

NIZ global enterprises d.o.o. u stečaju Zagreb

Črešnjevec 88E, OIB: 10133719576

Nadležni sud: **Trgovački sud u Zagrebu**
Poslovni broj spisa: **St-1931/2025**
Stečajni dužnik: **NIZ global enterprises d.o.o. u stečaju, Črešnjevec 88E,
Zagreb, OIB: 10133719576**

Stečajni upravitelj sukladno čl. 89 Stečajnog zakona (dalje: SZ) podnosi

**IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA
O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE DO 18.9.2026.
(O18)**

I. Tijek stečajnog postupka

Sudski vještak je dostavio identifikaciju i procjenu vrijednosti nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika (u privitku), u kojem dokumentu navodi vrijednost ove imovine u iznosu 39.360,44 EUR.

Rezultat komunikacije sa Poreznom upravom je uplata dijela novčanih sredstava koja su dio stečajne mase u iznosu 34.406,54 EUR, na IBAN stečajnog dužnika.

Komunikacija je nastavljena, a prema podacima iz Uvida u stanje računa poreznog obveznika od 18.9.2026. (u privitku), na kontima Porezne uprave ima još novčanih sredstava koja su dio stečajne mase u iznosu 8.814,93 EUR.

Zbog opsežnosti još nije završena analiza potraživanja (pozajmice i kupci), pa će o tome biti dostavljeni podaci kroz buduća izvješća.

II. Stanje stečajne mase

Stečajnu masu u ovom predmetu čine nekretnine i potraživanja.

Nekretnine se nalaze u selu Jošavica, grad Petrinja, a sastoji se od više parcela iz evidencije ZKO Petrinja, zkul 878 i zkul 1692, k.o. Jošavica, za koju se na spis dostavlja procjena.

I nadalje se poduzimaju radnje u pogledu analize i mogućnosti naplate potraživanja, koja se sastoje od potraživanja za dane zajmove, potraživanja od kupaca i potraživanja od države.

Stanje računa stečajnog dužnika je 33.218,29 EUR.

III. Planirane radnje i prijedlozi stečajnog upravitelja

Stečajni upravitelj će nastaviti poduzimati radnje na identifikaciji imovine koja bi mogla postati dio stečajne mase.

Stečajni upravitelj predlaže da Sud pokrene postupak unovčenja nekretnina za koje se na spis dostavlja procjena.

Na nekretninama nema upisanog tereta.

NIZ global enterprises doo u stečaju Zagreb
Dražen Vidman, stečajni upravitelj

Uvid u stanje računa poreznog obveznika (ispostave po vrsti prihoda)

OIB: 10133719576
MBG/MB:
NAZIV/IME I PREZIME: NIZ GLOBAL ENTERPRISES D.O.O. ZA USLUGE U STEČAJU
ADRESA: Črešnjevec 88 E, Zagreb

Nadležna ispostava: 3505 Maksimir
Datum obračuna: 18.09.2026.

Do dana 31.12.2022 iznosi su prikazani u HRK, a od 01.01.2023 iznosi su prikazani u EUR. Fiksni tečaj konverzije 1 EUR = 7,53450 HRK

Knjigovodstvena godina 2026

Osnovna PKK

Vrste prihoda i ispostave	Duguje	Potražuje	Saldo	Glavnica	Zadužene nenaplaćene kamate	Dospjelo	Obračunate kamate	Ukupno dospjelo
Knjigovodstveno praćenje								
1201 - porez na dodanu vrijed.								
3401 GRAD ZAGREB/3401 GRAD ZAGREB	-18,75	0,00	-18,75	-18,75	0,00	-18,75	0,00	-18,75
1651 - porez na dobit								
3401 GRAD ZAGREB/3401 GRAD ZAGREB	0,00	8.644,14	-8.644,14	-8.644,14	0,00	-8.644,14	0,00	-8.644,14
1783 - p.p. nekretnina								
3401 GRAD ZAGREB/3401 GRAD ZAGREB	0,00	4,60	-4,60	-4,60	0,00	-4,60	0,00	-4,60
1880 - Por.na doh.od nesam.rada								
3401 GRAD ZAGREB/3401 GRAD ZAGREB	0,00	199,52	-199,52	-199,52	0,00	-199,52	0,00	-199,52
2283 - dopr.mirov-II-radni odn.								
3401 GRAD ZAGREB/3401 GRAD ZAGREB	15,25	15,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8168 - dopr.mirov.gen.sol.rad.								
3401 GRAD ZAGREB/3401 GRAD ZAGREB	49,67	49,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8486 - dopr.zdrav.radni odn.								
3401 GRAD ZAGREB/3401 GRAD ZAGREB	53,49	53,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kontrolno praćenje								
4251 - troškovi pris.naplate PU								
3401 GRAD ZAGREB/3401 GRAD ZAGREB	0,00	26,54	-26,54	-26,54	0,00	-26,54	0,00	-26,54
Ukupno Osnovna PKK:	99,66	8.993,21	-8.893,55	-8.893,55	0,00	-8.893,55	0,00	-8.893,55

Stečaj

Vrste prihoda i ispostave	Duguje	Potražuje	Saldo	Glavnica	Zadužene nenaplaćene kamate	Dospjelo	Obračunate kamate	Ukupno dospjelo
Knjigovodstveno praćenje								
2283 - dopr.mirov-II-radni odn.								
3401 GRAD ZAGREB/3401 GRAD ZAGREB	2.278,94	0,00	2.278,94	2.206,20	72,74	2.278,94	0,00	2.278,94
8168 - dopr.mirov.gen.sol.rad.								
3401 GRAD ZAGREB/3401 GRAD ZAGREB	7.430,58	0,00	7.430,58	7.184,33	246,25	7.430,58	0,00	7.430,58
8486 - dopr.zdrav.radni odn.								
3401 GRAD ZAGREB/3401 GRAD ZAGREB	7.998,96	0,00	7.998,96	7.736,33	262,63	7.998,96	0,00	7.998,96
Ukupno Stečaj:	17.708,48	0,00	17.708,48	17.126,86	581,62	17.708,48	0,00	17.708,48
SVEUKUPNO 2026.:	17.808,14	8.993,21	8.814,93	8.233,31	581,62	8.814,93	0,00	8.814,93

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



Predmet procjene:

Građevinska i poljoprivredna zemljišta, upisana u Zemljišne knjige Općinskog suda u Sisku, z.k. odjel Petrinja, k.o. Jošavica, broj z.k. ul. 878, k.č. 287/2 i broj z.k. uložka 1692, k.č. 268, 270/2, 273/2, 274, 275, 280/1, 280/2, 280/4, 280/5, 281/1, 281/2, 282/1, 282/2, 282/4, 282/5, 284/2, 286, 287/1, 288, 304/1, 304/2, 305, 306, 307, 320/1.

VLASNIK / NARUČITELJ NEKRETNINE: NIZ GLOBAL ENTERPRISES D.O.O. U STEČAJU, OIB:10133719576, ČREŠNJEVEC 88E, 10000 ZAGREB

IZNOS PROCJENE: 39.360,44 EUR

PROCJENITELJ: Vedran Slabinjac, dipl. ing. geot. i ing. građ.,

Stalni sudski vještak za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina



30.05.2026.

SADRŽAJ

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE	3
LOKACIJA.....	5
DOKAZ VLASNIŠTVA.....	7
Važeći prostorno-planski uvjeti	7
OBJEKTI NA PROCJENJIVANIM PARCELAMA ZEMLJIŠTA.....	12
KOMENTAR LEGALITETA	14
IDENTIFIKACIJA K.Č.....	14
IZRAČUN POVRŠINA:.....	15
PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH ODNOSA VRIJEDNOSTI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	16
METODE PROCJENE	21
Obrazloženje za odabir metode	21
Z A K L J U Č A K	36
IZJAVA:.....	38
PRILOZI	39
Prilog br. 1 Zemljišno knjižni izvadak	40
Prilog br. 2 Izvod iz katastarskog plana.....	44
Prilog br. 3 Rješenje o imenovanju stalnog sudskeg vještaka.....	69
Prilog br. 4 Izvaci iz zbirke kupoprodajnih vrijednosti Sisačko-Moslavačke Županije.....	71
Prilog br. 5 Slike	79
Prilog br. 6 Identifikacija k.č.	87

UVOD

Na zahtjev naručitelja, NIZ GLOBAL ENTERPRISES D.O.O. U STEČAJU, OIB: 10133719576, ČREŠNJEVEC 88E, 10000 ZAGREB, odnosno stečajnog upravitelja društva koje je navedeno kao vlasnik nekretnine, potrebno je izraditi procjenu vrijednosti građevinskih i poljoprivrednih zemljišta, koja su upisana u Zemljišne knjige Općinskog suda u Sisku, z.k. odjel Petrinja, k.o. Jošavica, broj z.k. ul. 878, k.č. 287/2 i broj z.k. uložka 1692, k.č. 268, 270/2, 273/2, 274, 275, 280/1, 280/2, 280/4, 280/5, 281/1, 281/2, 282/1, 282/2, 282/4, 282/5, 284/2, 286, 287/1, 288, 304/1, 304/2, 305, 306, 307, 320/1.

Procjena je napravljena temeljem javno dostupnih podataka; z.k. uložka, izvatka iz katastra, te prostorno planske dokumentacije.

Za potrebe izrade procjene vrijednosti nekretnina, procjenitelj je od Sisačko-Moslavačke županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu, zatražio izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za promatrano područje za građevinske i poljoprivredne parcele zemljišta.

Odabrana je poredbena metoda procjene za izračun vrijednosti građevinskih i poljoprivrednih zemljišta a u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) te Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015). Osnova proračuna je površina nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² iste.

Procjenjivane nekretnine i izabrane poredbene nekretnine su slične namjene, karakteristika i položaja pa će se poznate kupoprodajne cijene staviti u direktnu korelaciju sa procjenjivanom nekretninom uz primjenu odgovarajućih parametara koji utječu na vrijednost neke nekretnine.

Procjena će služiti naručitelju kao podloga za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnine za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji.

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

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.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, informacija dobivenih od naručitelja, Sisačko-Moslavačke županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu, te temeljem dostupne javne dokumentacije. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

Predmet procjene je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinu površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 125/2019, čl.3, st.(23), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

Predmet procjene nisu tereti upisani u zemljišnim knjigama, niti isti utječu na vrijednost ove procjene.

Provjera pravnog statusa nekretnina koje su predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 125/2019, čl.3, st.(23), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

Opće pretpostavke pod kojima je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

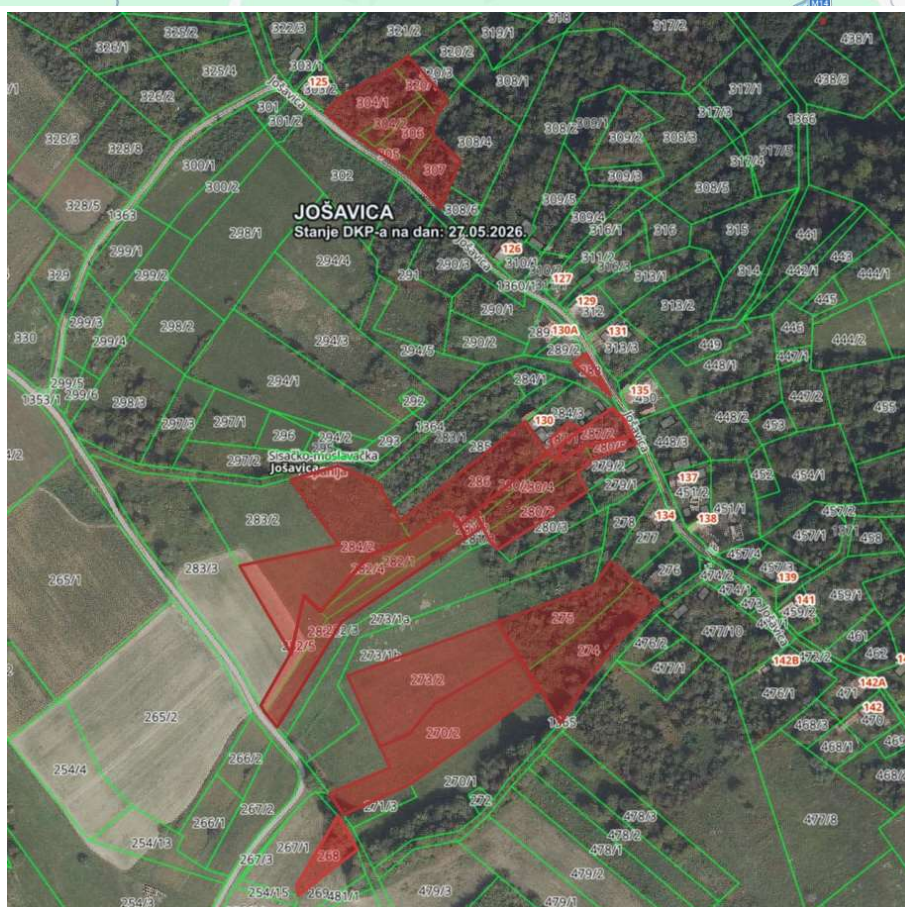
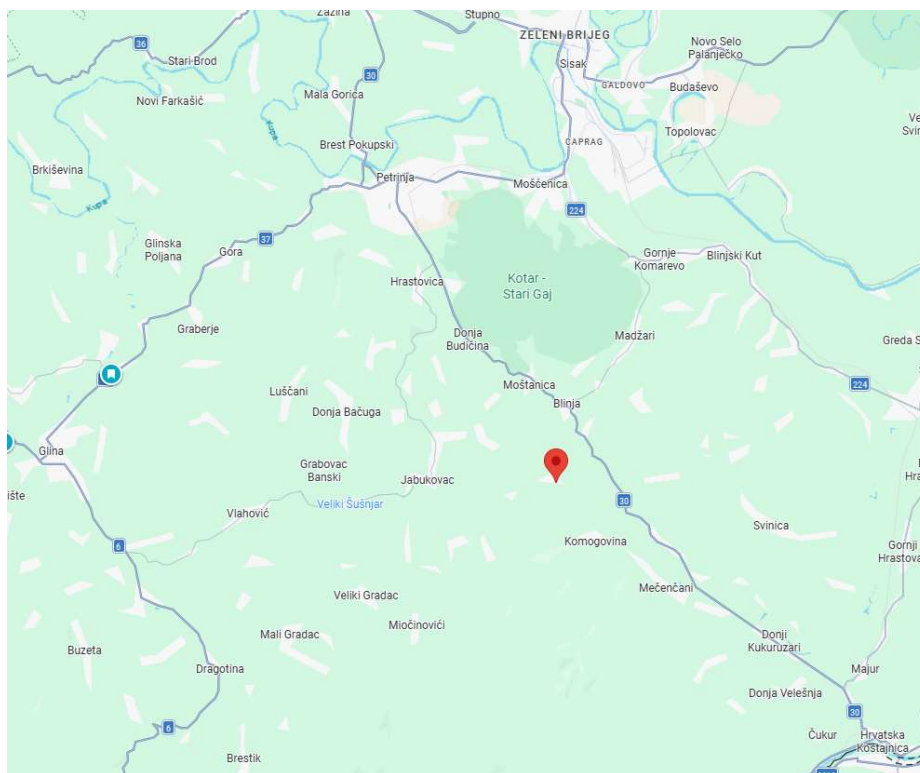
- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 125/2019, čl.3, st.(23),

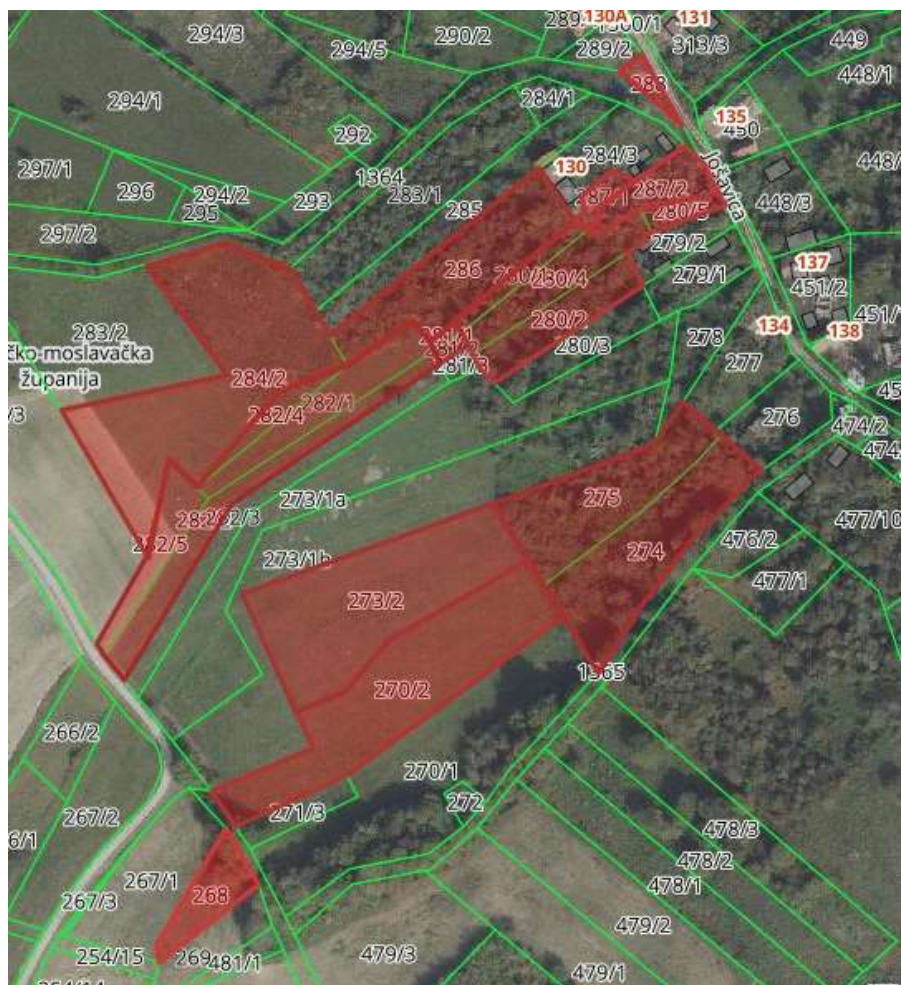
Posebne pretpostavke:

- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- procjembeni elaborat napravljen je temeljem dostupnih podataka

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

LOKACIJA





Mikrolokacija: Nekretnine se nalaze u slabo razvijenom i malo naseljenom području Sisačko-moslavačke županije, uz osnovnu prometnu i komunalnu infrastrukturu te ograničenu dostupnost javnih i uslužnih sadržaja u neposrednoj blizini. Pristup predmetnim parcelama omogućen je makadamskim cestama, koju se ne održavaju. Okolne parcele su gusto obrasle, u neposrednoj blizini se nalazi par obiteljskih kuća koje se pretpostavimo povremeno koriste, dok je većina susjednih objekata ruševno i napušteno.

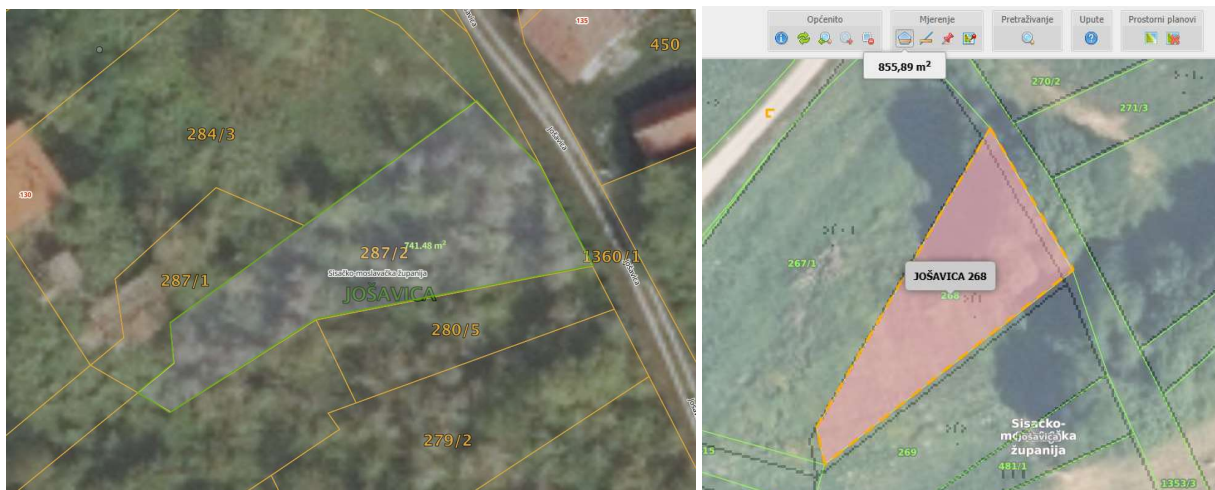
Makrolokacija: Lokacija se nalazi u Sisačko-moslavačkoj županiji, na području Grada Petrinje, južno odnosno jugozapadno od Siska i Petrinje kao važnijih administrativnih, gospodarskih i uslužnih središta ovog područja. Šire područje ima pretežito ruralni karakter, s prometnom povezanošću prema Petrinji, Sisku i ostalim naseljima Banovine. Dostupnost javnih sadržaja, većih trgovačkih i zdravstvenih usluga ostvaruje se primarno u Petrinji i Sisku.

DOKAZ VLASNIŠTVA

Naručitelj procjene dostavio je procjenitelju dva z.k. uložaka, te je prema javno dostupnim podacima utvrđeno da je vlasnik svih k.č. društvo NIZ GLOBAL ENTERPRISES D.O.O. U STEČAJU, OIB: 10133719576, ČREŠNJEVEC 88E, 10000 ZAGREB, z.k. uložci su prilog ovoj procjeni.

Važeći prostorno-planski uvjeti

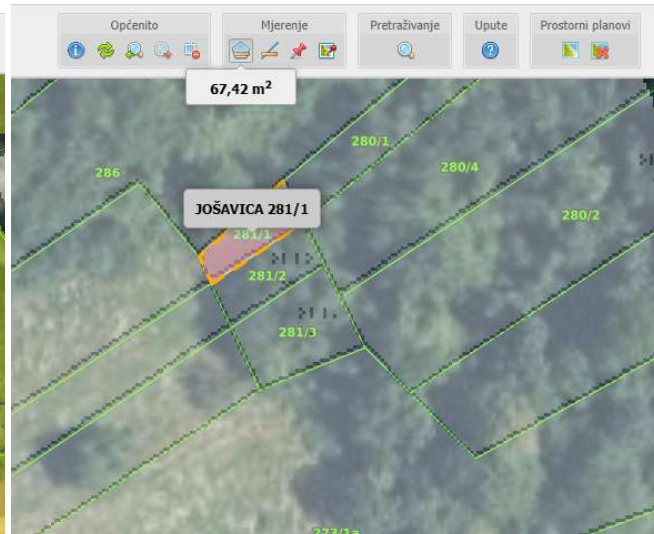
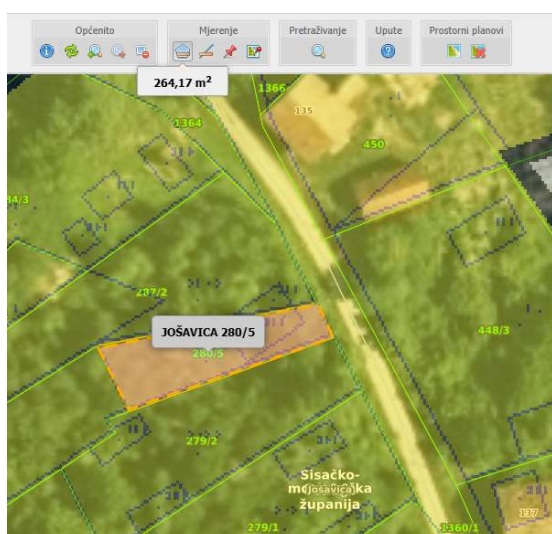
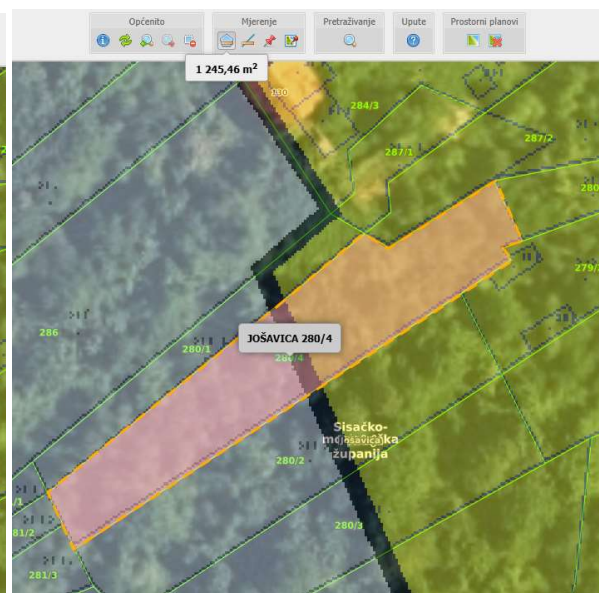
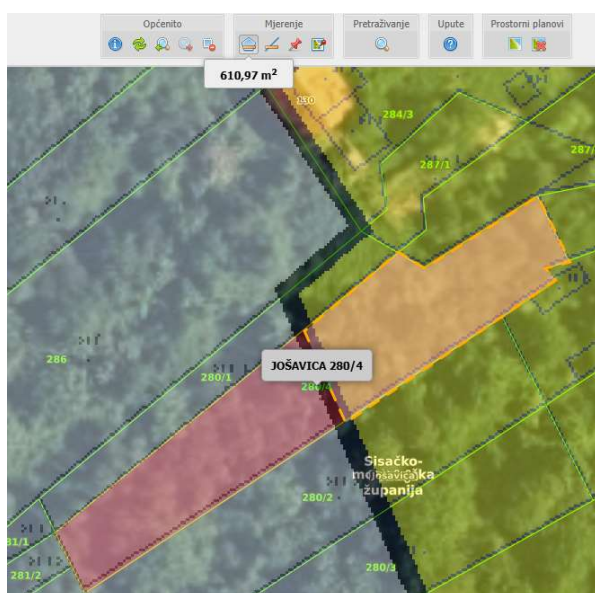
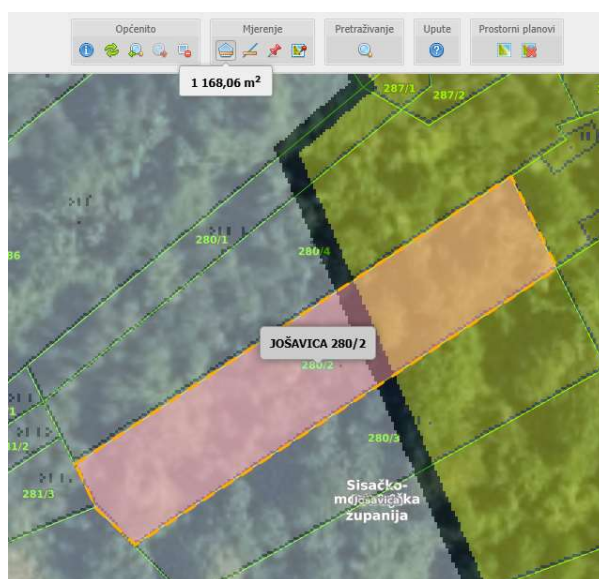
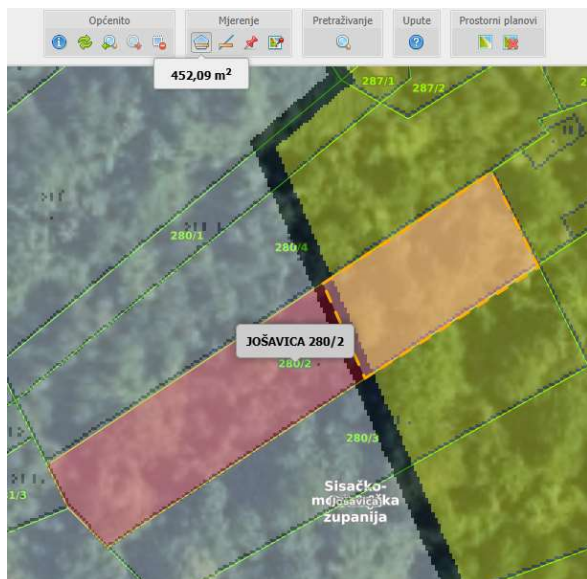
Vidljivi su u grafičkom dijelu PPUG Petrinje, iz koji je jasno razvidno da se parcele zemljišta nalaze dijelom u građevinskoj zoni označeno sa žutom bojom na karti a dijelom u poljoprivrednoj zoni označeno sa bijelom bojom na sljedećim slikama:



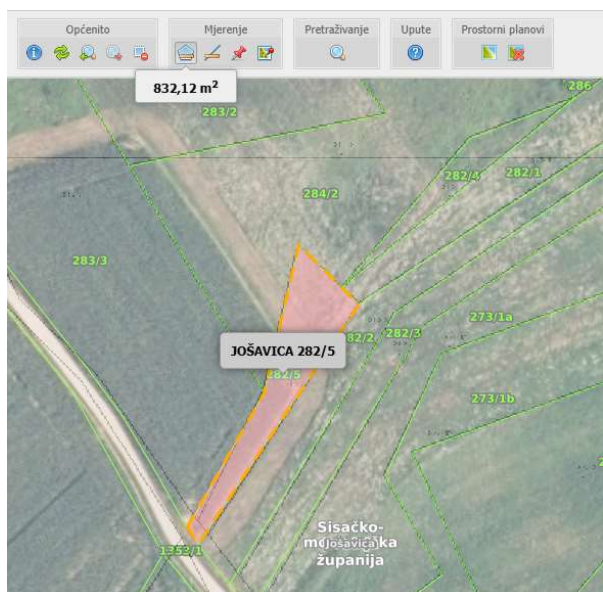
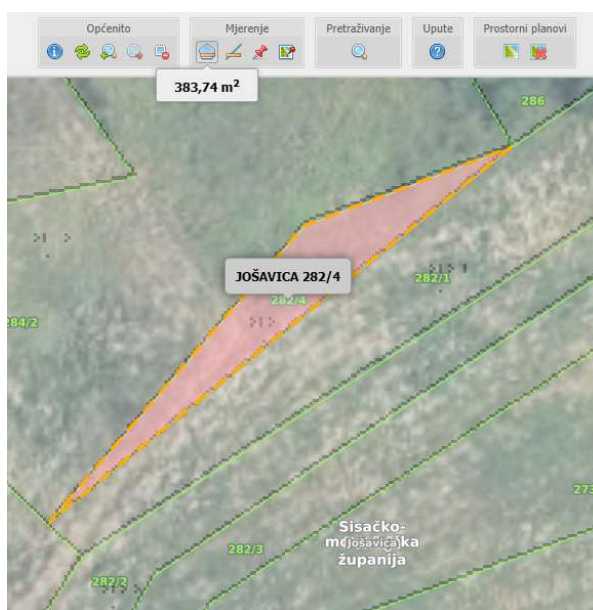
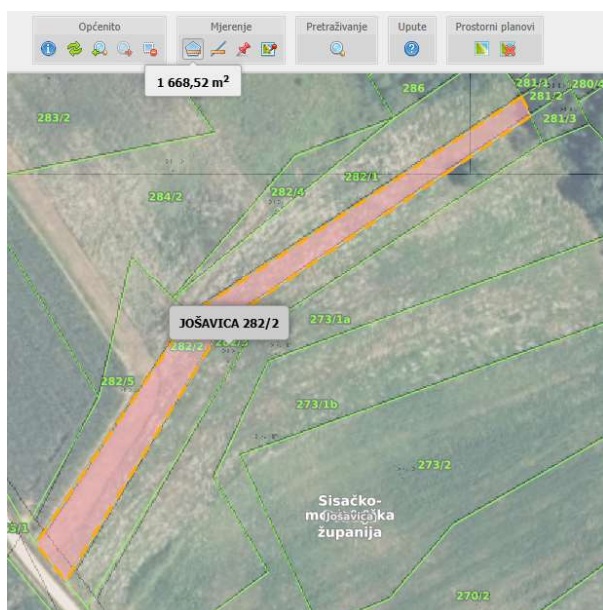
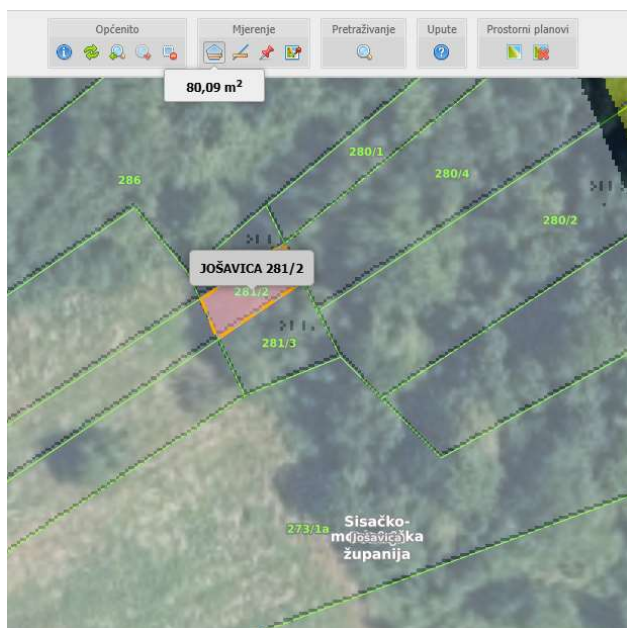
ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



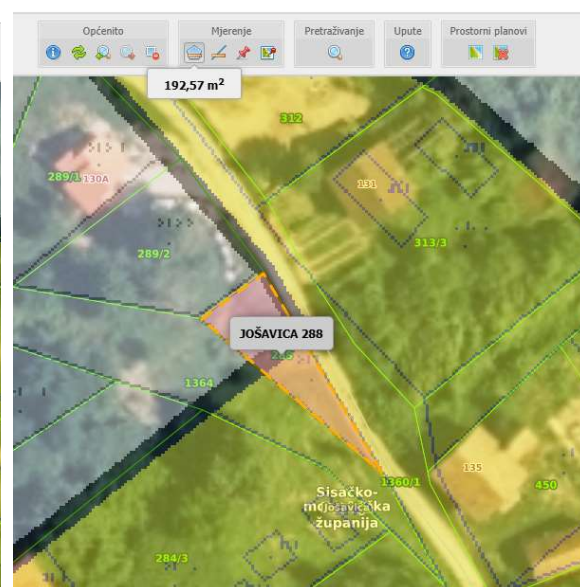
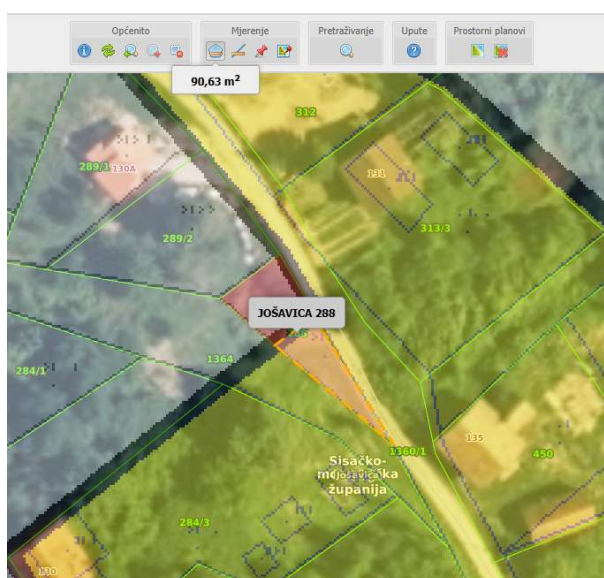
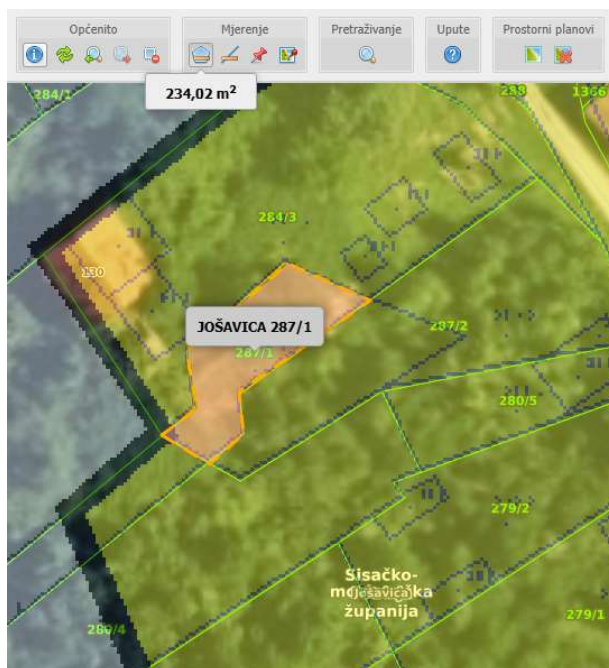
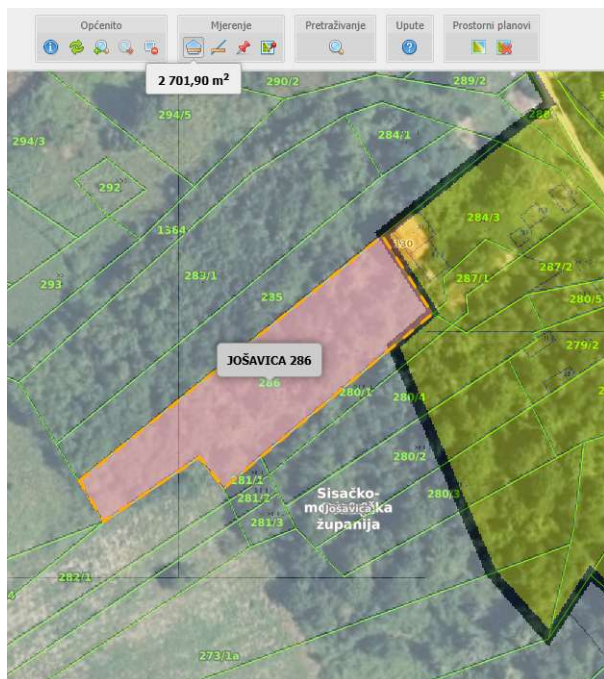
ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



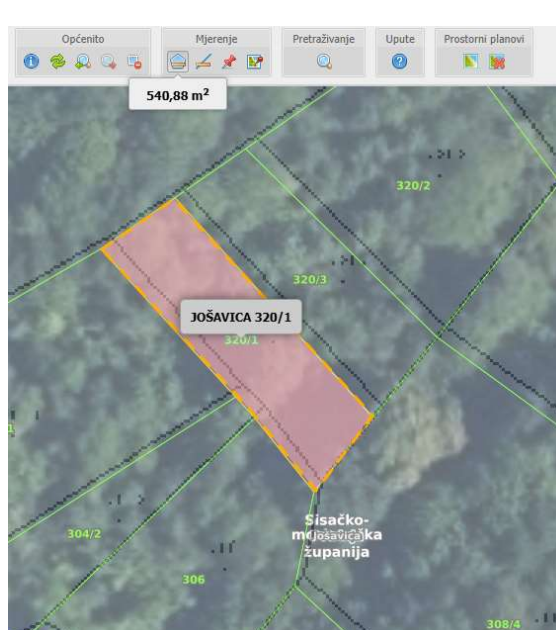
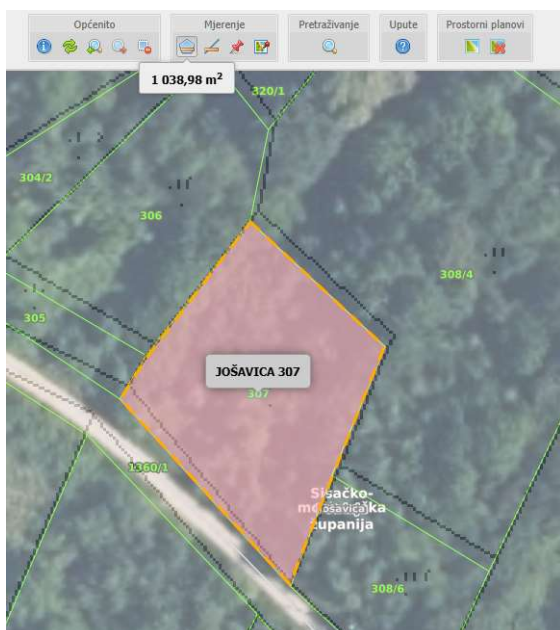
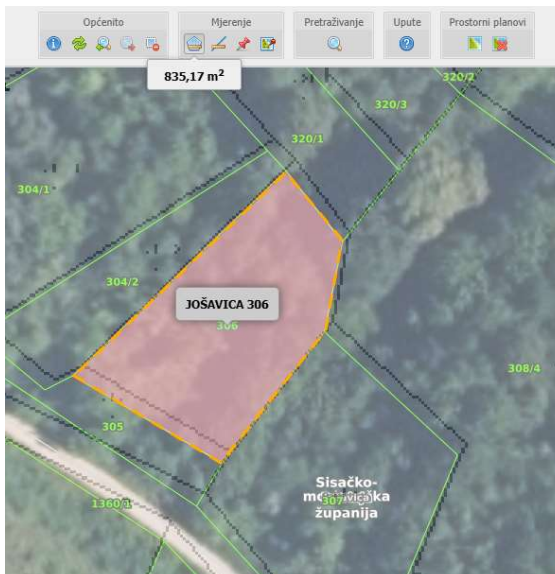
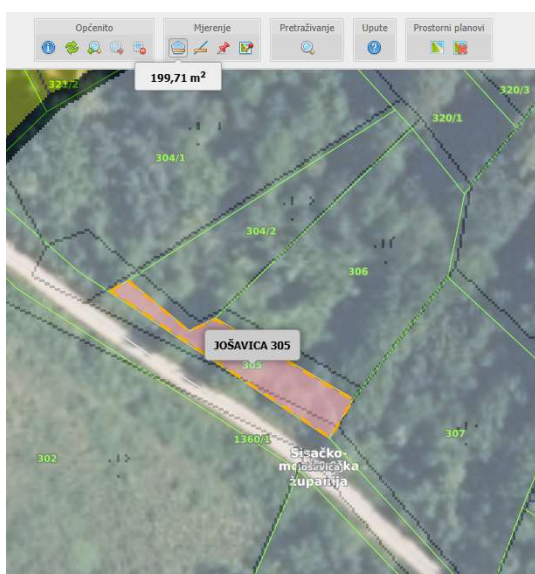
ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



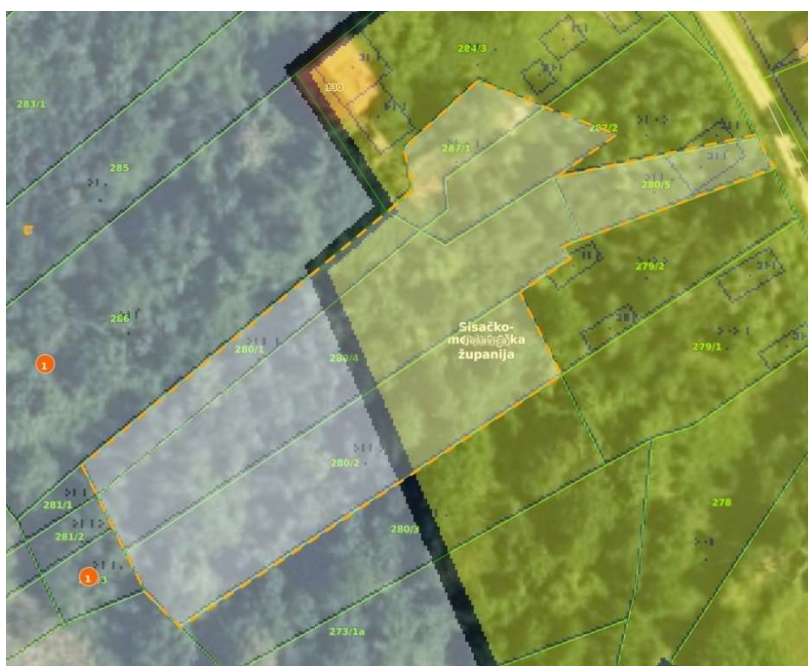
ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



Poljoprivredne parcele zemljišta spadaju u 4. kategoriju zemljišta, to su parcele označene kao k.č. 268, 270/2, 273/2, 274, 275, 281/1, 281/2, 282/1, 282/2, 282/4, 282/5, 284/2, 286, 304/1, 304/2, 305, 306, 307, 320/1, koje su u tablicama označene sa zelenom bojom (tablica strana 13).

Parcele zemljište označene sa žutom bojom u tablicama (strana 15) su dijelom u građevinskoj zoni a dijelom u poljoprivrednoj zoni. Radi se o k.č. 280/1, 280/2, 280/4, te k.č. 288 koja nije povezana sa istim vlasnikom na svojim međama kao ostale parcele, koje bi se eventualno mogle objediniti u jednu građevinsku cjelinu, stoga zbog svoje male veličine spada u 2. kategoriju zemljišta, zbog čega je i njezina vrijednost manja za 35 % u odnosu na 1. kategoriju zemljišta.

Parcele zemljišta označene sa narančastom bojom u tablicama (strana 15) se nalaze u građevinskoj zoni naselja u kojoj je dopuštena izgradnja. Radi se o k.č. 287/2, 280/5, 287/1, koje spadaju u prvu kategoriju zemljišta, ali jedino uz uvjet prodaje u cjelini zajedno sa parcelama zemljišta koje mogu činiti jednu građevinsku cjelinu, a to su k.č. 287/2, 280/5, 287/1, 280/1, 280/2 i 280/4, kao što je navedeno na nižoj slici:



Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju PPUG Petrinje, vidi se da je minimalna veličina građevinske čestice 320 m², kao što je prikazano u sljedećoj tablici:

Članak 24.

Veličine građevnih čestica obiteljskih stambenih zgrada u ostalim naseljima Grada Petrinje određuju se za:

način gradnje	minimalna širina građevinske čestice na mjestu građevinskog pravca	minimalna dubina građevne čestice	minimalna površina površina građevne čestice	maksimalna površina građevne čestice	minimalna izgrađenost građevne čestice	maksimalna izgrađenost građevne čestice
a) za gradnju građevine na samostojeći način :						
- prizemni	14 m	30 m	420 m ²	2.000 m ²	20 %	70 %
- jednokatni	16 m	30 m	480 m ²	2.000 m ²	20 %	70 %
b) za gradnju građevine na poluotvoreni način :						
- prizemni	13 m	30 m	390 m ²	1.200 m ²	20 %	70 %
- jednokatni	13 m	35 m	455 m ²	1.200 m ²	20 %	70 %
c) za gradnju građevina u nizu :						
- prizemni	10 m	40 m	400 m ²	1.000 m ²	30 %	70 %
- jednokatni	8 m	40 m	320 m ²	1.000 m ²	30 %	70 %

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina od 28.09.2015.g. člana 10., jasno propisuje:

“2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.”

Dakle, ukoliko građevinska parcela nema direktan pristup na javno prometnu površinu ne može spadati u 1. kategoriju zemljišta.

Prilog 4. pravilniku o procjeni vrijednosti zemljišta definira vrijednost 2. kategorije zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju 50 – 80 % od vrijednosti 1. kategorije, stoga je odabrana srednja vrijednost 65%, od vrijednosti 1. kategorije.

Drugim riječima k.č. 280/5 ima direktan pristup na javno prometnu površinu, no njezina veličina je 248 m², stoga svojom veličinom ne može spadati u 1. kategoriju zemljišta, no ako bi se prodavala u jednoj cjelini zajedno sa k.č. 287/2, 280/5, 287/1, 280/1, 280/2 i 280/4, koje su prikazane na slici na prethodnoj stranici, iste imaju veću vrijednost, te stoga mogu biti lakše utržive. Upravo zbog navedenog u slučaju prodaje u jednoj cjelini, navedene građevinske čestice mogu formirati građevinsko područje u kojem se može ishoditi građevinska dozvola za izgradnju. Stoga je utvrđena vrijednost tih čestica zbrojeno 9.535,19 EUR.

U slučaju da bi se sve građevinske k.č. prodavale odvojeno, vrijednost svih građevinskih k.č., kao i građevinskih dijelova miješanih k.č. (280/1, 280/2, 280/4, te k.č. 288, označeno žutom bojom) spada u 2. kategoriju zemljišta sa umanjnjem 35 % u odnosu na prethodnu vrijednost.

OBJEKTI NA PROCJENJIVANIM PARCELAMA ZEMLJIŠTA

1. Na k.č. 287/2, koja se nalazi u 2. kategoriji zemljišta, ima direktan pristup na javno prometnu površinu, no svojom veličinom ne odgovara minimalnim uvjetima koju građevinska parcela može imati za ishođenje akta za gradnju (320 m²). Uvidom u satelitski snimak vidi se da je na istoj sagrađen objekt, koji nije ucrtan u katastru, niti upisan u zemljišnim knjigama. Očevidom utvrđeno da se radi o objektu vanjskih dimenzija 6,12 x 5,91, odnosno tlocrtne površine 36,17 m², unutrašnje visine 2,43 m. U naravi započeta izgradnji objekta pretpostavimo garažne namjene. Objekt je ruševan i potrebno ga je ukloniti radi starosti i neodržavanja, kao što je i vidljivo na sljedećim slikama:





Objekt je dotrajavao i temelji, zidovi, ploča i podloga raspucana, vidljivi tragovi višegodišnjeg prodora vlage, nelegalan, nema građevinske vrijednosti.

Na istoj k.č. vidljivi su i tragovi betonsko zidane ograde, koje je neiskoristiva, odnosno istu je potrebno ukloniti, kao što je vidljivo na sljedećim slikama:



2. Na k.č. 287/1 vidljiv objekt sa satelitske snimke koji nije ucrtan u katastru niti upisan u zemljišnim knjigama. Očevidom utvrđeni tragovi srušenog objekta u gusto obrasloj živici, kao što je prikazano na slici:



3. Na k.č. 280/5 vidljiv ucrtan objekt u katastru, koji nije upisan u zemljišnim knjigama, dok u naravi u gusto obrasloj šikari nije zatečen nikakav objekt

Ostale detaljnije slike u prilogu procjeni u dijelu slike. Navedenim se potvrđuje da predmet procjene ne može biti niti jedna građevina, obzirom da su iste ili srušene ili dotrajale ili na terenu nisu zatečene (uklonjene prethodnih godina).

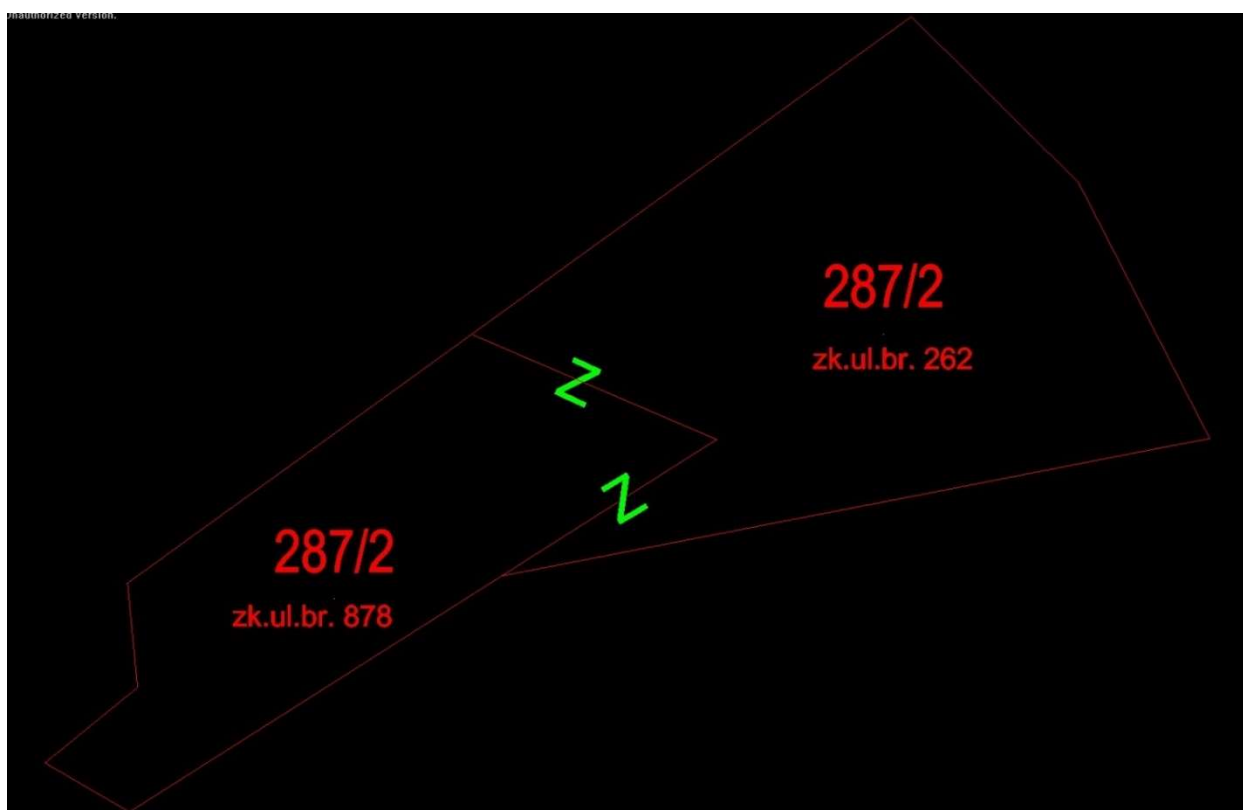
KOMENTAR LEGALITETA

Uvidom u orto foto snimak, z.k. uložak, te izvadak iz katastra, na već spomenutim k.č. u prethodnom odlomku, očividom odnosno identifikacijom na terenu utvrđeno je da nema legalnih objekata koji bi mogli biti predmet procjene, dok je jedini zatečeni objekt na k.č. 287/2, pretpostavka započeta izgradnja garaže, neucrtane u katastru i neupisane u zemljišnim knjigama, stoga nelegalan, kojeg je potrebno ukloniti.

Uvidom u katastarske podatke dostupne na internetu, utvrđeno je da tlocrtna površina pojedinih parcela odstupa od površina upisanih u zemljišne knjige i katastar, no radi se o manjim iznosima koji zbog malih vrijednosti ne utječu bitno na konačnu procjenu promatranih k.č.

IDENTIFIKACIJA K.Č.

Identifikacija k.č. bila je potrebna samo za jednu k.č. 287/2, čiji podatci su prilog ovoj procjeni. U zemljišnim knjigama u z.k. ulošku broj 878 upisana je k.č. 287/2 površine 345 m², dok je u z.k. ulošku br.262 upisana također k.č. 287/2 površine 471 m², što čini ukupnu površinu 816 m². Vlasnik z.k. ul. br. 262 je treća fizička osoba, stoga isti nije predmet procjene.



IZRAČUN POVRŠINA:

Uvidom u zemljišne knjige i katastar, vidi se da su površina k.č. kao i oznake k.č. istoimene sa istim upisanim iznosima:

	Zemljišne knjige				Katastar			Zemljište	Građevinski dio	Poljoprivredni dio	Kategorija zemljišta	Objekti
	z.k. uložak	z.k.č.	k.o.	m2	k.č.	k.o.	m2		m2	m2	1 do 4	
1	878	287/2	Jošavica	345	287/2	Jošavica	816	Građevinsko	345	0	1	NE
2		268		845			845	Poljoprivredno	0	845	4	NE
3		270/2		4.625	270/2		4625	Poljoprivredno	0	4.625	4	NE
4		273/2		4.579	273/2		4.579	Poljoprivredno	0	4.579	4	NE
5		274		2.982	274		2.982	Poljoprivredno	0	2.982	4	NE
6		275		2.640	275		2.640	Poljoprivredno	0	2.640	4	NE
7		280/1		191	280/1		191	Dio poljoprivredno dio građevinsko	103	88	1	NE
8		280/2		1.104	280/2		1.104	Dio poljoprivredno dio građevinsko	452	652	1	NE
9		280/4		1.414	280/4		1.414	Dio poljoprivredno dio građevinsko	610	804	1	NE
10		280/5		248	280/5		248	Građevinsko	248	0	1	NE
11		281/1		65	281/1		65	Poljoprivredno	0	65	4	NE
12		281/2		68	281/2		68	Poljoprivredno	0	68	4	NE
13		282/1		1.359	282/1		1.359	Poljoprivredno	0	1.359	4	NE
14	1692	282/2		1.629	282/2		1.629	Poljoprivredno	0	1.629	4	NE
15		282/4		360	282/4		360	Poljoprivredno	0	360	4	NE
16		282/5		838	282/5		838	Poljoprivredno	0	838	4	NE
17		284/2		5.978	284/2		5.978	Poljoprivredno	0	5.978	4	NE
18		286		2.676	286		2.676	Poljoprivredno	0	2.676	4	NE
19		287/1		173	287/1		173	Građevinsko vidljiv neucrtan objekt ruševan	173	0	1	Tragovi urušenog objekta
20		288		212	288		212	Dio poljoprivredno dio građevinsko, vidljiv neucrtan objekt	87	125	2	Neucrtana ruševna garaža
21		304/1		1.967	304/1		1.967	Poljoprivredno	0	1.967	4	NE
22		304/2		540	304/2		540	Poljoprivredno	0	540	4	NE
23		305		349	305		349	Poljoprivredno	0	349	4	NE
24		306		403	306		403	Poljoprivredno	0	403	4	NE
25		307		1.057	307		1.057	Poljoprivredno	0	1.057	4	NE
26		320/1		550	320/1		550	Poljoprivredno	0	550	4	NE
									2.018	35.179		

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH ODNOSA VRIJEDNOSTI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

1. Makroekonomski pregled Republike Hrvatske

Zahvaljujući stalnom rastu turizma i značajnim priljevima iz fondova Europske unije, hrvatsko gospodarstvo doživjelo je brz oporavak nakon krize uzrokovane pandemijom korona virusa. Time se Hrvatska svrstala među najuspješnije zemlje EU-a u pogledu gospodarskog rasta nakon pandemije. Proces ekonomske konvergencije također se ubrzao, što potvrđuju podaci prema kojima je BDP po stanovniku dosegnuo 76% prosjeka Europske unije u 2023. godini, u usporedbi sa 62% u 2013.

Nakon značajne recesije u 2020. godini (-8,5%), gospodarstvo je 2021. ostvarilo izniman rast od 13,0%, čime je nadoknađen prethodni pad. Sljedeće godine nastavljen je snažan rast od 7,0%, dok je 2023. zabilježena stabilna ekspanzija od 3,1%. Pozitivni trendovi nastavili su se i u 2024., a u prvom tromjesečju zabilježena je stopa rasta BDP-a od 3,9% u odnosu na prethodnu godinu.

Analiza strukture rasta pokazuje očekivane obrasce – domaća potražnja nastavila je jačati, pri čemu je osobna potrošnja porasla za 6% na godišnjoj razini, dok su investicije ubrzale s dvoznamenkastim stopama rasta. S druge strane, neto izvoz pokazao je slabije rezultate, jer je pad usluga doveo do smanjenja izvoza, dok je uvoz nastavio rasti. Očekuje se da će domaća potražnja i dalje biti glavni pokretač gospodarskog rasta, uz dodatnu podršku postupnog oporavka inozemne potražnje tijekom 2024. godine, što bi moglo rezultirati rastom BDP-a iznad 3% i u ostatku godine.

Tablica 1. Makroekonomski indikatori

	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.f	2025.f
Realna stopa rasta BDP-a u %	-8,5	13,0	7,0	3,1	3,4	2,8
Osobna potrošnja, rast u %	-5,2	10,7	6,7	3,1	5,1	3,2
Investicije, rast u %	-5,0	6,6	0,1	4,2	4,7	3,2
BDP po tekućim cijenama u mlrd HRK	51,0	58,9	68,4	76,5	81,7	86,2
Stopa nezaposlenosti u % - ILO	7,5	7,6	7,0	6,1	5,6	5,5
Indeks potrošačkih cijena, prosjek u %	0,1	2,6	10,8	8,1	3,0	2,5
Saldo tekućeg računa kao % BDP-a	-1,0	1,0	-2,8	1,1	0,5	0,0
Net FDI kao % BDP-a	2,2	6,7	5,0	3,5	2,6	2,4
Inozemni dug kao % BDP-a	81,0	80,3	72,9	83,7	82,9	81,0
Proračunski saldo kao % BDP-a	-7,3	-2,5	0,1	-0,7	-2,4	-1,5
Javni dug kao % BDP-a	86,1	77,5	67,8	63,0	61,4	59,7

Izvor: MF, Hrvatska narodna banka, Državni zavod za statistiku, Erste&Steiermärkische Bank

2. Fiskalna i inflacijska kretanja u Hrvatskoj

Nakon snažnog utjecaja pandemije na javne financije i rasta proračunskog deficita, Hrvatska je već 2021. uspjela vratiti fiskalne pokazatelje unutar Maastrichtskih kriterija, pri čemu je proračunski manjak iznosio 2,5% BDP-a. Fiskalna konsolidacija nastavila se i u 2022., kada je ostvaren blagi suficit od 0,1% BDP-a. Pozitivni rezultati zabilježeni su i tijekom 2023., s deficitom od 0,7% BDP-a, dok je javni dug, koji je prethodno premašivao 86% BDP-a, smanjen na 63% BDP-a.

Međutim, najavljena ekspanzivnija fiskalna politika u izornoj 2024. godini dovela je do projekcije većeg proračunskog manjka, koji se očekuje na razini blizu 2% BDP-a, što predstavlja odstupanje u odnosu na trend

fiskalne stabilizacije iz prethodnih godina. Nakon što je Hrvatska u razdoblju prije uvođenja eura ostvarila dvostruko poboljšanje kreditnog rejtinga te mu je tijekom 2023. dodatno dodijeljen pozitivni izgled, rejting agencije su u 2024. zasad ostale oprezne, dijelom i zbog političkih faktora. Unatoč tome, S&P i Fitch potvrdili su kreditni rejting Hrvatske na 'BBB+' uz zadržane pozitivne izgled.

Inflacija, koja je 2022. dosegla dvoznamenkaste razine (10,8%), počela je postupno usporavati i tijekom drugog tromjesečja 2023. vratila se u jednoznamenkasto područje. Glavni čimbenici smanjenja inflacije bili su pad cijena energije i hrane, a prosječna godišnja stopa iznosila je 8,1%. Trend smanjenja inflacije nastavio se i u 2024., pa je u prvom tromjesečju iznosila 4,1% na godišnjoj razini. Daljnje usporavanje zabilježeno je ulaskom u drugi kvartal, s godišnjim stopama od 3,7% u travnju i 3,3% u svibnju.

Dok su čimbenici na strani ponude ostali stabilni, pridonoseći deflacijskim učincima, potražnja je i dalje snažna. Očekuje se da će rast domaće potrošnje, visoka zaposlenost i povećanje plaća zadržati inflaciju nešto višom u usporedbi s prosjekom eurozone.

Tablica 2. Kreditni rejting Republike Hrvatske

S&P ljestvica	Fitch ljestvica	Moody's ljestvica
Investicijski rejting		
AAA	AAA	Aaa
AA+	AA+	Aa1
AA	AA	Aa2
AA-	AA-	Aa3
A+	A+	A1
A	A	A2
A-	A-	A3
BBB+ Pozitivan	BBB+ Stabilan	Baa1
BBB	BBB	Baa2 Stabilan
BBB-	BBB-	Baa3
Špekulativni rejting		
BB+	BB+	Ba1
BB	BB	Ba2
BB-	BB-	Ba3
B+	B+	B1
B	B	B2
B-	B-	B3
CCC	CCC	Caa
CC	CC	Ca
C	C	C
D	DDD	

Izvor: Bloomberg

Izjava o ograničenju odgovornosti

Ovaj dokument temelji se na informacijama prikupljenim iz javnih i privatnih izvora za koje se smatra da su pouzdani. Međutim, ne daje se nikakvo izričito niti implicitno jamstvo u pogledu točnosti ili potpunosti ovdje navedenih podataka.

Dokument je namijenjen isključivo općem informiranju i edukaciji te ne predstavlja pravni, porezni, računovodstveni ili investicijski savjet. Mišljenja i stavovi izneseni u njemu nisu prilagođeni individualnim investicijskim ciljevima, vrijede samo na dan objave i podložni su promjenama bez prethodne obavijesti.

2. Građevinarstvo

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku broj izdanih građevinskih dozvola u Republici Hrvatskoj je u 2019. bio 9.932, a u 2023. je bio 11.564 što je porast od 16,43%, pri čemu je u istom razdoblju porast izdanih građevinskih dozvola za zgrade (Prema metodologiji Državnog zavoda za statistiku zgrade su stalne građevine koje imaju krovšte i vanjske zidove, sagrađene su kao samostalne uporabne cjeline koje pružaju zaštitu od vremenskih i drugih vanjskih utjecaja, a namijenjene su stanovanju, obavljanju neke djelatnosti ili smještaju i čuvanju životinja, robe, opreme za različite proizvodne i uslužne djelatnosti itd. U istraživanju Državnog zavoda za statistiku zgradama se smatraju i građevine koje imaju krov, ali nemaju (sve) zidove, npr. nadstrešnice te građevine koje su pretežno ili potpuno smještene ispod površine zemlje, npr. skloništa, podzemne garaže, prodavaonice i drugi poslovni prostori (npr. u pothodnicima) i sl.) 22,35%, a za ostale građevine (Prema metodologiji Državnog zavoda za statistiku ostale građevine jesu sve građevine koje nisu zgrade, npr. ceste, pruge, cjevovodi, mostovi, brane, sportski tereni itd.) je u promatranom razdoblju došlo do smanjenja izdanih građevinskih dozvola od 11,46%.

Najveći porast izdanih građevinskih dozvola je bilo u novogradnji koja je imala porast od 24,49% u razdoblju od 2019. do 2023. pri čemu se broj izdanih građevinskih dozvola za rekonstrukciju smanjio za 6,15%. Previđena vrijednost građevinskih radova se sa EUR 4.899.545.000 u 2019. povećala na EUR 7.014.598.000 u 2023. što je porast od 43,17%.

Prema Državnom zavodu za statistiku u 2019. je izdano 7.026 građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju, a u 2023. je izdano ukupno 8.769 građevinskih dozvola što je povećanje od 24,81% pri čemu je u istom razdoblju porast za stambene zgrade iznosio 30,91%, a za nestambene zgrade je u istom razdoblju smanjen broj izdanih građevinskih dozvola, a smanjenje je iznosilo 0,89%.

Prema Državnom zavodu za statistiku u 2019. su izdane građevinske dozvole za 15.370 stanova, a taj broj se do 2023. povećao na 18.803 što predstavlja rast od 22,34%. Najveći udio u 2019. su imali stanovi u zgradama sa 3 i više stanova i iznosio je 64,97%, a najveći udio se zadržao do 2023. kada je iznosio 64,13%. Najveći broj stanova za koje su izdane građevinske dozvole se nalazi u novogradnji koja je 2019. imala udio od 91,85% stanova, 7,40% stanova je bilo u zgradama koje su se dogradile ili nadogradile i 0,74% stanova je bilo u prenamjeni nestambenog prostora u stanove. U 2023. udio stanova za koje su izdane građevinske dozvole u novogradnji je iznosio 94,45%, udio stanova u dogradnji i nadogradnji je bio 4,57% i udio stanova u prenamjeni nestambenog prostora u stanove je bio 0,98%.

Prema Državnom zavodu za statistiku u 2019. je završena ukupno 5.521 zgrada pri čemu je bilo 4.316 završenih stambenih zgrada, a 1.205 zgrada koje se odnose na hotele i slične zgrade, uredske zgrade, zgrade za trgovinu na veliko i malo, zgrade za promet i komunikacije, industrijske zgrade i skladišta, zgrade javne namjene i ostale nestambene zgrade. U 2022. je bilo ukupno završeno 6.809 zgrada što je porast od 23,33% u odnosu na broj završenih zgrada u 2019. pri čemu je bilo 5.660 stambenih zgrada kojih je bilo 31,14% više završenih u odnosu na 2019., a ostalih zgrada je bilo 1.149 što predstavlja smanjenje od 4,65% u odnosu na broj završenih nestambenih zgrada u 2019.

Tablica 3. Građevinarstvo u razdoblju od 2019. do 2023.

	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.
Izdane građevinske dozvole					
Broj izdanih građevinskih dozvola	9.932	9.403	10.553	11.165	11.564
Zgrade	8.194	7.804	8.991	9.714	10.025
Ostale građevine	1.738	1.599	1.562	1.451	1.539
Novogradnja	7.320	7.080	8.115	8.921	9.112
Rekonstrukcija	2.612	2.323	2.438	2.244	2.452
Previđena vrijednost građevinskih radova (u tis, EUR) (1)	4.899.545	3.728.263	4.236.009	5.734.590	7.014.598
Izdane građevinske dozvole (novogradnja i dogradnja)					
Ukupno	7.026	6.775	7.811	8.625	8.769
Stambene zgrade (2)	5.677	5.538	6.361	7.266	7.432
Nestambene zgrade (3)	1.349	1.237	1.450	1.359	1.337
Stanovi za koje su izdane građevinske dozvole					
Ukupno (4)	15.370	14.083	16.654	18.991	18.803
Stambene zgrade s 1 stanom	3.750	3.758	4.238	4.815	5.031
Stambene zgrade s 2 stana	1.426	1.306	1.504	1.622	1.628
Stambene zgrade s 3 ili više stanova	9.986	8.859	10.844	12.295	12.059
Nestambene zgrade	208	160	68	259	85
Novogradnja	15.370	14.083	16.654	18.991	18.803
Dogradnja i nadogradnja (5)	15.370	14.083	16.654	18.991	18.803
Prenamjena nestambenog prostora u stanove	15.370	14.083	16.654	18.991	18.803
Završene zgrade					
Ukupno	5.521	5.745	6.071	6.809	-
Stambene zgrade (6)	4.316	4.580	5.007	5.660	-
Hoteli i slične zgrade	135	133	80	130	-
Uredske zgrade	59	44	58	52	-
Zgrade za trgovinu na veliko i malo	102	100	94	134	-
Zgrade za promet i komunikacije	138	128	132	128	-
Industrijske zgrade i skladišta	292	268	245	274	-
Zgrade javne namjene	115	149	130	96	-
Ostale nestambene zgrade	364	343	325	335	-

1 - Podaci o vrijednosti radova dani su na temelju troškovnika koji prilaže investitor uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole.

2 - Stambene zgrade jesu građevine u kojima je 50% ili više ukupne korisne podne površine zgrade namijenjeno stambenim svrhama.

3 - Nestambene zgrade jesu građevine koje nemaju stambene površine ili je manje od 50% ukupne korisne podne površine zgrade namijenjeno stambenim svrhama.

4 - Stanovi dobiveni novogradnjom, dogradnjom/nadogradnjom ili prenamjenom nestambenog prostora u stan.

5 - Radovi kojima se dobivaju nove uporabne cjeline (novi stanovi, poslovni i drugi prostori) uz postojeće zgrade ili na njima.

6 - 50% i više korisne podne površine zgrade namijenjeno stambenim svrhama.

Izvor: Državni zavod za statistiku

3. Analiza građevinske aktivnosti u Republici Hrvatskoj

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku, broj izdanih građevinskih dozvola u Hrvatskoj porastao je s 9.932 u 2019. na 11.564 u 2023., što predstavlja povećanje od 16,43%. Unutar tog razdoblja, broj dozvola za zgrade porastao je za 22,35%, dok je broj dozvola za ostale građevine, poput prometne infrastrukture i sportskih objekata, smanjen za 11,46%.

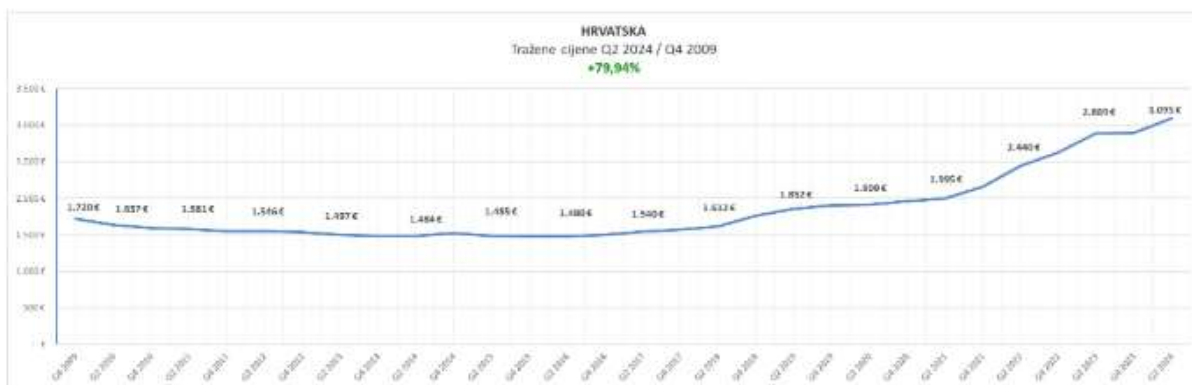
Najznačajniji rast zabilježen je u novogradnji, gdje je broj izdanih građevinskih dozvola povećan za 24,49% između 2019. i 2023., dok je broj dozvola za rekonstrukciju istovremeno smanjen za 6,15%. Procijenjena vrijednost građevinskih radova također je znatno porasla – s 4,9 milijardi eura u 2019. na 7,01 milijardu eura u 2023., što predstavlja rast od 43,17%.

U segmentu novogradnje i dogradnje, broj izdanih dozvola povećao se s 7.026 u 2019. na 8.769 u 2023., što je rast od 24,81%. Pri tome je broj dozvola za stambene zgrade porastao za 30,91%, dok je broj dozvola za nestambene zgrade neznatno smanjen za 0,89%.

Broj stanova za koje su izdane građevinske dozvole povećao se s 15.370 u 2019. na 18.803 u 2023., što predstavlja rast od 22,34%. Stanovi u zgradama s tri ili više jedinica i dalje čine najveći udio, koji je iznosio 64,97% u 2019. i ostao na sličnoj razini (64,13%) u 2023. Većina stanova izdanih u građevinskim dozvolama odnosi se na novogradnju, čiji je udio povećan s 91,85% u 2019. na 94,45% u 2023., dok je udio stanova u dogradnji i nadogradnji smanjen s 7,40% na 4,57%.

Broj završenih zgrada također je rastao – s 5.521 u 2019. na 6.809 u 2022., što predstavlja porast od 23,33%. Povećanje je bilo izraženije kod stambenih zgrada, kojih je dovršeno 31,14% više nego 2019., dok je broj završenih nestambenih objekata blago smanjen za 4,65%.

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina



METODE PROCJENE

Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine provodi se metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, 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.

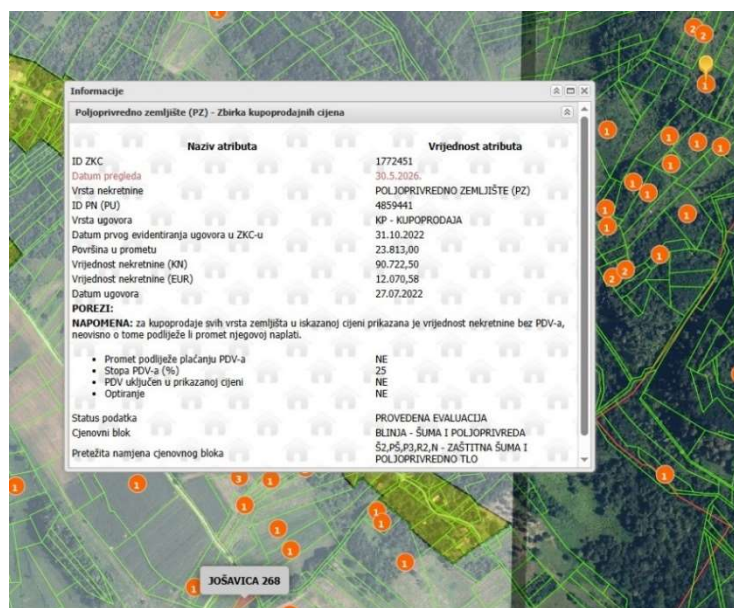
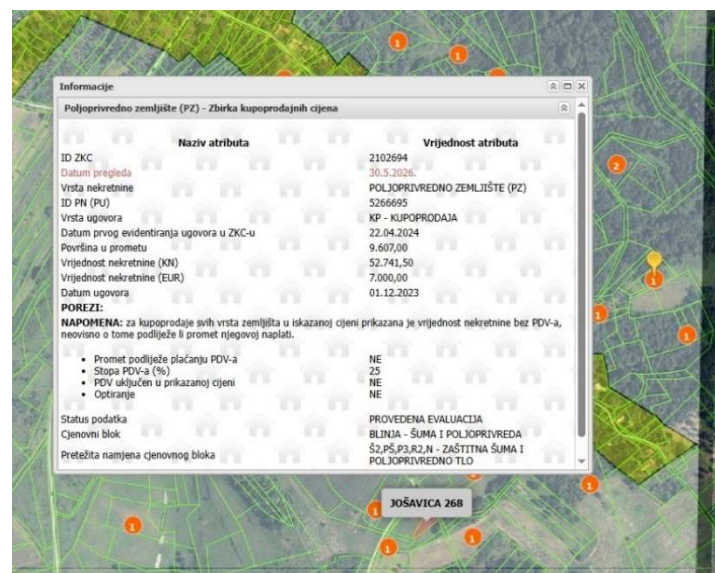
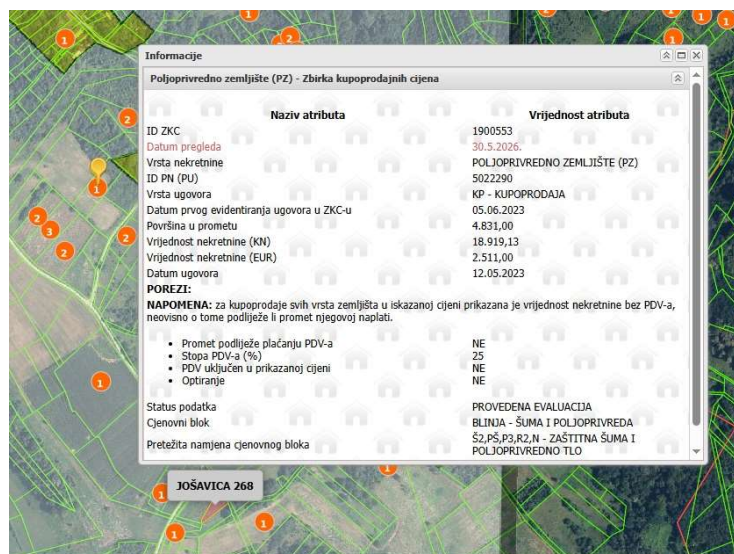
PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija je svrha stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih 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.

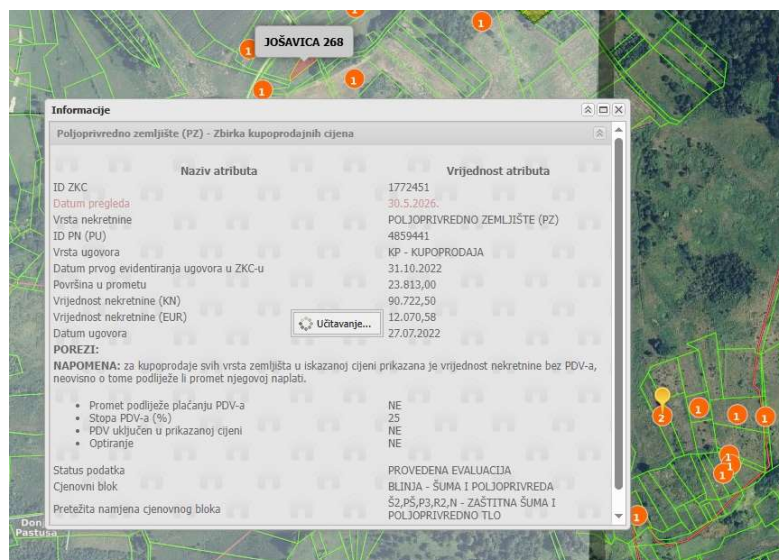
Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti građevinskih i poljoprivrednih zemljišta.

Kao poredbene nekretnine preuzete su usporedne nekretnine dostavljene od strane Sisačko-Moslavačke županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu, odnosno prema dostavljenom izvodu iz zbirke kupoprodajnih cijena građevinskih i poljoprivrednih zemljišta koja se nalaze u neposrednoj blizini.

Usporedne nekretnine:



ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



JOŠAVICA 268

Informacije
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1772451
Datum pregleda	30.5.2026.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4859441
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	31.10.2022
Površina u prometu	23.813,00
Vrijednost nekretnine (KN)	90.722,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	12.070,58
Datum ugovora	27.07.2022

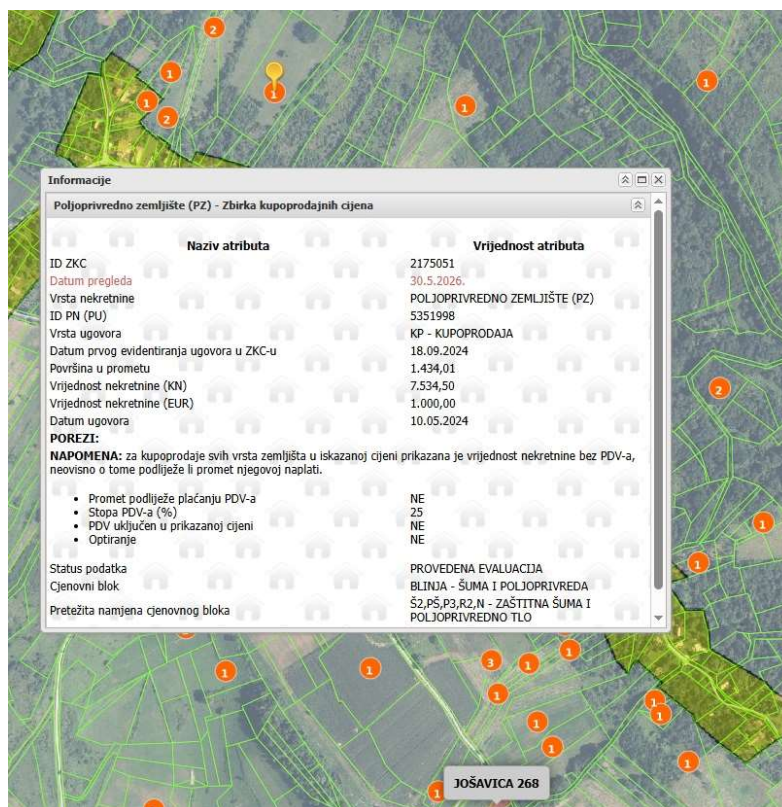
POREZI:

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

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

Status podatka
Cjenovni blok
Pretežita namjena cjenovnog bloka

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



JOŠAVICA 268

Informacije
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2175051
Datum pregleda	30.5.2026.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5351998
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.09.2024
Površina u prometu	1.434,01
Vrijednost nekretnine (KN)	7.534,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.000,00
Datum ugovora	10.05.2024

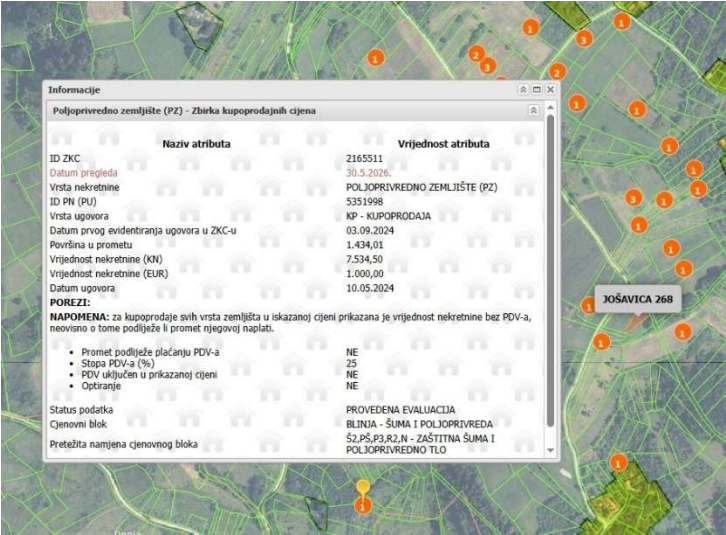
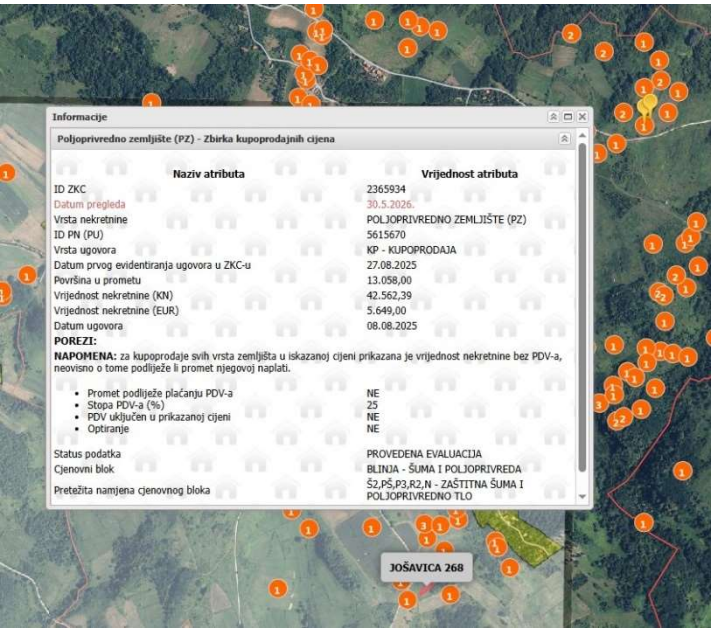
POREZI:

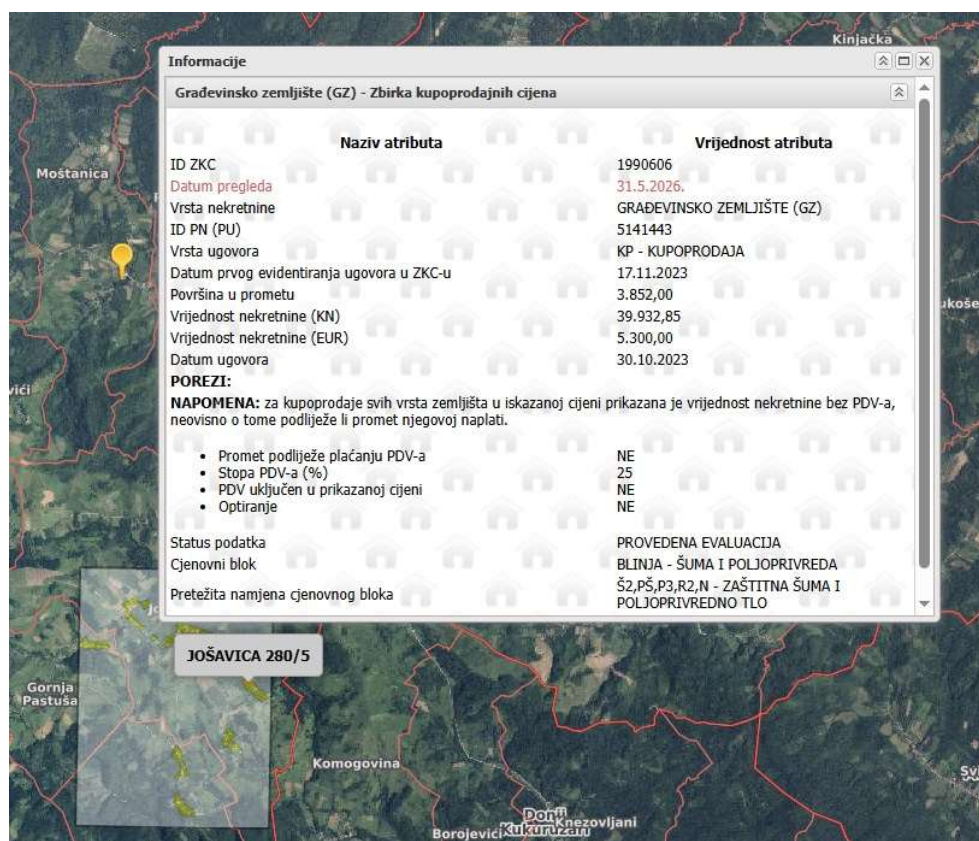
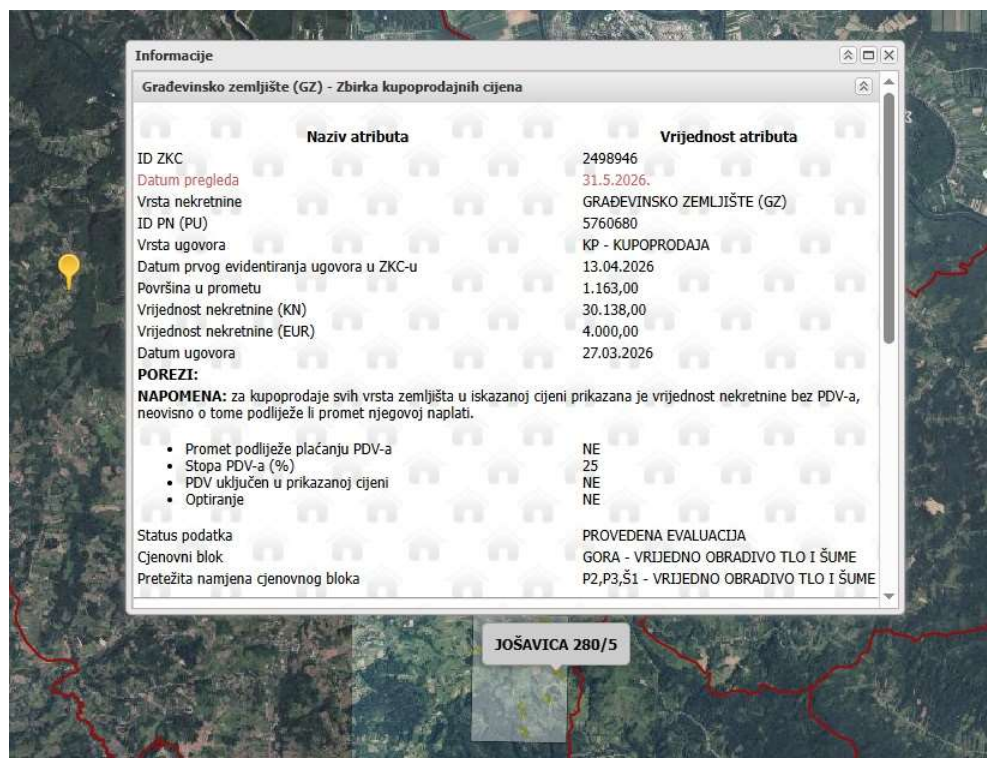
- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

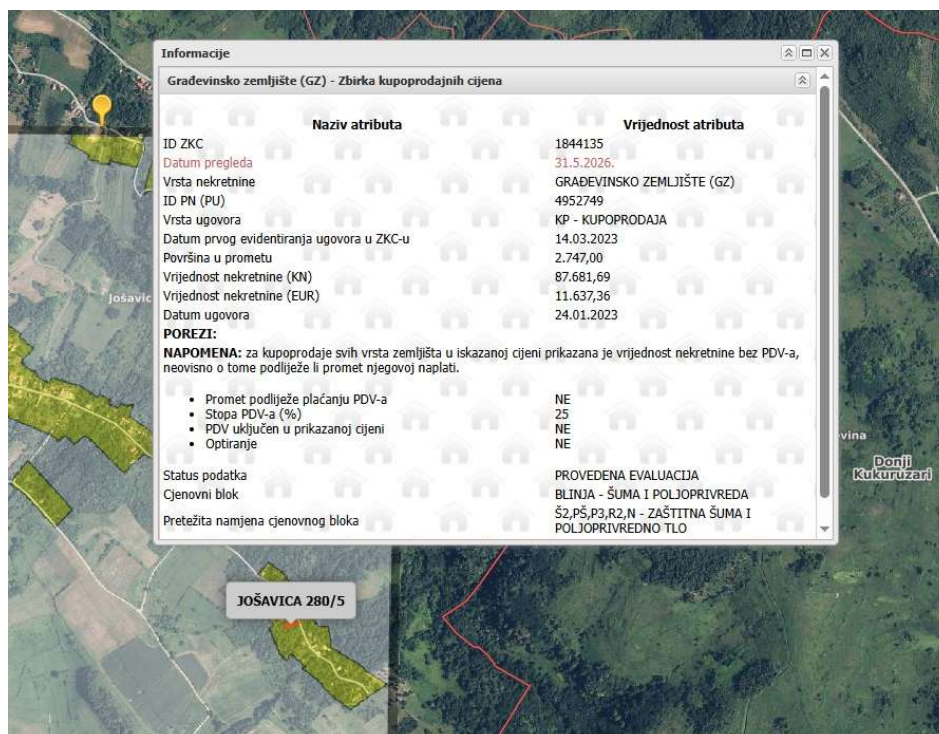
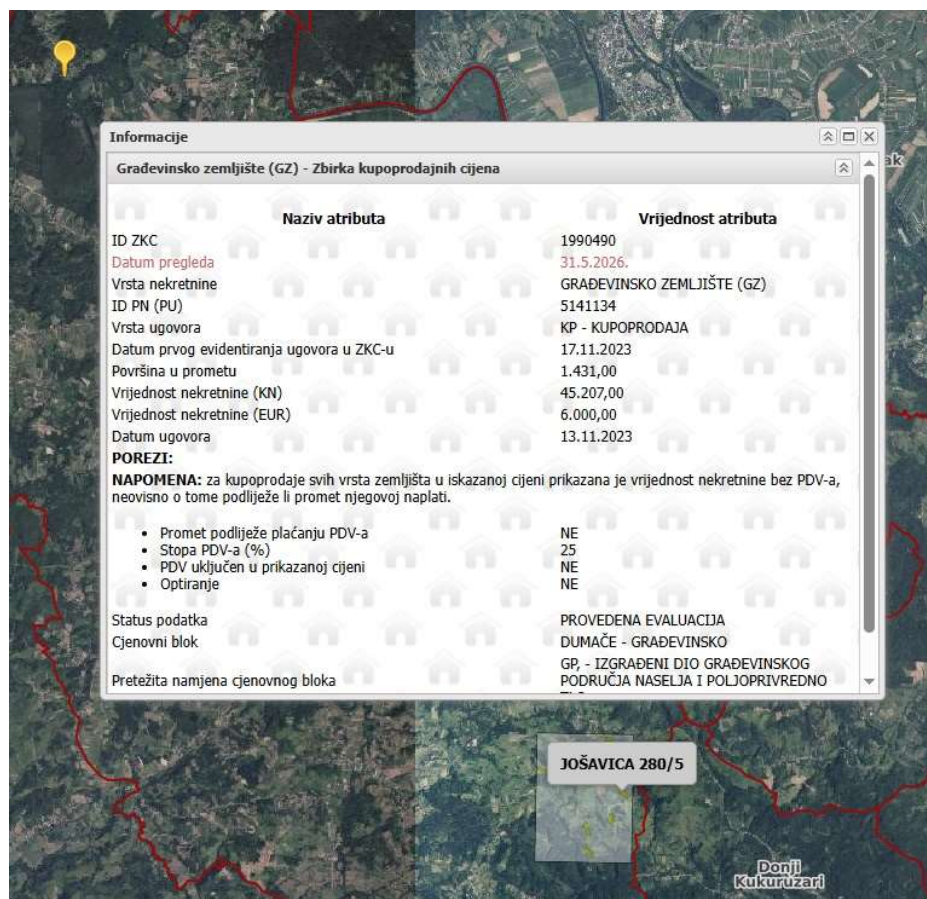
NAPOМЕНА: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

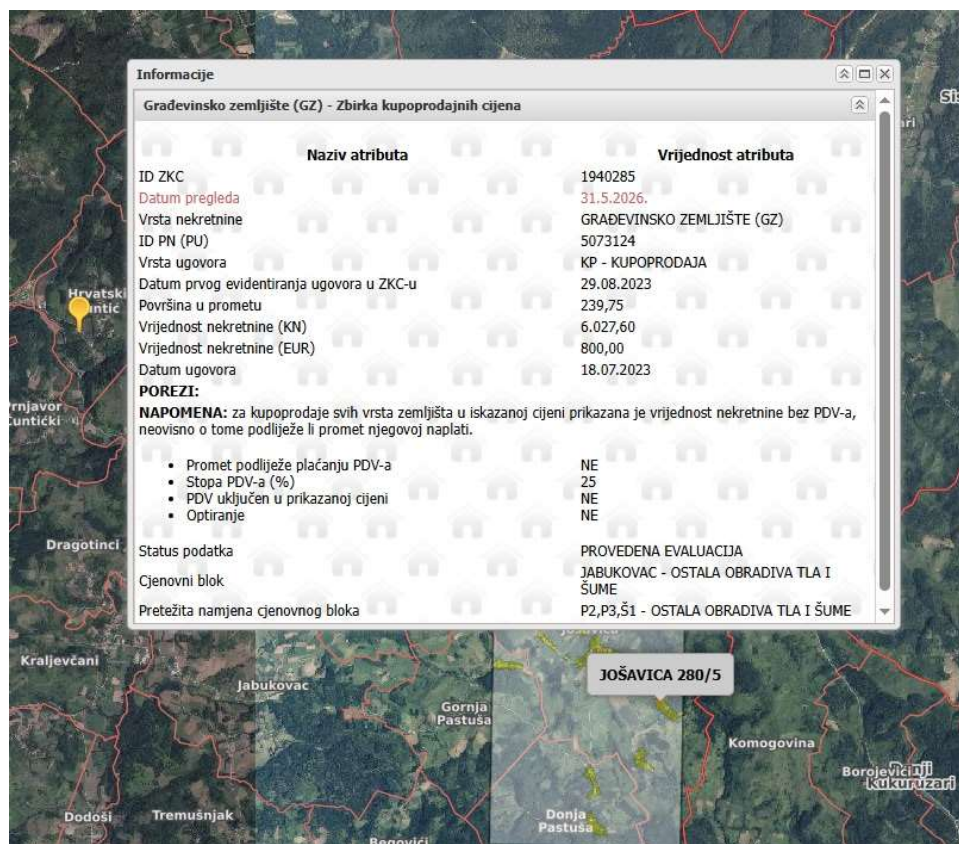
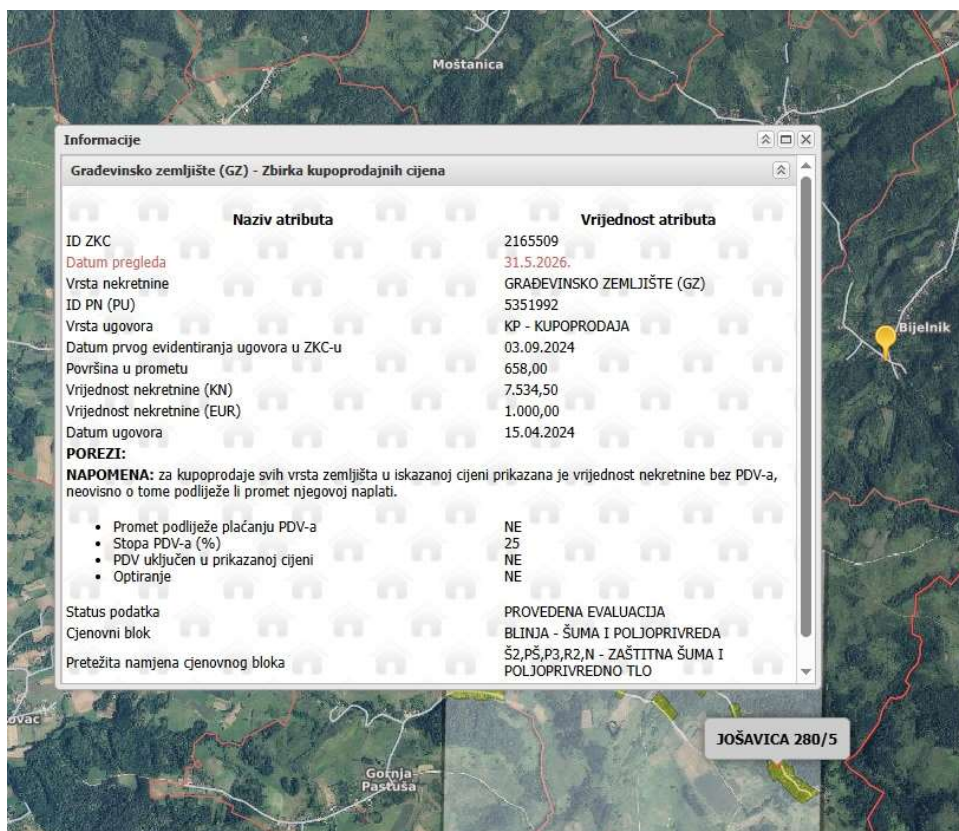
Status podatka
Cjenovni blok
Pretežita namjena cjenovnog bloka

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

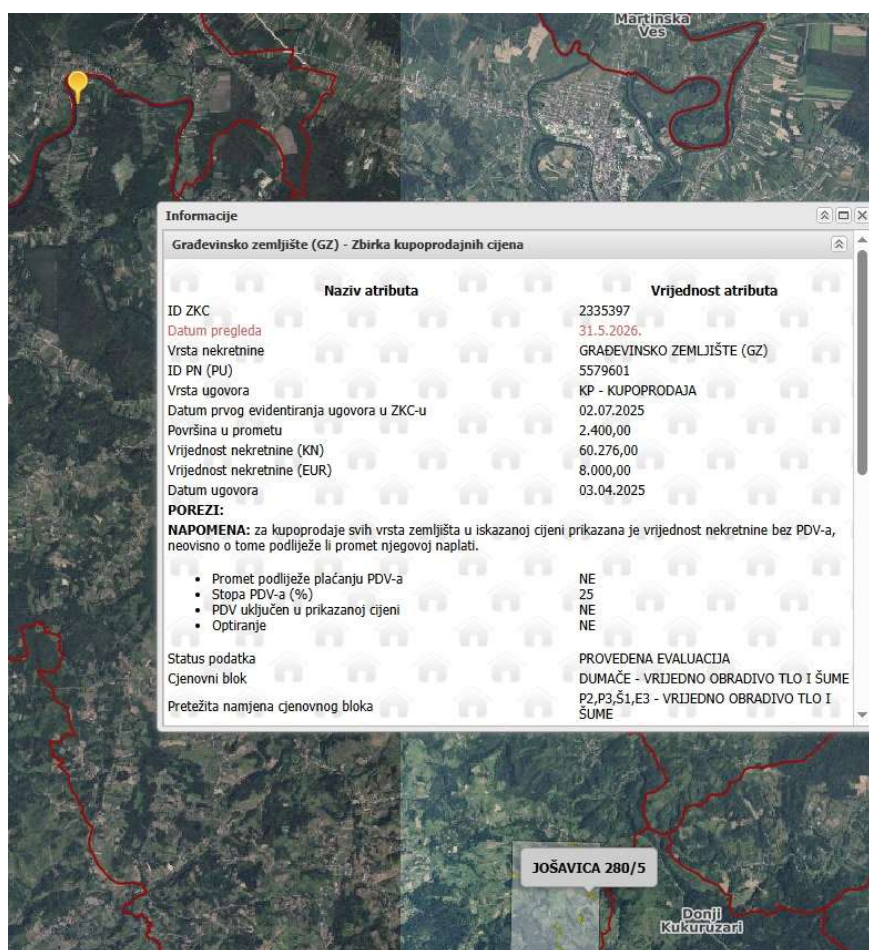








ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



Informacije
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2335397
Datum pregleda	31.5.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5579601
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.07.2025
Površina u prometu	2.400,00
Vrijednost nekretnine (KN)	60.276,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	8.000,00
Datum ugovora	03.04.2025

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

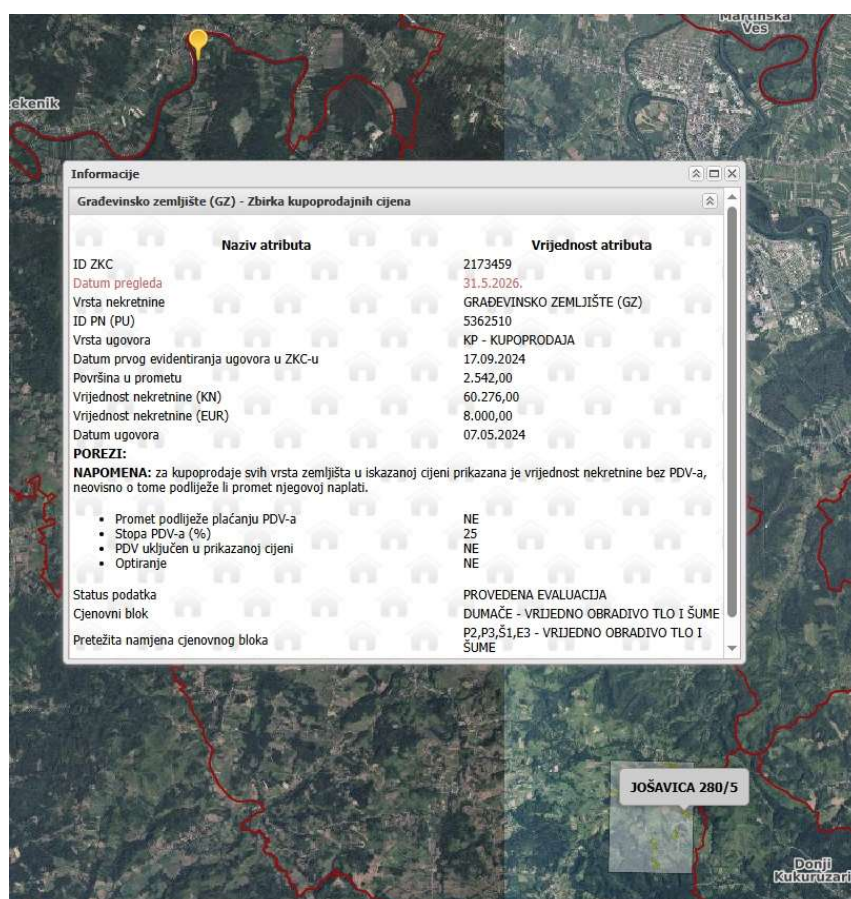
Status podatka
Cjenovni blok
Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA
DUMAČE - VRIJEDNO OBRADIVO TLO I ŠUME
P2,P3,Š1,E3 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO I ŠUME

NE
25
NE
NE

JOŠAVICA 280/5

Donji Kukuruzari



Informacije
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2173459
Datum pregleda	31.5.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5362510
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.09.2024
Površina u prometu	2.542,00
Vrijednost nekretnine (KN)	60.276,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	8.000,00
Datum ugovora	07.05.2024

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
DUMAČE - VRIJEDNO OBRADIVO TLO I ŠUME
P2,P3,Š1,E3 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO I ŠUME

NE
25
NE
NE

JOŠAVICA 280/5

Donji Kukuruzari

The screenshot shows a web application interface for real estate evaluation. It features a map of a rural area with a yellow pin indicating a specific location. An information window is open, displaying details for a real estate listing. The window is titled 'Informacije' and 'Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena'. It contains a table with attributes and their values, a note about taxes, and a list of taxes. The map shows various locations including Hrastovica, Taborište, Kraljevčani, Jabukovac, Gornja Pastusa, Komogovina, and Boraj. A label 'JOŠAVICA 280/5' is visible on the map.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2293517
Datum pregleda	31.5.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5531421
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.04.2025
Površina u prometu	2.478,00
Vrijednost nekretnine (KN)	75.345,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	10.000,00
Datum ugovora	05.03.2025

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: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: HRASTOVICA - NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka: GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
30.05.2026	BLINJA - ŠUMA I POLJOPRIVREDA	Petrinja	više k.č. prema tablici u prilogu	35.179,00	Poljoprivredno	---	4.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m ²)	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	12.05.2023	BLINJA - ŠUMA I POLJOPRIVREDA	Petrinja	0,52	4.831,00	Poljoprivredno	---	4.
2	01.12.2023	BLINJA - ŠUMA I POLJOPRIVREDA	Petrinja	0,73	9.607,00	Poljoprivredno	---	4.
3	27.07.2022	BLINJA - ŠUMA I POLJOPRIVREDA	Petrinja	0,51	23.813,00	Poljoprivredno	---	4.
4	06.05.2024	BLINJA - ŠUMA I POLJOPRIVREDA	Petrinja	0,80	30.943,00	Poljoprivredno	---	4.
5	10.05.2024	BLINJA - ŠUMA I POLJOPRIVREDA	Petrinja	0,70	1.434,01	Poljoprivredno	---	4.
6	08.08.2025	BLINJA - ŠUMA I POLJOPRIVREDA	Petrinja	0,43	13.058,00	Poljoprivredno	---	4.
7	10.05.2024	BLINJA - ŠUMA I POLJOPRIVREDA	Petrinja	0,70	1.434,01	Poljoprivredno	---	4.
8	30.07.2024	BLINJA - ŠUMA I POLJOPRIVREDA	Petrinja	0,58	16.814,00	Poljoprivredno	---	4.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	0,52	Petrinja	98,69	Petrinja	98,69	1,000	0,52
2	0,73	Petrinja	98,69			1,000	0,73
3	0,51	Petrinja	98,69			1,000	0,51
4	0,80	Petrinja	98,69			1,000	0,80
5	0,70	Petrinja	98,69			1,000	0,70
6	0,43	Petrinja	98,69			1,000	0,43
7	0,70	Petrinja	98,69			1,000	0,70
8	0,58	Petrinja	98,69			1,000	0,58

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	0,52	Ostalo	12.05.2023	165,78	234,02	1,412	0,73
2	0,73		01.12.2023	167,17		1,400	1,02
3	0,51		27.07.2022	139,65		1,676	0,85
4	0,80		06.05.2024	180,96		1,293	1,04
5	0,70		10.05.2024	180,96		1,293	0,90
6	0,43		08.08.2025	222,36		1,052	0,46
7	0,70		10.05.2024	180,96		1,293	0,90
8	0,58		30.07.2024	189,95		1,232	0,71

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo		
1	0,73	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	0,73
2	1,02	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	1,02
3	0,85	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	0,85
4	1,04	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	1,04
5	0,90	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	0,90
6	0,46	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	0,46
7	0,90	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	0,90
8	0,71	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	0,71

STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja
1	0,73	-11%	0,09	Zadovoljav a	0,73	-16%	0,14	Zadovoljav a
2	1,02	24%	0,19	Zadovoljav a	1,02	16%	0,14	Zadovoljav a
3	0,85	3%	0,02	Zadovoljav a	0,85	-3%	0,03	Zadovoljav a
4	1,04	25%	0,21	Zadovoljav a	1,04	18%	0,16	Zadovoljav a
5	0,90	9%	0,08	Zadovoljav a	0,90	3%	0,02	Zadovoljav a
6	0,46	-45%	0,37	Ne zadovoljav a				
7	0,90	9%	0,08	Zadovoljav a	0,90	3%	0,02	Zadovoljav a
8	0,71	-14%	0,12	Zadovoljav a	0,71	-19%	0,17	Zadovoljav a
	0,83	prosje k	0,50	prav ilo 2-sigma	0,88	prosje k	0,31	prav ilo 2-sigma

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
0,88	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	0,88
				1,00			

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)
Više parcela poljoprivrednog zemljišta	1	35.179,00	30.910
Ukupno			30.910

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
30.05.2026	BLINJA - ŠUMA I POLJOPRIVREDA	Petrinja	više k.č. prema tablici u prilogu	2.018,00	građevinsko	2,8	1.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m ²)	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	07.05.2024	DUMAČE - VRIJEDNO OBRADIVO TLO I ŠUME	Petrinja	3,15	2.542,00	građevinsko	2,8	1.
2	03.04.2025	DUMAČE - VRIJEDNO OBRADIVO TLO I ŠUME	Petrinja	3,33	2.400,00	građevinsko	2,8	1.
3	18.07.2023	JABUKOVAC - OSTALA OBRADIVA TLA I ŠUME	Petrinja	3,34	239,75	građevinsko	2,8	1.
4	15.04.2024	BLINJA - ŠUMA I POLJOPRIVREDA	Petrinja	1,52	658,00	građevinsko	2,8	1.
5	24.01.2023	BLINJA - ŠUMA I POLJOPRIVREDA	Petrinja	4,24	2.747,00	građevinsko	2,8	1.
6	13.11.2023	DUMAČE - GRAĐEVINSKO	Petrinja	4,19	1.431,00	građevinsko	2,8	1.
7	30.10.2023	BLINJA - ŠUMA I POLJOPRIVREDA	Petrinja	1,38	3.852,00	građevinsko	2,8	1.
8	27.03.2026	GORA - VRIJEDNO OBRADIVO TLO I ŠUME	Petrinja	3,44	1.163,00	građevinsko	2,8	1.
9	05.03.2025	HRASTOVICA - NASELJE	Petrinja	4,04	2.478,00	građevinsko	2,8	1.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	3,15	Petrinja	98,690	Petrinja	98,69	1,000	3,15
2	3,33	Petrinja	98,690			1,000	3,33
3	3,34	Petrinja	98,690			1,000	3,34
4	1,52	Petrinja	98,690			1,000	1,52
5	4,24	Petrinja	98,690			1,000	4,24
6	4,19	Petrinja	98,690			1,000	4,19
7	1,38	Petrinja	98,690			1,000	1,38
8	3,44	Petrinja	98,690			1,000	3,44
9	4,04	Petrinja	98,690			1,000	4,04

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	3,15	Ostalo	07.05.2024	180,96	234,02	1,293	4,07
2	3,33		03.04.2025	213,86		1,094	3,65
3	3,34		18.07.2023	162,69		1,438	4,80
4	1,52		15.04.2024	180,96		1,293	1,97
5	4,24		24.01.2023	154,22		1,517	6,43
6	4,19		13.11.2023	167,17		1,400	5,87
7	1,38		30.10.2023	167,17		1,400	1,93
8	3,44		27.03.2026	202,52		1,156	3,97
9	4,04		05.03.2025	202,52		1,156	4,66

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m ²)
1	4,07	1.	100%	1.	100%	1,000	4,07
2	3,65			1.	100%	1,000	3,65
3	4,80			1.	100%	1,000	4,80
4	1,97			1.	100%	1,000	1,97
5	6,43			1.	100%	1,000	6,43
6	5,87			1.	100%	1,000	5,87
7	1,93			1.	100%	1,000	1,93
8	3,97			1.	100%	1,000	3,97
9	4,66			1.	100%	1,000	4,66

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	4,07	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00
2	3,65	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00
3	4,80	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00
4	1,97	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00
5	6,43	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00
6	5,87	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00
7	1,93	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00
8	3,97	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00
9	4,66	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	1,00	građev insko	Ne	2,8	2,80	1,00	1,00	4,07
2	1,00				2,80	1,00	1,00	3,65
3	1,00				2,80	1,00	1,00	4,80
4	1,00				2,80	1,00	1,00	1,97
5	1,00				2,80	1,00	1,00	6,43
6	1,00				2,80	1,00	1,00	5,87
7	1,00				2,80	1,00	1,00	1,93
8	1,00				2,80	1,00	1,00	3,97
9	1,00				2,80	1,00	1,00	4,66

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja
1	4,07	-2%	0,08	Zadovoljav a	4,07	-4%	0,16	Zadovoljav a
2	3,65	-12%	0,50	Zadovoljav a	3,65	-14%	0,58	Zadovoljav a
3	4,80	16%	0,65	Zadovoljav a	4,80	13%	0,57	Zadovoljav a
4	1,97	-53%	2,18	Ne zadovoljav a				
5	6,43	55%	2,28	Ne zadovoljav a				
6	5,87	41%	1,72	Ne zadovoljav a				
7	1,93	-54%	2,22	Ne zadovoljav a				
8	3,97	-4%	0,18	Zadovoljav a	3,97	-6%	0,26	Zadovoljav a
9	4,66	12%	0,51	Zadovoljav a	4,66	10%	0,43	Zadovoljav a
	4,15	prosje k	4,34	pravilo 2-sigma	4,23	prosje k	0,97	pravilo 2-sigma

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
4,23	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	4,23
	1,00						

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)
Više parcela građevinskog zemljišta	4	2.018,00	8.538
Ukupno			8.538

Obrazloženje:

Od strane Sisačko-Moslavačke županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu, zatražio izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, dostavljeni su podatci o postignuti kupoprodajnim cijenama poljoprivrednih i građevinskih zemljišta na promatranom području. Dostavljeno je 8 poredbenih podataka za poljoprivredna zemljišta, od kojih su svih 8 ušli u kalkulaciju kako bi se dobila realna tržišna vrijednost koja predstavlja prosjek na promatranom području. Usporedba 6 nije zadovoljila statistička odstupanja od geometrijske sredine zbog pre male postignute kupoprodajne vrijednosti, te je stoga isključena iz daljnje obrade podataka, te je dobivena prosječna vrijednost poljoprivrednog zemljišta u iznosu 0,88 EUR/m².

Za građevinske parcele dostavljeno je 10 poredbenih nekretnina od kojih je usporedba sa ID ZKC 2332751, jer u naravi predstavlja duplo prikazanu k.č. koje je već ušla u izračun pod ID ZKC 2335397. Usporedbe 4, 5, 6 i 7 nisu zadovoljila statističku obradu podataka radi pre niskih ili pre visokih postignutih kupoprodajnih vrijednosti, te nisu ušle u daljnji izračun. Dobivena prosječna vrijednost građevinskog zemljišta iznosi 4,23 EUR/m² za 1. kategoriju zemljišta, dok za 2. kategoriju iznosi 2,75 EUR/m².

Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je temeljem dostavljene dokumentacije od strane Naručioca i od strane Sisačko-Moslavačke županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu. Prilikom izrade ovog elaborata procjene nekretnina primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon,
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Zakon o prostornom uređenju NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19,
- Zakon o zemljišnim knjigama NN 63/19
- Zakon o komunalnom gospodarstvu NN 68/18, 110/18, 32/20
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina NN 112/18
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH,
- Norma HRN ISO 9836:2011.,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, NN 15/2019-304
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1. od 20. siječnja 2016., te svako slijedeće novo kvartalno izdanje istog izvora

ZAKLJUČAK

Temeljem izrađene procjene za nekretnine upisanu kao:

	Zemljišne knjige				Zemljište	Građevinski dio	Poljoprivredni dio	Kategorija zemljišta	Objekti	Vrijedno st građ. Zemljišta	Vrijedno st polj. Zemljišta	Procijenjena vrijednost EUR	Procijenjena vrijednost zaokruženo EUR
	z.k. uložak	z.k.č.	k.o.	m2		m2	m2	1 do 4		EUR/m2	EUR/m2	EUR	EUR
1	878	287/2	Jošavica	345	Građevinsko	345	0	1	NE	4,23	0,00	1.459,68	1.460,00
2		268		845	Poljoprivredno	0	845	4	NE	0,00	0,88	743,60	743,60
3		270/2		4.625	Poljoprivredno	0	4.625	4	NE	0,00	0,88	4.070,00	4.070,00
4		273/2		4.579	Poljoprivredno	0	4.579	4	NE	0,00	0,88	4.029,52	4.030,00
5		274		2.982	Poljoprivredno	0	2.982	4	NE	0,00	0,88	2.624,16	2.620,00
6		275		2.640	Poljoprivredno	0	2.640	4	NE	0,00	0,88	2.323,20	2.320,00
7		280/1		191	Dio poljoprivredno dio građevinsko	103	88	1	NE	4,23	0,88	513,23	513,23
8		280/2		1.104	Dio poljoprivredno dio građevinsko	452	652	1	NE	4,23	0,88	2.486,15	2.490,00
9		280/4		1.414	Dio poljoprivredno dio građevinsko	610	804	1	NE	4,23	0,88	3.288,41	3.290,00
10		280/5		248	Građevinsko	248	0	1	NE	4,23	0,00	1.049,28	1.050,00
11		281/1		65	Poljoprivredno	0	65	4	NE	0,00	0,88	57,20	57,20
12		281/2		68	Poljoprivredno	0	68	4	NE	0,00	0,88	59,84	59,84
13		282/1		1.359	Poljoprivredno	0	1.359	4	NE	0,00	0,88	1.195,92	1.200,00
14	1692	282/2		1.629	Poljoprivredno	0	1.629	4	NE	0,00	0,88	1.433,52	1.430,00
15		282/4		360	Poljoprivredno	0	360	4	NE	0,00	0,88	316,80	316,80
16		282/5		838	Poljoprivredno	0	838	4	NE	0,00	0,88	737,44	737,44
17		284/2		5.978	Poljoprivredno	0	5.978	4	NE	0,00	0,88	5.260,64	5.260,00
18		286		2.676	Poljoprivredno	0	2.676	4	NE	0,00	0,88	2.354,88	2.350,00
19		287/1		173	Građevinsko vidljiv neucrtan objekt ruševan	173	0	1	Tragovi urušenog objekta	4,23	0,88	731,96	731,96
20		288		212	Dio poljoprivredno dio građevinsko, vidljiv neucrtan objekt	87	125	2	Neucrtana ruševna garaža	2,75	0,88	349,25	349,25
21		304/1		1.967	Poljoprivredno	0	1.967	4	NE	0,00	0,88	1.730,96	1.730,00
22		304/2		540	Poljoprivredno	0	540	4	NE	0,00	0,88	475,20	475,20
23		305		349	Poljoprivredno	0	349	4	NE	0,00	0,88	307,12	307,12
24		306		403	Poljoprivredno	0	403	4	NE	0,00	0,88	354,64	354,64
25		307		1.057	Poljoprivredno	0	1.057	4	NE	0,00	0,88	930,16	930,16
26		320/1		550	Poljoprivredno	0	550	4	NE	0,00	0,88	484,00	484,00
						2.018	35.179						39.360,44

Preporuka je da se građevinske parcele prodaju grupno, pogotovo k.č. 287/2, 280/1, 280/2, 280/4, 280/5 i 287/1 ukupne utvrđene vrijednosti 9.535,19 EUR), u protivnom utvrđena vrijednost parcela pogodnih za izgradnju bi vrijedila 35% manje jer bi spadale u 2. kategoriju zemljišta. U slučaju pojedinačne prodaje poljoprivrednih parcela, postoji mogućnost da bi se pojedine parcele prodavale duži niz godina, stoga je preporuka grupne prodaje svih parcela zajedno.

Utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnina u iznosu 39.360,44 EUR

Na iskazanu tržišnu vrijednost nekretnine ne može se zaračunavati PDV.

Sisak, 30.05.2026.

Procjenu izradio:

Vedran Slabinjac

Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina



IZJAVA:

Vedran Slabinjac ovime izjavljuje kako su dužnosti procjenitelja izvršene nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima. Prema mojim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti ili sadašnjosti, ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koji mogu dovesti u pitanje nepristranost i neovisnost prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti. Dostupnim podacima koristio sam se najbolje i u dobroj vjeri. Pri izradi procjene nije mi pružana stručna pomoć.

Ovjera elaborata :

Vedran Slabinjac

Stalni sudski vještak
za područja građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnina

