

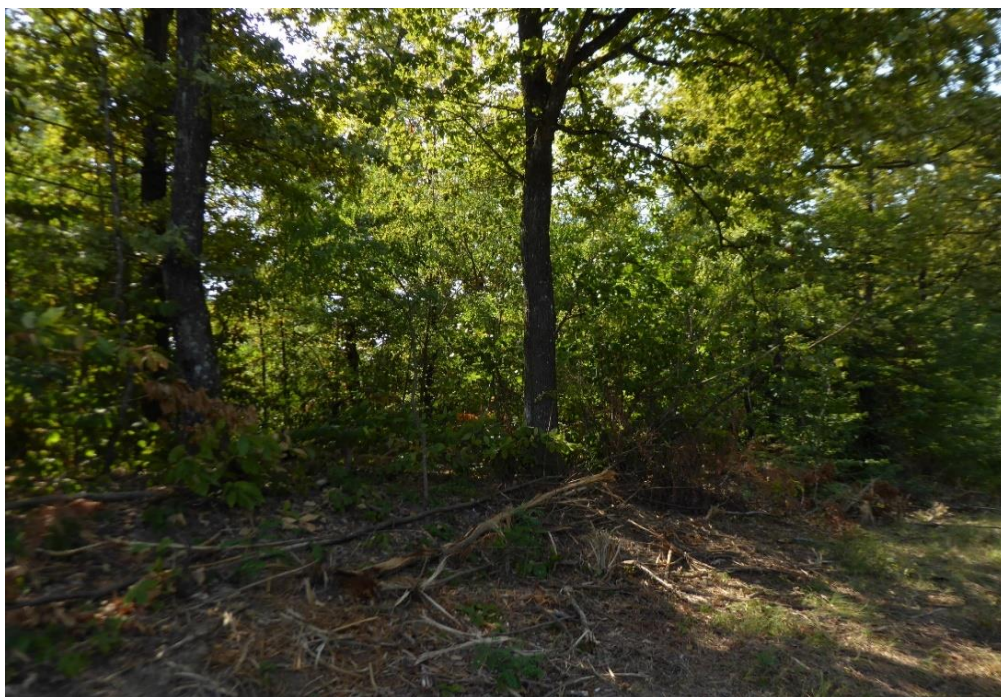
Naručitelj: ENERGO EXPERT d.o.o. u stečaju
Brest Pokupski, Desni odvojak 34/A
OIB: 44477186702

Predmet: KOMPLEKS ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA
Sisak, Madžari

Identifikacija: k.o. Madžari
zk.ul.br. 725
zk.č.br. 928/3, 928/4

Površina zemljišta: 10.207 m²

Nalaz i mišljenje
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U X/2024.G.



**Tržišna vrijednost nekretnina u
suvlasništvu Energo expert d.o.o.:**

2.653,33 EUR

Suradnica:

ŠTEFICA PREMOR, mag.ing.aedif.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, 21.10.2024. g.



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

Broj: 4 Su-738/2022
Zagreb, 13. srpnja 2022.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijs (OIB 35114636609), na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16, 61/19),

riješio je

Hrvoje Balijs, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šestinski dol 57, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Hrvoje Balijs, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, 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.

Predsjednik suda
dr.sc. Zdenko Konjić

O tome obavijest:

1. Hrvoje Balijs
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnina u suvlasništvu Energo Experta d.o.o., oznaka:

Identifikacija:	k.o.	Madžari
	zk.ul.br.	725
	zk.č.br.	928/3, 928/4

nekretnine:	KOMPLEKS ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA
na lokaciji:	Sisak, Madžari

Dan kakvoće:	17.10.2024.
Dan vrednovanja:	21.10.2024.
Datum očevida:	17.10.2024.

1.2. Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

1.3. Opći uvjeti

- **Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.**
- **Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.**

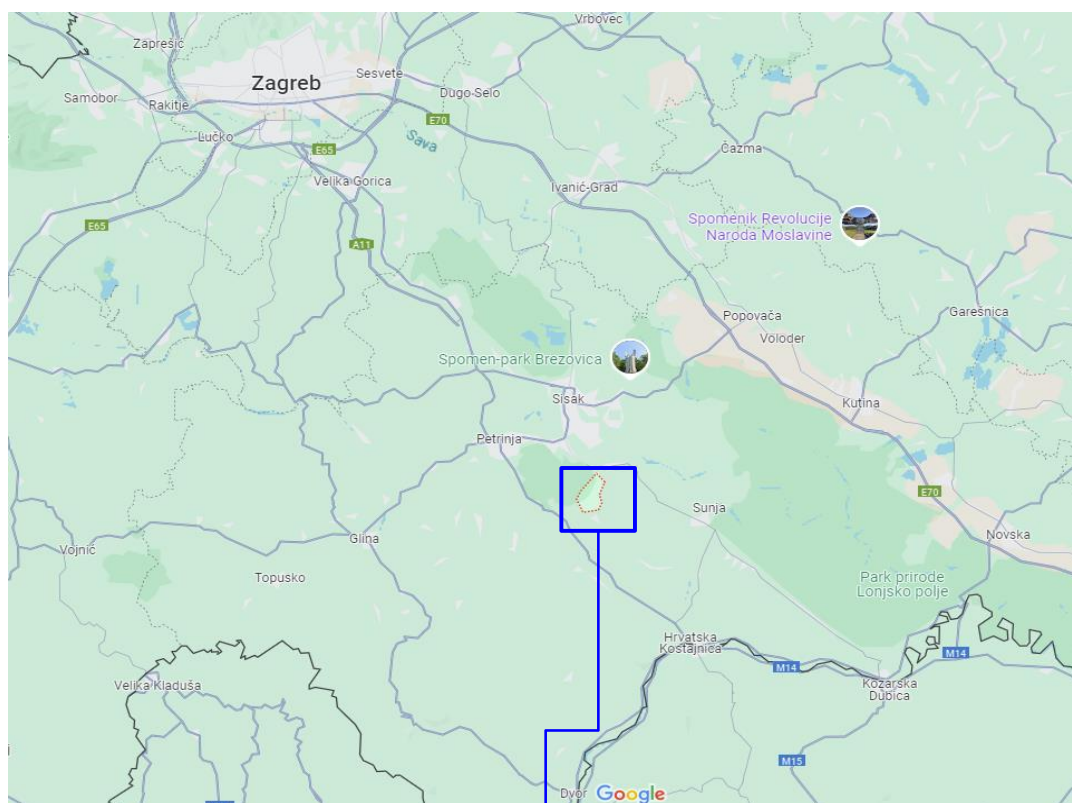
1.4. Izjava o nepristranosti

- Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.

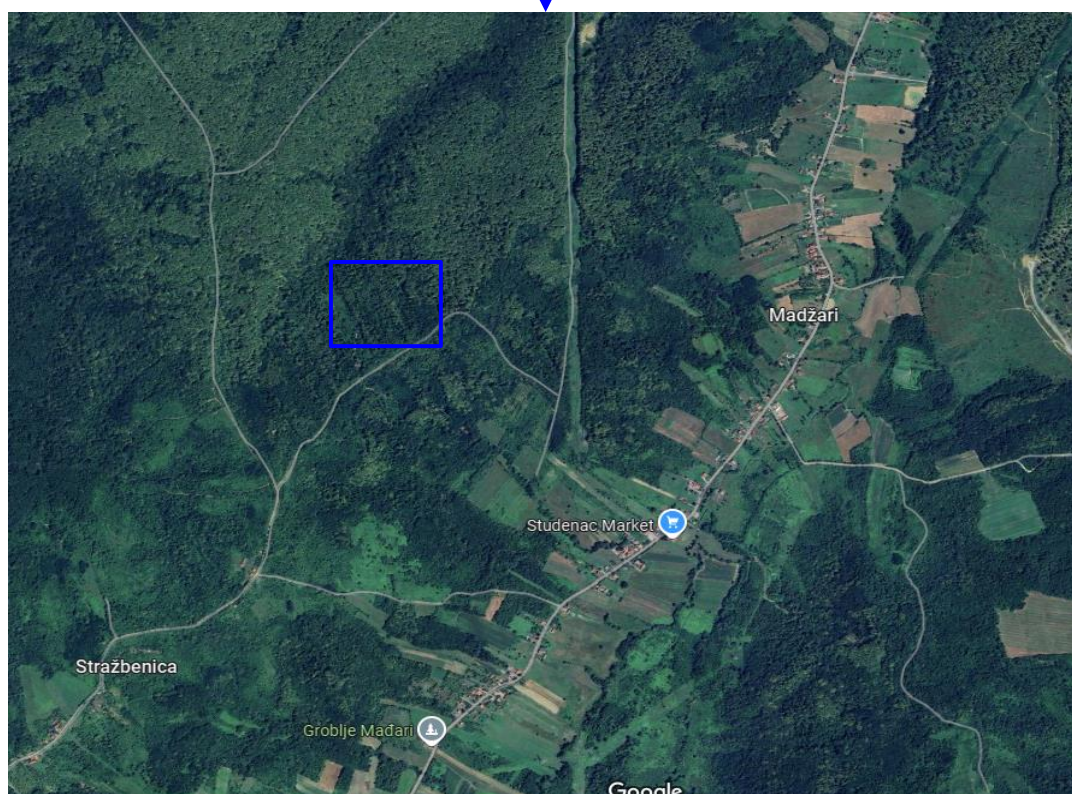


Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



ZEMLJOPISNA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnina

Identifikacija predmetnih nekretnina izvršena je uvidom u pribavljenu dokumentaciju.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu zk. uložka iskazano je:

k.o. **Madžari**

zk.ul.br.	zk.č.br.		Površina
725	928/3	šikara	(m2) 5.578
	928/4	šikara	4.629
Ukupno:			10.207

Suvlasnici:

CERČIĆ JAGA
Zagreb, Jarnovićeve 11
OIB: 39293146863

3. Suvlasnički dio: 1/3

GRAD SISAK
OIB: 08686015790

6. Suvlasnički dio: 1/3

ENERGO EXPERT D.O.O.
Brest Pokupski, Desni odvojak 34A
OIB: 44477186702

7. Suvlasnički dio: 1/3

b. Katastarsko stanje

U pribavljenom posjedovnom listu iskazano je:

k.o. **Madžari**

pl.br. **285**

k.č.br. **928/3** šuma **5.578 m2**

k.č.br. **928/4** šuma **4.629 m2**

c. Identifikacija čestica i površina zemljišta

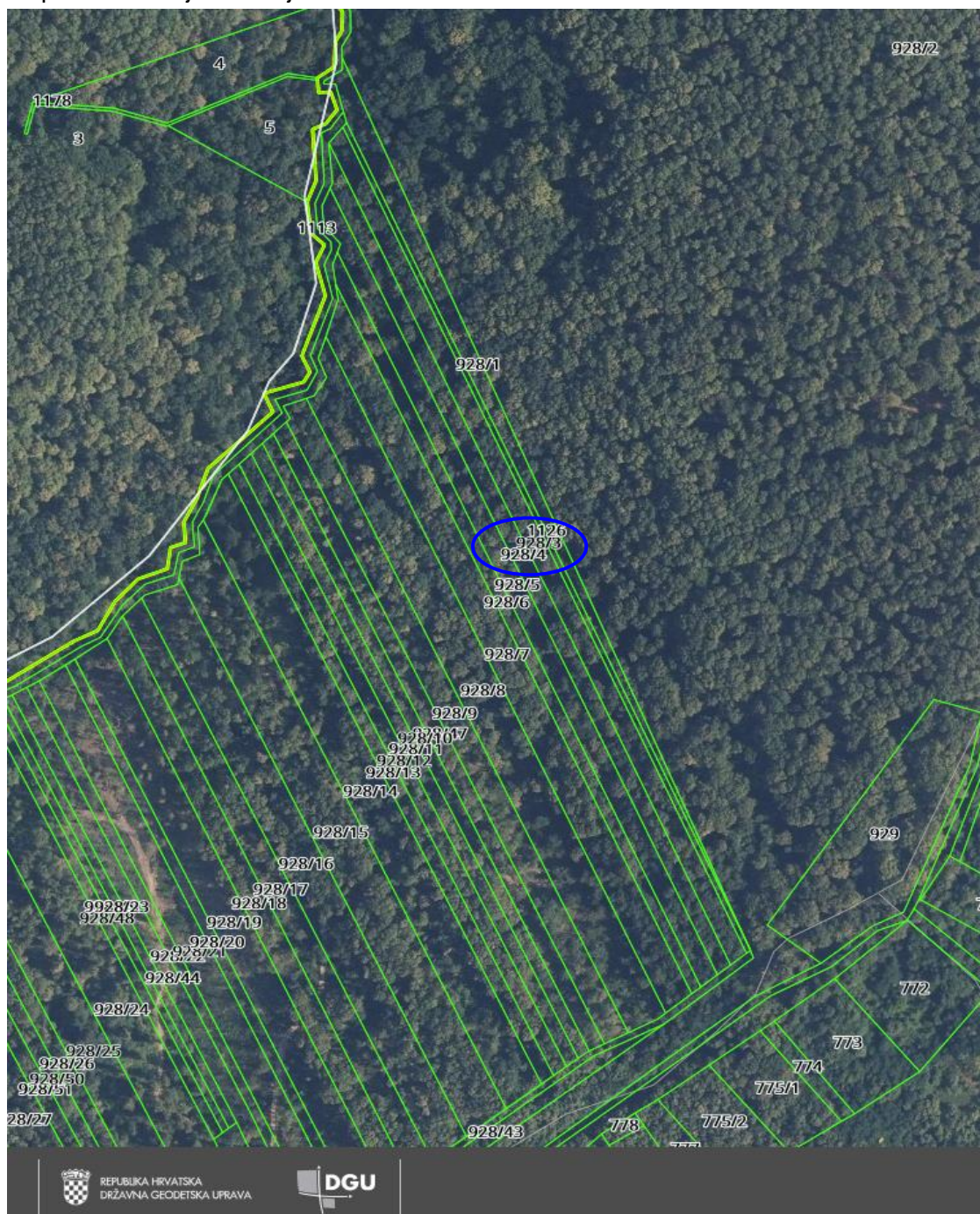
Glede uvida u pribavljene z-k i katastarske podatke utvrđuje se da su podaci o površini zemljišta usklađeni, odnosno:

Zemljišno-knjižno stanje				Katastarsko stanje			
k.o.	Madžari	P (m2)		k.o.	Madžari	P (m2)	
zk.č.br.	928/3	5.578	odgovara	k.č.br.	928/3	5.578	
zk.č.br.	928/4	4.629	odgovara	k.č.br.	928/4	4.629	
Ukupno:		10.207				10.207	

Dakle, usvojena površina zemljišta iznosi:

P = 10.207 m2

Za neslužbenu identifikaciju čestica u katastarskom operatu i zemljišnoj knjizi korišten je servis na web stranici Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave:
<https://oss.uredjenazemlja.hr>.



PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE

(izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>)

 predmetne čestice zemljišta

2.2. Opis lokacije

Predmetne nekretnine nalaze se u naselju Madžari koje je u sastavu grada Siska. Na području predmetnih nekretnina prevladavaju šumska i poljoprivredna zemljišta. Teren na lokaciji neravan.

2.4. Kategorija zemljišta

Kategorija zemljišta (Čl. 10 Pravilnika) određuje se temeljem iskazanih prostorno-planskih, položajnih i geometrijskih obilježja nekretnina.

Uvidom u kartografski prikaz III. liD PPU Grada Siska utvrđuje se da se predmetne čestice zemljišta u cijelosti nalaze izvan građevinskog područja kategorije zemljišta kako slijedi u tablici:

zk.č.br.		Površina (m2)	Kategorija zemljišta
928/3	Š1 - gospodarska šuma	5.578	4.1.
928/4	Š1 - gospodarska šuma	4.629	4.1.
Ukupno:		10.207	

2.5. Opis zemljišta

Lokacija:	naselje Madžari u sklopu grada Siska
Oblik parcela:	uski, zdužen pravokutni oblik
Nagib terena:	približno ravan
Pristup:	šumski/poljski put
Komunalni priključci:	-
Udaljenost od naselja:	u blizini
Udaljenost javnih i društvenih sadržaja:	udaljeno

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Projekcija rasta ekonomske aktivnosti nije se znatno promijenila u odnosu na posljednju službenu projekciju, ali su se izmijenila očekivana kretanja glavnih sastavnica BDP-a. Rizici vezani uz središnju projekciju realnoga rasta hrvatskog gospodarstva čine se blago negativni. Zbog geopolitičkih napetosti, gospodarska kretanja u međunarodnom okružju, kao i kretanja cijena sirovina i energenata, i dalje su vrlo neizvjesna. Prema navedenom ukazuju na mogućnost stagnacije i pada interesa za kupnju nekretnina, uz očekivane korekcije u vidu stagnacije cijena.

U projekcijskom razdoblju 2024.g. očekuje i nastavak postupnog smanjivanja nezaposlenosti, pri čemu bi ono moglo biti slabijeg intenziteta od rasta broja zaposlenih, što je dijelom posljedica i sve izraženijeg zapošljavanja stranih radnika. Rastu i nadalje najviše bi mogle pridonijeti državne investicije financirane iz fondova EU-a, dok bi privatne investicije mogle biti prigušene zbog rasta troškova financiranja.

Unatoč padu globalnih cijena energenata i sirovina, rizici za gospodarski rast i nadalje su naglašeni, s obzirom na neizvjesnost glede razvoja geopolitičkih nestabilnosti, naredne se godine očekuje primjetno usporavanje temeljne inflacije. Ipak, zbog izraženih bi se pritisaka s tržišta rada, kao i snažne potražnje, temeljna inflacija tijekom 2024. mogla zadržati na razini iznad 4%,

Podaci su preuzeti s web stranice: <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije>

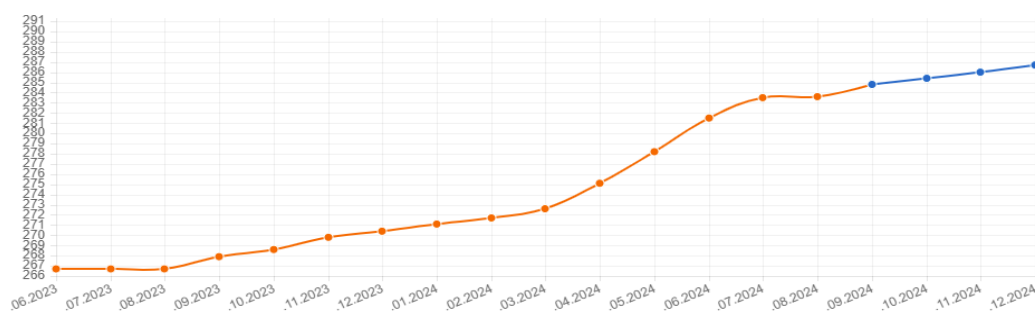
Tržište nekretnina

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

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

BN Index

BN indeks je jedinstveni 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 jednom mjesečno.



BN indeks 09/2024

284,8

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,40%

Promjena u odnosu na godinu dana

6,29%

U odnosu na početak godine

5,30%

4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA - 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, poluugrađene 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.

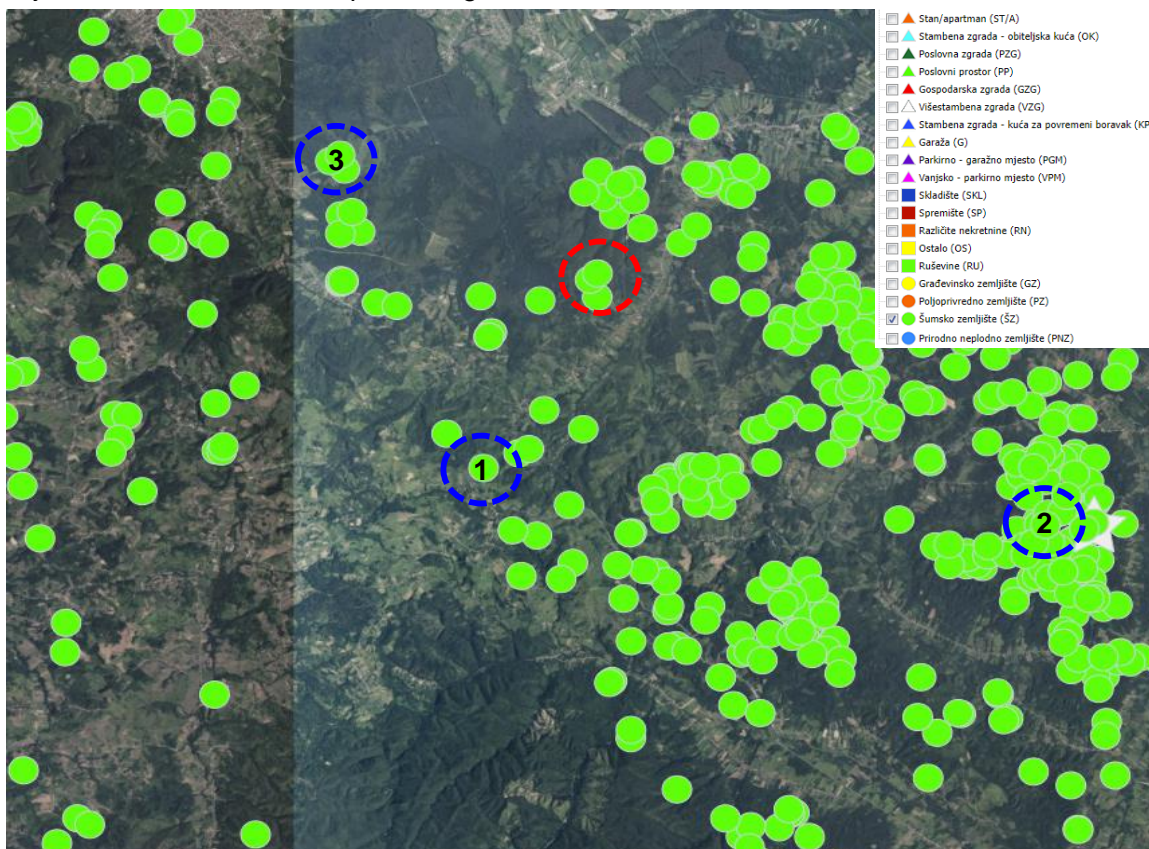
Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine u registru eNekretnina (dostupno na web stranici <https://ispu.mgipu.hr/>), potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina.

4.2. Tržišna vrijednost zemljišta

Tržišna vrijednost zemljišta procjenjuje se poredbenom metodom.

4.2.1. Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta za lokaciju nekretnine

Jedinična cijena zemljišta određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine.




lokacija nekretnine koja je predmet procjene



lokacije poredbenih nekretnina

TRANSAKCIJA br. 1

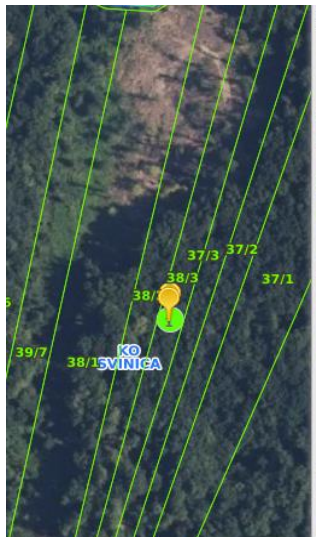


Informacije

Šumsko zemljište (SZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2187158
Datum pregleda	10.10.2024.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)
ID PN (PU)	5380589
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.10.2024
Površina u prometu	5.704,00
Vrijednost nekretnine (KN)	37.672,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	5.000,00
Datum ugovora	28.06.2024
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<div>NE</div> <div>25</div> <div>NE</div> <div>NE</div>
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	BLINJA - ŠUMA I POLJOPRIVREDA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	SZ,P5,P3,R2,N - ZAŠTITNA ŠUMA I POLJOPRIVREDNO TLO

TRANSAKCIJA br. 2



Informacije

Šumsko zemljište (SZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2020190
Datum pregleda	10.10.2024.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)
ID PN (PU)	5177788
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.01.2024
Površina u prometu	4.766,00
Vrijednost nekretnine (KN)	27.953,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	3.710,00
Datum ugovora	12.12.2023

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA
MAJUR - ŠUMA 2 I POLJOPRIVREDA
Š1,P2,PŠ - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE (DRŽAVNE I PRIVATNE) I POLJOPRIVREDA

TRANSAKCIJA br. 3



Informacije

Šumsko zemljište (SZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2186995
Datum pregleda	10.10.2024.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)
ID PN (PU)	5380012
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.10.2024
Površina u prometu	3.305,00
Vrijednost nekretnine (KN)	15.069,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	2.000,00
Datum ugovora	12.07.2024

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA
BLINJA - ŠUMA I POLJOPRIVREDA
Š2,PŠ,P3,R2,N - ZAŠTITNA ŠUMA I POLJOPRIVREDNO TLO

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnina i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	Površina
1.	Jošavica	918/3	šumsko zemljište	5.704
2.	Svinica	38/3	šumsko zemljište	4.766
3.	Taborište	216/2	šumsko zemljište	3.305

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (EUR)	Jedinična cijena (EUR/m2)
1.	28.06.2024.	5.000,00	0,88
2.	12.12.2023.	3.710,00	0,78
3.	12.07.2024.	2.000,00	0,61

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetog s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (EUR/m ²)	DZS sada k			c1 (EUR/m ²)	+/- avg. (%)
1.	28.06.2024.	0,88	180,96	180,96	1,000	0,88	12,8%
2.	12.12.2023.	0,78	167,17	180,96	1,082	0,84	7,7%
3.	12.07.2024.	0,61	180,96	180,96	1,000	0,61	-21,8%
Prosječna vrijednost:						0,78	

DŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU STATISTICAL BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ⁽¹⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ⁽¹⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ⁽²⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ⁽²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19	4,7	3,1	5,0	6,4	3,3	4,7
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22	2,0	0,9	2,2	-0,3	3,6	5,5
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78	3,5	5,3	3,2	3,2	2,5	7,5
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69	0,3	2,5	-0,1	2,4	-1,4	-1,9
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17	3,4	-4,8	4,7	1,1	6,3	2,8
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84	1,7	3,3	1,4	1,8	1,4	2,2
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96	4,3	4,5	4,2	3,9	4,1	5,9

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina. Korišteni model za interkvalitativno izjednačenje zasniva se na koeficijentima za preračunavanje za koje je regulativom propisan egzaktn način vrednovanja, kao i druge kvalitativne parametre kojima se vrednuje interaktivni utjecaj posebno značajnih obilježja procjenjivane nekretnine u smislu čl. 23. st. 4. Zakona i čl. 23. Pravilnika.

KOEFIČIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA					1.	2.	3.
OZNAKA NEKRETNINE					0,88	0,84	0,61
JEDINIČNA CIJENA c1					-	-	-
VRSTA TRANSAKCIJE					realizacija	realizacija	realizacija
					1,00	1,00	1,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: ČL. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE							
LOKACIJA							
0,25	do	4,00	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA							
0,90	do	1,10	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
CESTOVNI PRISTUP							
0,90	do	1,10	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
JAVNI PRIJEVOZ							
0,90	do	1,10	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA							
0,90	do	1,10	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
OBLIK PARCELE							
0,90	do	1,10	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
VELIČINA PARCELE							
0,80	do	1,20	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA							
0,50	do	2,00	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Pravilnik: Čl. 15, Prilozi 6 i 7)							
0,50	do	2,00	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
OBJEKTI ZA RUŠENJE					-	-	-
0,90	do	1,00	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: Čl. 9 i 10, Prilog 4)							
			4.1.		4.1.	4.1.	4.1.
0,25	do	4,00	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
AKTI ZA GRAĐENJE							
0,95	do	1,05	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
VLASNIČKA PRAVA							
0,90	do	1,10	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr.)							
0,25	do	4,00	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
Korekcijski koeficijent:					1,0000	1,0000	1,0000
Usklađena jedinična cijena c2:					0,88	0,84	0,61

4.2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R.br.	k.o.	k.č.	c2 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	Jošavica	918/3	0,88	12,8%
2.	Svinica	38/3	0,84	7,7%
3.	Taborište	216/2	0,61	-21,8%
Prosječna vrijednost:			0,78	

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena.

$$c = 0,78 \text{ EUR/m}^2$$

4.2.4. Usvojene jedinične cijene zemljišta

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinična cijena zemljišta iznosi kao što slijedi:

$$c = 0,78 \text{ EUR/m}^2$$

4.2.5. Tržišna vrijednost zemljištak.o. **Madžari**zk.ul.br. **725**

zk.č.br.	P (m2)		c (EUR/m2)		Tržišna vrijednost
928/3	5.578	*	0,78	=	4.350,84 EUR
928/4	4.629	*	0,78	=	3.610,62 EUR
Ukupno:	10.207				7.961,46 EUR

zk.ul.br.	zk.č.br.	P (m2)	Tržišna vrijednost
725	928/3	5.578	4.350,00 EUR
	928/4	4.629	3.610,00 EUR
Ukupno:		10.207	7.960,00 EUR

c = 0,78 EUR/m2 zemljišta

Suvlasnik	Udio	P (m2)	Tržišna vrijednost
CERČIĆ JAGA	1/3	3.402,33	2.653,33 EUR
GRAD SISAK	1/3	3.402,33	2.653,33 EUR
ENERGO EXPERT D.O.O.	1/3	3.402,33	2.653,33 EUR
Ukupno:		10.207,00	7.960,00 EUR

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: **KOMPLEKS ŠUMSKOG ZEMLJIŠTA**
na lokaciji: **Sisak, Madžari**

k.o. **Madžari**
zk.ul.br. **725**
zk.č.br. **928/3, 928/4**

5.2. Suvlasnik

ENERGO EXPERT D.O.O.
Brest Pokupski, Desni odvojak 34A
OIB: 44477186702

7. Suvlasnički dio: 1/3

i dr.

5.3. Površina zemljišta

P = 10.207 m²

5.4. Tržišna vrijednost nekretnine prema stanju i vrijednostima u X/2024.g. u suvlasništvu Energo Expert d.o.o.:

zk.ul.br.	zk.č.br.	P (m ²)	Tržišna vrijednost
725	928/3	1.859	1.450,00 EUR
	928/4	1.543	1.203,33 EUR
Ukupno:		3.402	2.653,33 EUR

c = 0,78 EUR/m² zemljišta

Zagreb, 21.10.2024. g.

Suradnica:



ŠTEFICA PREMOR, mag.ing.aedif.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

6. GRAFIČKI PRILOZI



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PETRINJA
Stanje na dan: 10.10.2024. 14:14

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322873, MADŽARI

Broj ZK uložka: 725

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2060/2014

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	928/3	U MADJARSKOJ KOSI ŠIKARA U MADJARSKOJ KOSI			5578 5578	
2.	928/4	U MADJARSKOJ KOSI ŠIKARA U MADJARSKOJ KOSI			4629 4629	
		UKUPNO:			10207	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Suvlasnički dio: 1/3 CERČIĆ JAGA, OIB: 39293146863, ZAGREB, JARNOVIĆEVA 11		
6. Suvlasnički dio: 1/3 GRAD SISAK, OIB: 08686015790		
7. Suvlasnički dio: 1/3 ENERGO EXPERT D.O.O. , OIB: 44477186702, BREST POKUPSKI, DESNI ODVOJAK 34A		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.10.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
PETRINJA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 10.10.2024. 14:08

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MADŽARI (Mbr. 322873)

Posjedovni list: 285

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/3	CERČIĆ JAGA, JARNOVIĆEVA 11, 10000 ZAGREB (VLASNIK)	39293146863
1/3	GRAD SISAK, RIMSKA 26, SISAK (VLASNIK)	08686015790
1/3	ENERGO EXPERT D.O.O., DESNI ODVOJAK 34A, BREST POKUPSKI, 44250 PETRINJA (VLASNIK)	44477186702

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		928/3	PISKAVICE	5578	3		
			ŠUMA	5578			
		928/4	PISKAVICE	4629	3		
			ŠUMA	4629			
Ukupna površina katastarskih čestica				10207			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.