncept pametnih gradova te primjenjuju neka od „pametnih“ rješenja za kvalitetniji život u gradu. Tako je npr. na području Županije postavljeno do sada 8 punionica za električna vozila (Pregrada, Donja Stubica, Zabok, Krapina, Oroslavje, Radoboj, Kumrovec, Krapinske Toplice), pametne klupe na gradskim trgovima, a pojedini gradovi započeli su i s digitalizacijom svoje gradske uprave. Pametnu strategiju („Smart city strategija“) upravljanja gradom u kojoj se nalaze projektne ideje koje primjenjuju koncept pametnih gradova imaju usvojen Grad Zlatar i Pregrada.

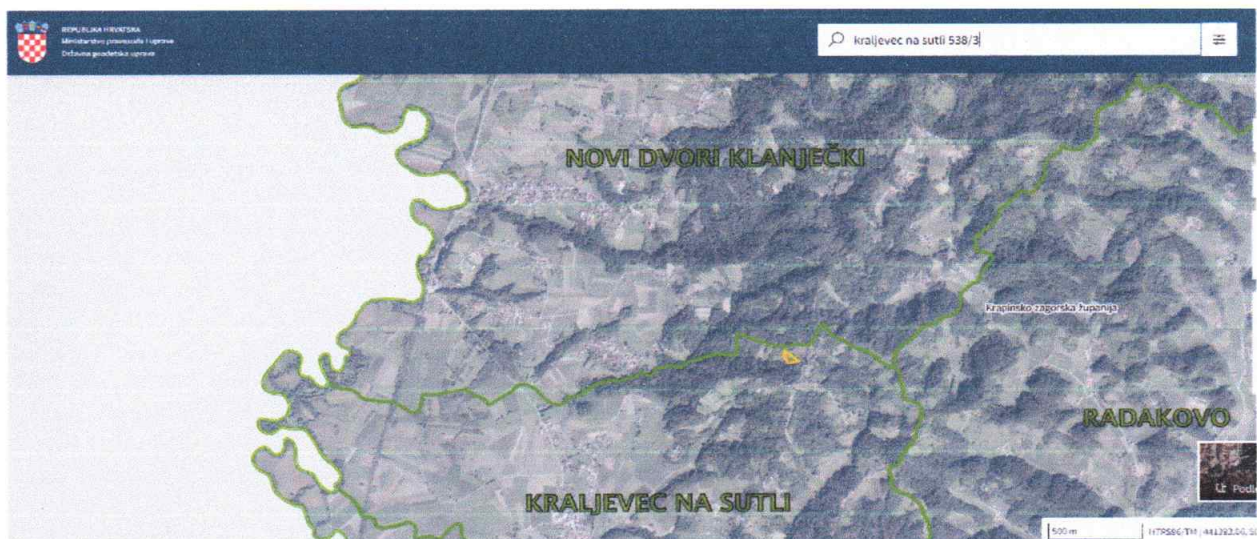
Stalni sudski vještak za poljodjelstvo i procjenu poljoprivrednog zemljišta, Nenad Kantoci dipl.Ling.agr.
Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine

br. 002.14.12.2022.

5. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

5.1. POLOŽAJ NEKRETNINE

KRALJEVEC NA SUTLI
LOKACIJA KRALJEVEC NA SUTLI
PREDMET POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE



Izvor podataka: Zajednički informacijski sustav katastarsa i zemljišnih knjiga, <https://oss.uredjenazemlja.hr>

5.2. ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

Predmet procjene predstavlja čestica k.č.br.538/3 z.k.o.Kraljevec površine 3251 m² upisana u zk.ul 1942, koji se nalazi u prilogu ovog elaborata. Nekretnina pod A upisana je kao ORANICA. B Vlastovnica: 1/1 OPĆINA KRALJEVEC NA SUTLI

5.3. KATASTARSKO STANJE

Predmet procjene predstavlja čestica k.č.br.538/3 k.o.Kraljevec na Sutli površine 3251 m² upisana u PL 1433, koji se nalazi u prilogu ovog elaborata. Nekretnina je upisana kao ORANICA. Posjednik: 1/1 1/1 OPĆINA KRALJEVEC NA SUTLI

5.4. OČEVID NEKRETNINE

Prilikom očevida 11.11.2022. pregledao sam predmetnu nekretninu te prikupio potrebne podatke za izradu traženog nalaza i mišljenja.

Kao dan vrednovanja procjene nasada-kultura određen je 14.prosinca 2022., koji je isti kao i dan kakvoće 14.prosinca 2022.

Prilikom procjene vrijednosti kultura, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je tečaj konverzije koji iznosi 1 EUR = 7,53450 KN.

Podaci sa očevida:

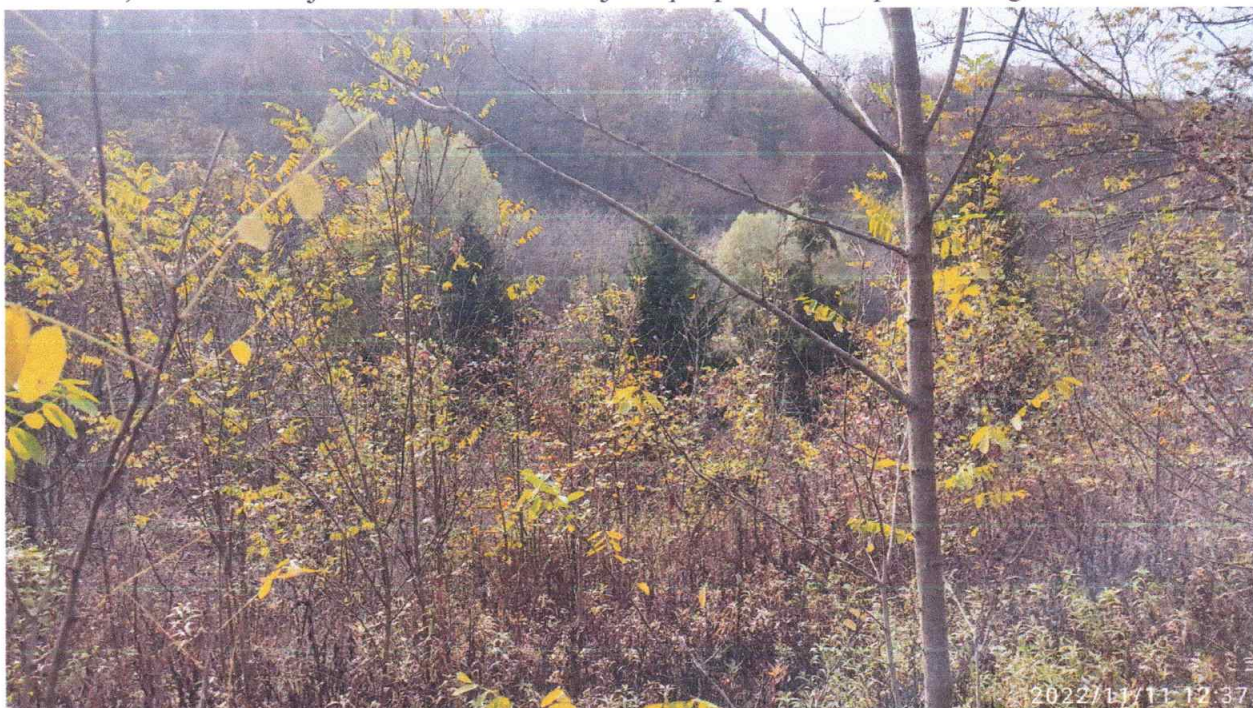
Korištene GPS koordinate putem mobilnog uređaja, podaci ARKOD i Geoportal
Opseg očevida: obilazak nekretnine i prikupljanje podataka.

Lokacija i opis nekretnine na dan očevida

Predmetno zemljište k.č.br.538/3 k.o.Kraljevec na Sutli z.k.o.Kraljevec površine 3251 m² nalazi se na lokaciji u Kraljevcu na Sutli u sjeveroistočnom brdovitom dijelu naselja Kraljevec na Sutli na mikrolokaciji na kojoj su pretežno šume, livade, pašnjaci, oranice i vinogradi.

Predmetna katastarska čestica je u nagibu i nepravilnog je oblika. Nekretnina je zapuštena oranica i zarasla u korove, šikaru, grmlje i pojedinačna stabla manjeg prsnog promjera.

Sama nekretnina položena je približno u smjeru sjeverozapad-jugoistok i predstavlja prikladnu površinu za oranicu, livadu ili voćnjak. Parcela ima izlaz na javni put preko ostalih parcela istog vlasnika.



Stalni sudski vještak za poljodjelstvo i procjenu poljoprivrednog zemljišta, Nenad Kantoci dipl.ing.agr.
Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine

br. 002.14.12.2022.

6.1. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA GOSPODARSKO STANJE

Hrvatsko gospodarstvo oporavlja se od posljedica globalne krize, što je rezultat slabe konkurentnosti na europskom tržištu i rasta gospodarstva koje se temeljilo na rastu potrošnje i investicija koje dijelom ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni. Prema aktualnim makroekonomskim pokazateljima za RH (www.hnb.hr i dr.) za 2022.g. prognozira se oporavak ekonomije i rast BDP-a, a zbog globalne pandemije i rata stanje na tržištu nekretnina je i nadalje neizvjesno.

6.2. TRŽIŠTE NEKRETNINA NA PODRUČJU RH

Tržište nekretnina: S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje dostupne statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

BN komentari: stručnjaci Burze nekretnina

BN Index

BN indeks je profesionalni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednput mjesечно.



REPUBLIKA HRVATSKA
KRAPINSKO – ZAGORSKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za prostorno uređenje,
gradnju i zaštitu okoliša Krapina
KLASA: 364-01/22-01/02
URBROJ: 2140-08-22-1
Krapina, 25. ožujka 2022.

5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA					
UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
1445	20.843.858,04 kn	3.510.837,83 €	4.571.530,17 m ²	6,31 kn/m ²	0,83 €/m ²

5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE						
POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IZ ZK UL. (m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 1000 m ²	147	1.787.677,16 kn	288.541,78 €	183.608,20 m ²	9,63 kn/m ²	1,27 €/m ²
1000 - 2000 m ²	310	3.839.039,00 kn	597.212,34 €	475.607,02 m ²	8,07 kn/m ²	1,07 €/m ²
2000 - 4000 m ²	416	8.130.283,41 kn	1.074.188,48 €	1.173.411,34 m ²	6,99 kn/m ²	0,92 €/m ²
4000 - 6000 m ²	167	5.710.996,75 kn	754.544,38 €	856.413,19 m ²	6,00 kn/m ²	0,80 €/m ²
6000 - 8000 m ²	75	4.208.836,72 kn	556.673,30 €	524.179,78 m ²	8,02 kn/m ²	1,06 €/m ²
8000 - 10000 m ²	58	1.826.150,00 kn	241.270,13 €	514.205,41 m ²	3,00 kn/m ²	0,41 €/m ²
više od 10000 m ²	66	1.363.875,00 kn	144.431,68 €	863.924,21 m ²	1,88 kn/m ²	0,24 €/m ²

Izvješće za poljoprivredne nekretnine KZZ za 2021.g.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i prema podacima prikupljenim na očevidu. Prilikom izračuna se koriste podatci izdani od ovlaštenih službenih institucija u čijoj je nadležnosti prikupljanje podataka i cijena nekretnina, te sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) kojim je propisano korištenje jedne od metoda ovisno o vrsti i specifičnim obilježjima pojedine nekretnine. Ovim elaboratom ne utvrđuju se prava vlasništva i posjeda za predmetnu nekretninu, a procjena je izvršena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina obuhvaćajući cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za obikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom postupku kretanja ponude i potražnje kao što su opće gospodarsko stanje, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti poljoprivredne nekretnine je **poredbena metoda**. Poredbeni postupak se u pravilu primjenjuje prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istog ili usporedivog cjenovnog bloka i realizirane u prometu unatrag četiri godine, a prikladne su za primjenu pri utvrđivanju tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine. U svrhu izrade ovog procjemenog elaborata podatci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama zemljišta u promatranom području, pribavljeni su iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama koju vodi jedinica lokalne samouprave, kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata.

7.1. ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Odabir i analiza kupoprodajnih cijena utvrđena je putem sustava e-Nekretnine, koje predstavljaju službeni pristup ovlaštenim vještacima, o prometima nekretnina u zadnje 4 godine, provjerene od porezne uprave.

7.2. ANALIZA ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Sve pribavljene transakcije su prihvatljive za uključivanje u izračun tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet procjene. U tijeku izrade procjene korišteni su podatci o transakcijama poljoprivrednih nekretnina iz baze e-Nekretnine.

Usporedne nekretnine trebaju u svojim bitnim karakteristikama biti slične predmetnoj nekretnini, razlike u vrijednosti korištenih nekretnina i odbitaka za interkvalitativno izjednačavanje vrijednosti ne smiju prelaziti 40%. U pravilu se uzima 3 do 5 nekretnina za usporedbu.

7.3. ISKLJUČIVANJE TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U izračun se uzimaju sve transakcije, usporedive nekretnine pretežito odgovaraju po osnovnim karakteristikama i prema cjenovnom razredu nekretnini koja je predmet procjene.

Vještak utvrđuje ukupno 5 transakcija koje će se uzeti u skup za usporedbu.

7.4. PODATCI ZA ODABRANE USPOREDNE TRANSAKCIJE IZ IZRAČUNA

U međuvremenskom izjednačenju izvršena je korekcija cijena radi protoka vremena, na temelju podataka Indeksa cijena stambenih nekretnina HNB-a i to prema podacima za ostala područja "Ostalo". Za poljoprivredne nekretnine ne vode se podaci o indeksima u RH, te je jedino dostupno i opravdano koristiti navedene indekse. Izvršeno je interkvalitativno izjednačavanje, sve nekretnine su preračunate na koeficijent iskoristivosti 1 jer nema bitnih odstupanja u odnosu na usporedivu nekretninu, sva usporediva zemljišta se nalaze u području poljoprivredne proizvodnje.

U tabeli izračuna obuhvaćeni su svi zakonom propisani elementi, te je dan grafički prikaz iz ISPU-a za sve odabrane nekretnine. **U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.**

STATISTIKA

Kalendar objava

Statistička priopćenja

Pokazatelji poslovanja bankovnog sustava

Glavni makroekonomski indikatori

Statistički podaci

Financijski sektor

Sektor opće države

Sektor inozemstva

Financijski računi

Vrijednosni papiri

Odabrane nefinancijske statistike

Indeksi cijena

Indeksi plaća

Indeksi cijena

Objavljeno 20.9.2017.

U tablicama se prikazuju relevantni statistički podaci o cijenama Državnog zavoda za statistiku kao i iz njih izvedeni ili izvorni pokazatelji cijena koje proizvode stručne službe HNB-a, samostalno (temeljni indeksi potrošačkih cijena) ili u suradnji s Državnim zavodom za statistiku (indeksi cijena stambenih nekretnina).

DOKUMENTI



Tablica J1 Indeksi potrošačkih cijena i proizvođačkih cijena industrije
Ažurirano: 20.10.2022. 35.1K



Tablica J1a Harmonizirani indeksi potrošačkih cijena
Ažurirano: 20.10.2022. 43.9K



Tablica J2 Temeljni indeksi potrošačkih cijena
Ažurirano: 20.10.2022. 30.7K



Tablica J3 Indeksi cijena stambenih nekretnina
Ažurirano: 20.10.2022. 25.1K

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Bazni indeksi, 2015. = 100^a

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1. tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2. tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	3. tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	4. tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	3. tr.	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	4. tr.	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	1. tr.	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	2. tr.	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80

Izvor podataka: HNB na temelju Državnog zavoda za statistiku.

7.5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

R.br.	Katastarska općina	Kat. čestica	Površina m ²	Kupoprodajna cijena kn/m ²	Datum kupoprodaje
1	KRALJEVEC NA SUTLI	951/2	2241	2,23	24.08.2021.
2	KRALJEVEC NA SUTLI	915/1	3291	13,67	25.11.2021.
3	KRALJEVEC NA SUTLI	930	4546	3,30	07.02.2019.
4	KRALJEVEC NA SUTLI	813	1606	7,47	05.07.2021.
5	KRALJEVEC NA SUTLI	1681/3	13761	6,54	29.09.2022.

Koeficijent iskoristivosti	Bazni indeks na datum kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Koeficijent međuvremenskog izjednačenja	Međuvremenski izjednačena cijena
1,0	122,62	140,80	1,15	2,56
1,0	124,37	140,80	1,13	15,48
1,0	100,59	140,80	1,40	4,62
1,0	122,17	140,80	1,15	8,61
1,0	140,8	140,80	1,00	6,54

Stupac1	Međ. I interkv.izjednače na cijena	Odstupanje od aritmetičke s.	kvadratna ostupanja	isključena
1	2,560626325	-5,000329328	25,00329339	NE
1	15,47588647	7,914930814	62,6461298	NE
1	4,619147033	-2,941808621	8,654237962	NE
1	8,609118442	1,048162788	1,09864523	NE
1	6,54	-1,020955653	1,042350446	NE

Aritmetička sredina 7,560955653

Medijan 6,54

Prosječno kvadratno odstupanje 19,68893137

Varjanca 19,68893137

Prosječno odstupanje 4,437221131

Standardna devijacija 4,437221131

Dvostruka standardna devijacija 8,874442262

Tržišna vrijednost kn/m² **7,560955653**

7.6. ODABRANE POREDBENE TRANSAKCIJE (prikaz iz e-Nekretnina)

Informacije
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1727306
Datum pregleda	29.11.2022.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4558159
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.08.2022
Površina u prometu	2.241,00
Vrijednost nekretnine (KN)	5.000,00
Datum ugovora	24.08.2021

Informacije
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1681642
Datum pregleda	29.11.2022.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4648660
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.05.2022
Površina u prometu	3.291,00
Vrijednost nekretnine (KN)	45.000,00
Datum ugovora	25.11.2021

Informacije
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1223359
Datum pregleda	29.11.2022
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4124258
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	4.546,00
Vrijednost nekretnine (KN)	15.000,00
Datum ugovora	07.02.2019

Informacije
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1496424
Datum pregleda	29.11.2022.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4544053
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.09.2021
Površina u prometu	1.606,00
Vrijednost nekretnine (KN)	12.000,00
Datum ugovora	05.07.2021



7.7. IZVOD IZ PLANA GRADA KRAPINE

Kat.čest.538/3 k.o.Kraljevec na Sutli nalazi u obuhvatu Prostornog plana uređenja Općine Kraljevec na Sutli, te da se nalazi izvan građevinskog područje, u zoni poljoprivrednog tla isključivo osnovne namjene (u prilogu). (Članak 10. Pravilnika)

Predmetno zemljište svrstava se u 4. kategoriju, zemljište izvan građevinskog područja. **Primjenjujem kategoriju 4.2.** u ovom elaboratu na katastarsku česticu koja je predmet procjene, smatram da predmetna k.č.br. 538/3 k.o.Kraljevec na Sutli pogodno poljoprivredno zemljište čiji naročito povoljan položaj utječe na višu razinu tržišne vrijednosti, u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljena od naselja. Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta koja su primjenjiva:

c. naročito privlačne snage okolnih područja i lijepog krajobraznog okoliša-lijepi pogled, parcela pravilna i u blagom nagibu, šume na zapadnoj strani parcele.

d. moguće je i očekivati da kupci nisu poljoprivrednici - već da će zainteresirani za kupnju biti vlasnici susjednih parcela ili treće osobe radi atraktivnosti položaja.

8. IZJAVA VJEŠTAKA

Kao vještak u ovoj procjeni nekretnine ne snosim odgovornost za stvari pravne prirode. Ne snosim odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza predmetnih nekretnina. Prema mojim saznanjima, svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiram niti snosim odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize. Za ovo izvješće nisu naručene niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti isorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Nisu naručene ni izrađene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavio sam da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje ili da mogu biti ishođene ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili državne vlasti, privatnih osoba ili organizacija za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem. Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu. Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom izvješću se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu ili svrhe. U nastavku daje se datum na koji se odnose traženi zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano na stanju nacionalne ekonomije i kupovne snage valute EMU-a /EUR (na taj datum).

Usluga pružena od strane sudskog vještaka je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i sukladno Zakonu o procjeni nekretnina (NN78/15).

Djelovao sam kao nepristrana i neovisna stranka, a procjembeni elaborat je izrađen u skladu s tim. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost svih podataka koji su mi predočeni.

Izjavu potvrđuje:

Nenad Kantoci dipl.ing.agr.

Stalni sudski vještak za poljodjelstvo i procjenu poljoprivrednog zemljišta, Nenad Kantoci dipl.ing.agr.
Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine



10. MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK

10.1. Zadatak

Dobio sam zadatak da procjenim tržišnu vrijednost za česticu zemljišne oznake k.o.Kraljevec na Sutli
zk.č.br. 538/3

u svrhu prodaje
vlasnik : 1/1 KRALJEVEC NA SUTLI

Površina 3251 m²

10.2. MIŠLJENJE ZAKLJUČAK:

Radi se o kvalitetnom poljoprivrednom zemljištu , trenutno zapuštenom, s prikladnom konfiguracijom i sa susjednim parcelama istog vlasnika koje s navedenom čine jedinstveni kompleks.

Primjenjene usporedne cijene su od, po karakteristikama, vrlo sličnih usporednih nekretnina, radi se o realnim cijenama poljoprivrednog zemljišta na tržištu za navedeno područje. Radi navedenih osobima i odgovarajućih usporednih cijena, smatram primjenjenu cijenu tržišno adekvatnom.

Vrijednost: 24.600,00 kn / 3.264,98 €

Vrijednost kn/m² = 7,53450 kn = 1,00 €

Napomena:

u izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina.

Pregrada, 14.prosinac 2022.

Izradio i potvrđuje:

Nenad Kantoci dipl.ing.agr.
Sudski vještak za poljodjelstvo i
procjenu poljoprivrednog zemljišta



11. PRILOZI

1. Projektni zadatak Ponuda i Narudžbenica:

Naručitelj: **OPĆINA KRALJEVEC NA SUTLI**
Kraljevec na Sutli 132
49294 KRALJEVEC NA SUTLI
OIB: 07318138631

POZIV NA DOSTAVU PONUDE

STRUČNO MIŠLJENJE OVLAŠTENOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA POLJODJELSTVO

Radi procjene tržišne vrijednosti zemljišta na k.č. br. 540, k.č. br. 541, k.č. br. 538/3, k.č. br. 548, k.č. br. 537, k.č. br. 551/3, k.č. br. 550, k.o. Kraljevec na Sutli

Opis predmeta nabave:

Procjene tržišne vrijednosti zemljišta na z.k.č. br. 540, z.k.č. br. 541, z.k.č. br. 538/3, z.k.č. br. 548, z.k.č. br. 537, z.k.č. br. 551/3, z.k.č. br. 550, k.o. Kraljevec na Sutli radi prodaje zemljišta.

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA POLJODJELSTVO I
PROCJENU POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA**
NENAD KANTOCI dipl.ing.agr.
S.RADIĆA 18
49218 PREGRADA
OIB:83877955334

PONUDA br.9

Naknada za procjenu

7 procjene x 325 bodova x 2,00 kn bod = 4.550,00 kn

Oslobodeno PDV-a temeljem članka 90. Zakona o PDV-u.

Rok za izradu Nalaza i mišljenja u slučaju prihvatanja ove ponude 15 dana, plaćanje računa po ovoj ponudi nakon preuzimanja nalaza u roku od 15 dana

U slučaju prihvatanja ove ponude, po izradi nalaza i mišljenja, uplata cjelokupnog iznosa na žiro račun, bez dodatnih davanja

S poštovanjem,

Stalni sudski vještak za poljodjelstvo
Nenad Kantoci dipl.ing.agr.

Pregrada, 29.11.2022.
Kontakt telefoni: Tel 091-4883-743
Tel 049-377-686
E-mail: kantnenad@gmail.com



OPĆINA KRALJEVEC NA SUTLI

Kraljevec na Sutli 132
49294 Kraljevec na Sutli
OIB: 07318138631
Tel: 049/554523

opcina.kraljevec.na.sutli.hr

IBAN: HR6624020061820800002

NAZIV DOBAVLAČA:	STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA POLJODJELSTVO I PROCJENU POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA NENAD KANTOCI dipl.ing.agr.
ADRESA:	S.RADIĆA 18
GRAD:	49218 PREGRADA
OIB:	/
MOBITEL / TELEFON:	/
E-MAIL:	/

NARUĐBENICA BR. 91/2022

Datum narudžbe: 30.11.2022.

Red.br.	Naziv proizvoda	Jed. mjere	Količina	Cijena (bez PDV-a)	IZNOS
1	Procjene tržišne vrijednosti zemljišta na z.k.č. br. 540, 541, 538/3, 548, 537, 551/3 i 550 k.o. Kraljevec na Sutli radi prodaje zemljišta	kom	1,00		
2					- kn
3					- kn
4					- kn
Ukupno naručeno					1,00 - kn
PDV					25,00% - kn
Ukupno za platiti					- kn
ROK IZVRŠENJA:		NACIN OTPREME:		NACIN PLACANJA:	
Odmah		Isporučitelj		Transakcijski	
INICIJATOR:		ODOBRIO:		SASTAVIO:	
Blanka Stipčić Berić		Blanka Stipčić Berić		Lučija Kolić	



Stalni sudski vještak za poljodjelstvo i procjenu poljoprivrednog zemljišta, Nenad Kantoci dipl.ing.agr.
Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine br. 002.14.12.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KLANJEC
Stanje na dan: 14.12.2022. 14:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 313645, KRALJEVEC

Broj ZK uložka: 1942

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6288/2021
Aktivne plombe:IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 538/3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	538/3	ORANICA U VELIKOM PLATU		904	3251	
		UKUPNO:		904	3251	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA KRALJEVEC NA SUTLI, OIB: 07318138631	


C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.12.2022.

3. Posjedovni list 1433 Izvor podataka : Katastar.hr /oss.uredjena zemlja.hr

k.č.br. **538/3** 

Katastarska općina: **KRALJEVEC NA SUTLI, 313645**

Površina (m²): **3251** Broj posjedovnog lista: **1433**

Adresa:

Izradi javnu ispravu ▾

Neslužbena javna isprava ▾

UPISANE OSOBE

Ime i prezime/Naziv	Adresa	Udio
OPĆINA KRALJEVEC NA SUTLI	KRALJEVEC 132, KRALJEVEC	1/1

VRSTA UPORABE

Vrsta uporabe	Tip zgrade	Površina (m ²)
ORANICA		3251

4. Izvod iz PPUO Sl. Glasnik KZZ broj 19/08, 18/11, 38A/16 i 13/18

