



LIP PROCJENE D.O.O.

Kraljevićeva 30

10000 Zagreb



PROCJEMBENI ELABORAT POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

PETRINJA, JOŠAVICA, 44231 BLINJA

ZK. UL. BR. 839, 840, K.O. JOŠEVICA

NARUČITELJ:

GROWPURE D.O.O. U STEČAJU

MARTIĆEVA ULICA 67

10000 ZAGREB

Zagreb, 31. svibnja 2022.

SADRŽAJ

Izjava o povjerljivosti, nepristranosti i nepostojanju sukoba interesa	2
UVOD	3
OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE	4
LOKACIJA	6
DOKAZ VLASNIŠTVA	9
PROSTORNO-PLANSKI STATUS	12
IZRAČUN POVRŠINA	13
TEHNIČKI OPIS	13
METODE PROCJENE	14
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina	14
Obrazloženje za odabir metode	15
Procjena vrijednosti NEKRETNINE poredbenom metodom	16
ZAKLJUČAK	21
FOTODOKUMENTACIJA	Error! Bookmark not defined.
RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKIM VJEŠTAKOM	22
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI IZVADAK	23
IZVOD IZ KATASTRA	25
POSJEDOVNI LIST	29

Izjava o povjerljivosti, nepristranosti i nepostojanju sukoba interesa

Lana Čengija, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina, Lovćenska 79, ovim dokumentom potvrđuje da će pri izradi povjerenih vještačenja, stručnih nalaza i mišljenja postupati povjerljivo, nepristrano i u skladu s načelom izbjegavanja sukoba interesa, a temeljem smjernica navedenih u dokumentu ETIČKOG KODEKSA SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA HRVATSKOG DRUŠTVA SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA donesenog Upravnim odborom Udruge dana 09.12.2016. godine te stoga izjavljuje sljedeće:

1. pridržavali smo se svih zakonskih propisa kojima je regulirano područje sudskog vještačenja kao i drugih propisa i pravila struke i savjesno ispunili sve dužnosti koje proizlaze iz vještačkog poziva, čuvali ugled sudskih vještaka i svojim radom i ponašanjem opravdali povjerenje pravosudnih i drugih tijela stranaka
2. ne nalazimo se u sukobu interesa koji uzrokuju primjerice obiteljski odnosi, prijateljske veze, intimne veze, financijski interesi i druge slične situacije kao što smo se suzdržali od primanja naknada u bilo kojem obliku, za koje se može pretpostaviti da će posredno ili neposredno imati utjecaj na objektivnost u obavljanju vještačenja i procjena
3. sačuvali smo neovisnost i nepristranost u donošenju nalaza i mišljenja, i to kako u odnosu na naručitelja tako i u odnosu na stranke. Nismo opazili neispravnost i nezakonitost propisa koji su u primjeni a koji bi upućivali da moramo upozoriti institucije i u svom se nalazu ograditi od takvih odredbi kojima bi mogao naštetiti strankama ili društvenoj zajednici za koje radi nalaz odnosno procjenu
4. tijekom cjelokupnog postupka vještačenja i procjenjivanja, a i kasnije čuvati ćemo tajnost svih podataka iz sudskog spisa ili na drugi način prikupljenih podataka u postupku vještačenja, odnosno procjenjivanja i suzdržati se od davanja obavijesti o onom što smo saznali prigodom vještačenja i procjenjivanja iz spisa, na raspravi ili na drugi način, nikome osim naručitelju vještačenja
5. upozorili smo sud i naručitelja o mogućim ranijim vještačenjima, procjenama ili bilo kojih drugih radnji izvan postupka a na zahtjev jedne od stranaka, u predmetu u kojem nam je povjereno vještačenje ili procjena

Nalaz i mišljenje izrađeno od strane ovog sudskog vještaka i procjenitelja sadrži točan i potpun prikaz svih utvrđenih činjenica, primijenjenih metoda u postupku vještačenja ili procjene, tj. svih rezultata istraživanja. U slučaju nastanka okolnosti koje narušavaju ili ugrožavaju objektivnost i nepristranost ili u svrhu izbjegavanja sukoba interesa zatražiti će se izuzeće od suda i naručitelja povjerenog vještačenja, stručnog nalaza i mišljenja. Pod materijalnom i kaznenom odgovornošću potvrđujemo sve navedeno te da smo svjesni da će se u slučaju davanja lažne izjave i/ili lažnih podataka primijeniti za to propisane kazne i sankcije.

U Zagrebu, dana 31. svibnja 2022.g.

Lana Čengija, dipl.ing.građ.,
stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjene nekretnina

UVOD

Na zahtjev naručitelja, **GROWPURE D.O.O. U STEČAJU, MARTIĆEVA ULICA 67, 10000 ZAGREB**, zadatak je izraditi procjenu vrijednosti poljoprivrednog zemljišta. Procjenjivana nekretnina nalazi se u mjestu Jošavica, administrativno u sastavu grada Petrinje, upisana u zk.ul.br. 839 i 840, K.O. JOŠEVICA, k.o. Joševica.

Dan kakvoće: 31. svibnja 2022.

Dan vrednovanja: 31. svibnja 2022.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predložene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta te utvrđivanje **TRŽIŠNE – vrijednosti nekretnine u trenutku procjenjivanja**.

Odabrana je poredbena metoda procjene za izračun vrijednosti nekretnine a u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) te Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15). Osnova proračuna je površina nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² iste.

Elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

Nekretninu smo pregledali te napravili foto zapis koji se nalazi u prilogu elaborata. Služili smo se podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

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, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. 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 njezinoj 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 NN153/13, čl.3, st.(14), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

Provjera pravnog statusa nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), 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 kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

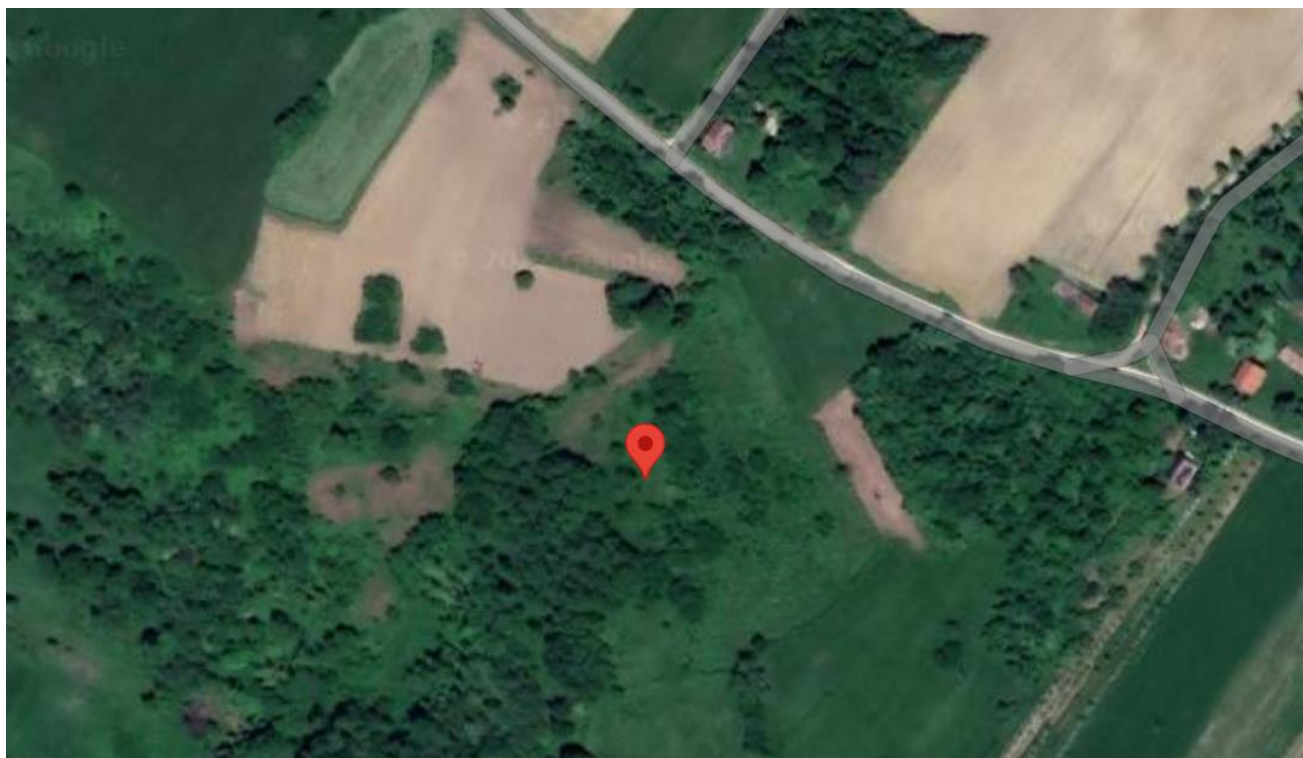
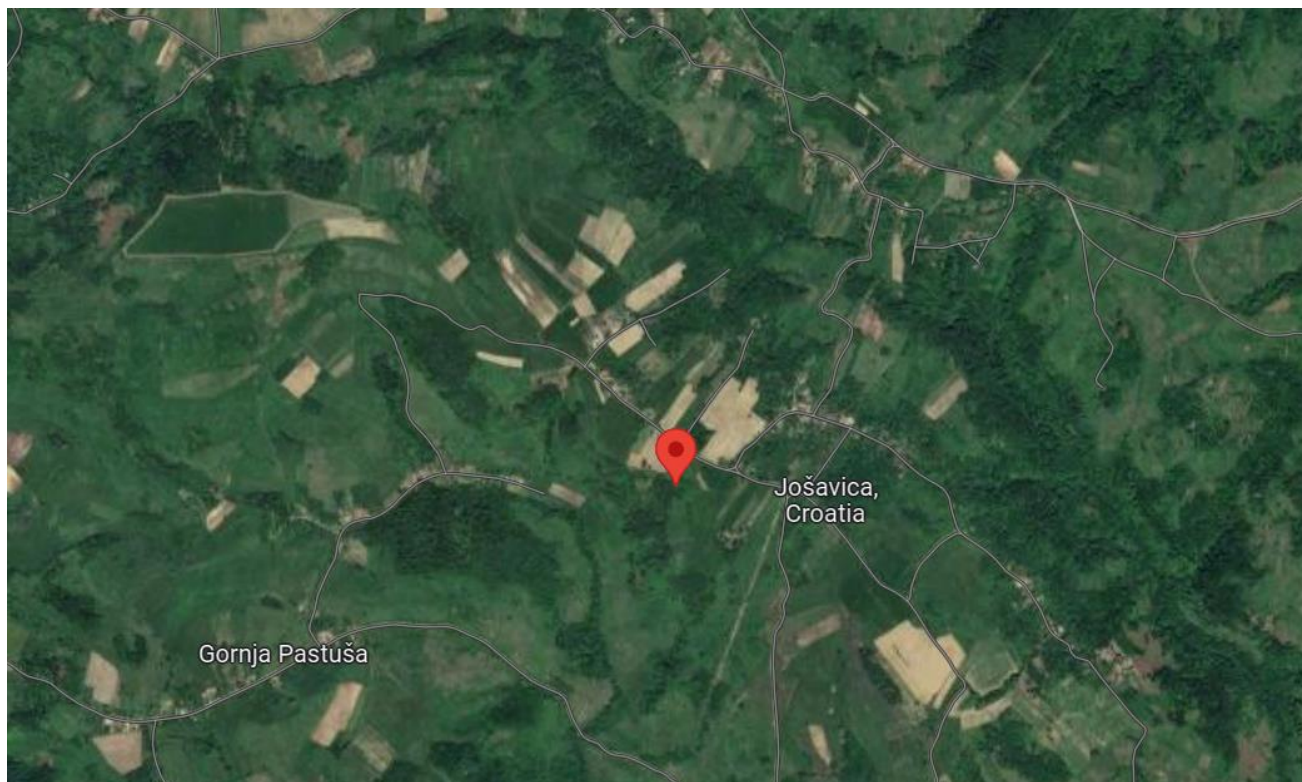
- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali 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 NN153/13, čl.3, st.(14)

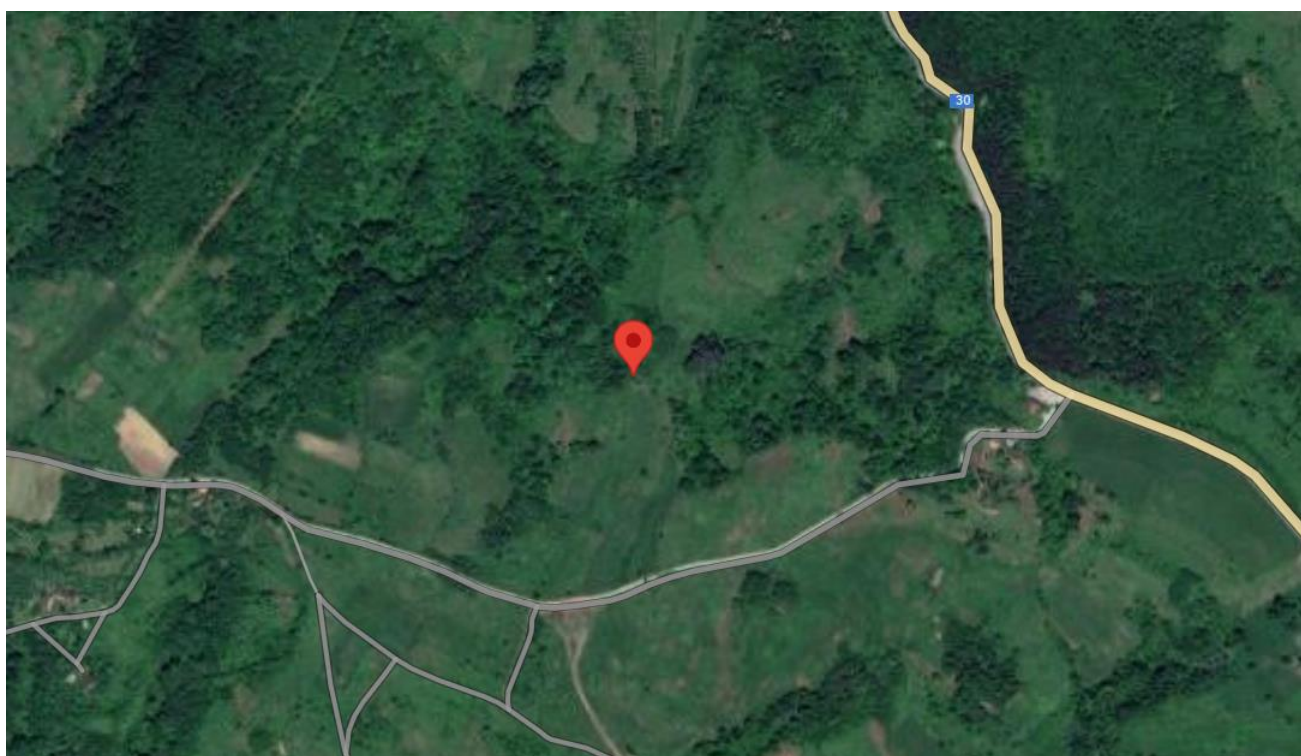
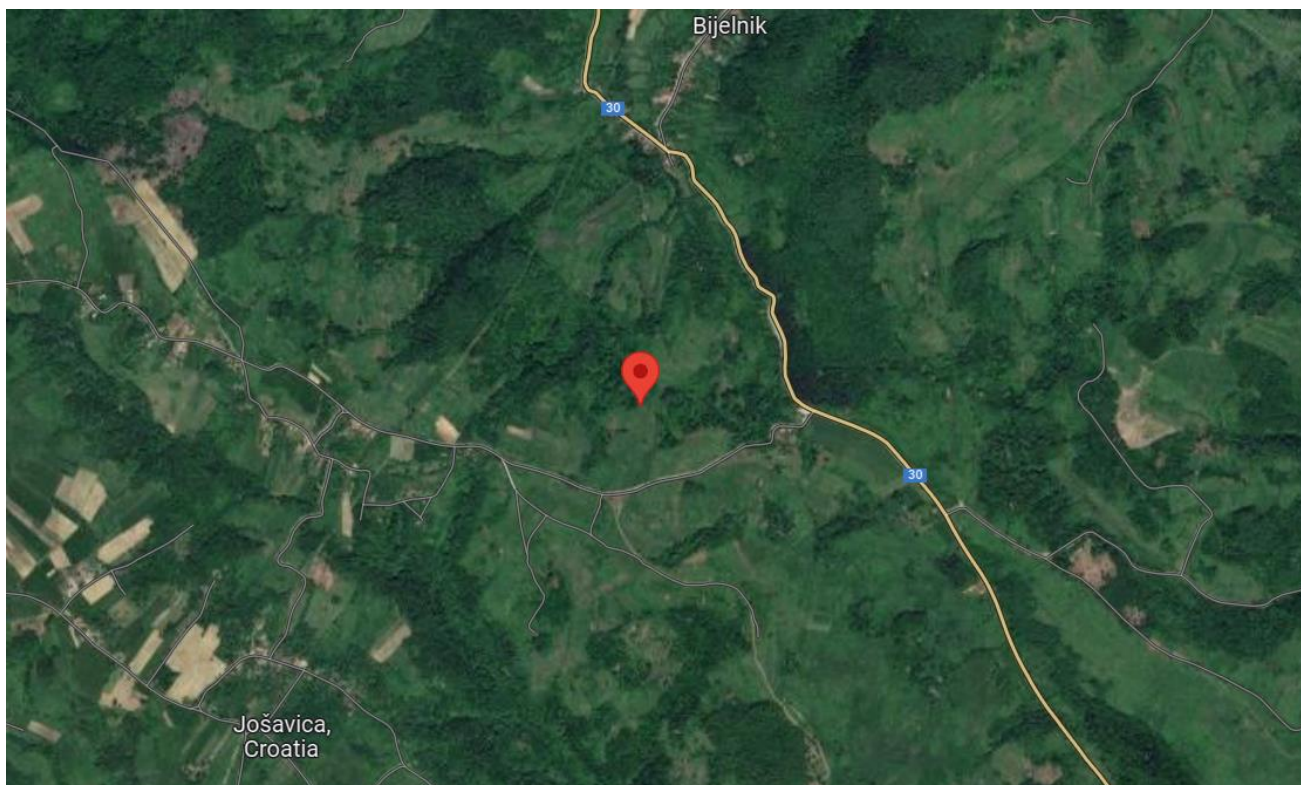
Posebne pretpostavke:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata

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





Google Maps link: <https://goo.gl/maps/aqtDQdkHAZme7x6x5>

Jošavica	
	
Jošavica na zemljovidu Hrvatske	
Država	 Hrvatska
Županija	Sisačko-moslavačka županija
Općina/Grad	Petrinja
Zemljopisne koordinate	 45°27'00"N 16°15'36"E
Stanovništvo (2011.)	
- Ukupno	84
Broj stanovnika	
Jošavica (Petrinja, Sisačko-moslavačka) [uredi]	
2001.	
2011.	84
2021.	66
Pošta	44231 Blinja
Pozivni broj	+ 385 (0)44
Autooznaka	SK

Predmetna nekretnina smještena je u mjestu Jošavica, koje je administrativno u sastavu grada Petrinje, u Sisačko-moslavačkoj županiji. Mjesto se nalazi uz državnu prometnicu D30, koja povezuje Petrinju i Hrvatsku Kostajnicu. Nekretninu čine četiri parcele, povezane u dva bloka, a zračna udaljenost između njih iznosi cca 2km. Okruženje nekretnina čine šumske i poljoprivredne površine, te rijetko situirane obiteljske kuće s pripadajućim objektima.

U neposrednoj blizini nema javnog sadržaja neophodnog za život i poslovanje, a široka ponuda istog dostupna je u gradu Petrinji, cca 15km sjeverno od nekretnine.

Grad Petrinja smješten je na desnoj obali Kupe, na ušću Petrinjčice. Područje grada Petrinje sastavni je dio Sisačko-moslavačke županije i prostire se na površini od 41,64 km². Okuplja više od 20 tisuća stanovnika.

Riječ je o području, koje većinom obuhvaća brežuljkaste predjele Zrinske i Hrastovačke gore te manje ravničarske, uz rijeke Kupu i Petrinjčicu. Njegovo administrativno područje uglavnom ruralnog karaktera obuhvaća 55 naselja. Gradovi u okruženju Petrinje su: Sisak i Glina, te općine Lekenik, Donji Kukuruzari i Dvor. Sam grad Petrinja smješten je na desnoj obali Kupe, na ušću Petrinjčice. Njegov razvoj i opstanak kroz stoljeća uvjetovan je povoljnim geoprometnim položajem. Grad je smješten na križanju prometnica koje sjeverozapadnu Hrvatsku, pa tako i Zagreb spajaju s Banovinom, odnosno s Bosnom i Hercegovinom, a prostor Korduna i Banovine s Posavinom.

Godine 2020. potres od 6,4 po Richterovoj ljestvici pogodio je područje Sisačko-moslavačke županije, s epicentrom 3 km jugoistočno od Petrinje. Potres, u kojem je stradalo sedam osoba, uzrokovao je teške materijalne štete. Petrinja se od tad nalazi u fazi obnove.

DOKAZ VLASNIŠTVA

Nekretnina je upisana u zemljišne knjige u više zemljišnoknjižne uloške br. 839 i 840, k.o. Joševica:

1. zk.ul.br. 839



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PETRINJA
Stanje na dan: 09.05.2022. 23:09

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322792, JOŠEVICA

Broj ZK uložka: 839

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4914/2018
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	141/1	ZA BRDOM U DIONICAH ORANICA			5855 5855	
2.	775	U BRIEBROVNI ORANICA			9999 9999	
		UKUPNO:			15854	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GROWPURE D.O.O., OIB: 65290090589, MARTIĆEVA ULICA 67, 10000 ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

2. zk.ul.br. 840



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PETRINJA
Stanje na dan: 09.05.2022. 23:09

Katastarska općina: 322792, JOŠEVICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4919/2018
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 840

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	141/2	ZA BRDOM U DIONICAH ORANICA			1949 1949	
2.	779/1	U BRIEBROVINI ORANICA			3478 3478	
		UKUPNO:			5427	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GROWPURE D.O.O., OIB: 65290090589, MARTIĆEVA ULICA 67, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Ukupna površina zemljišta iznosi 21.281,00 m².

Kao vlasnik predmetne nekretnine upisan je:

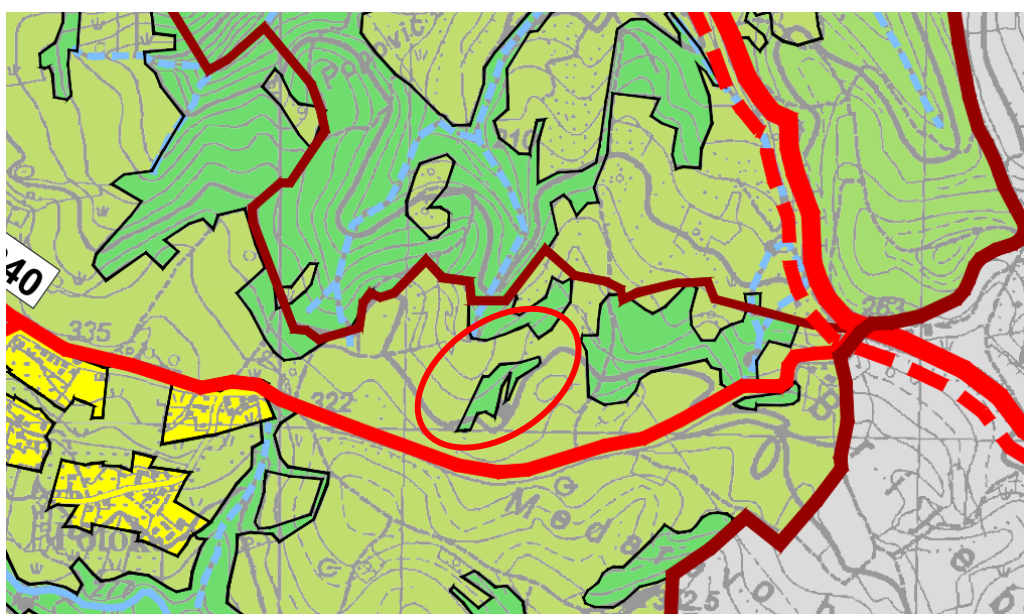
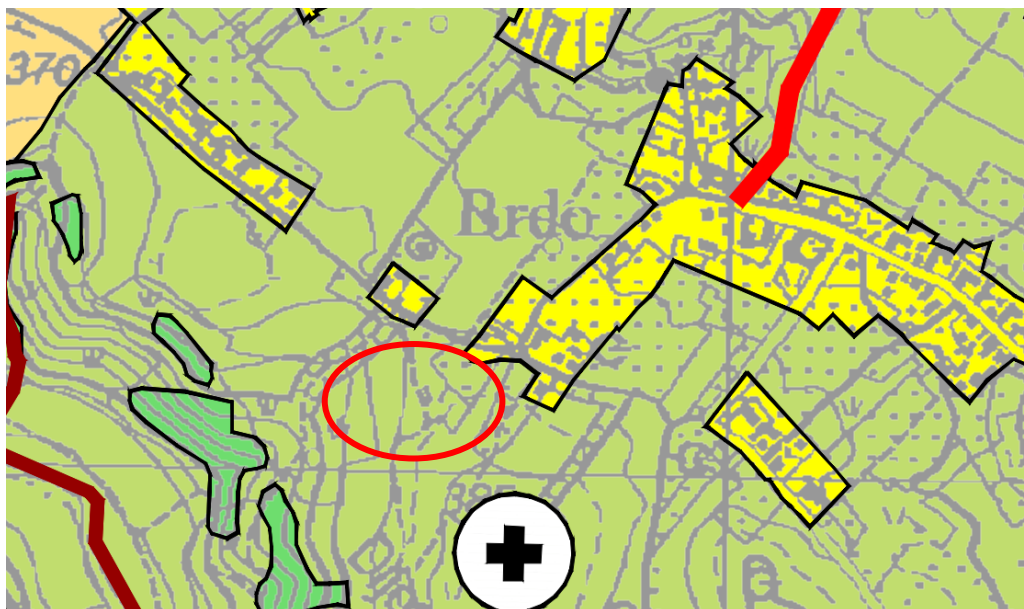
GROWPURE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 65290090589, MARTIĆEVA ULICA 67, 10000 ZAGREB


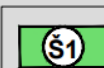
Na kopiji katastarskog plana vidljivo je da oba bloka čestica nemaju pristup na javnu prometnicu:



PROSTORNO-PLANSKI STATUS

Blok parcela koji se sastoji od k.č.br. 141/1 i 141/2, k.o. Jošavica smješten je u području Š1 – gospodarska šuma u državnom vlasništvu, a blok koji se sastoji od k.č.br. 775 i 779/1, k.o. Jošavica smješten je djelom u području Š1 – gospodarska šuma u državnom vlasništvu, a dijelom u Š2 – gospodarska šuma u privatnom vlasništvu, prema Prostornom planu uređenja Grada Petrinje:



	GOSPODARSKA ŠUMA - U DRŽAVNOM VLASNIŠTVU
	GOSPODARSKA ŠUMA - U PRIVATNOM VLASNIŠTVU

IZRAČUN POVRŠINA

ZEMLJIŠTA					
zk. općina i odjel	zk.ul.	zk.č.	kč.br. (dio ili cijela)	ZK Površina (m2)	KAT Površina (m2)
Joševica, Petrinja	839	141/1	141/1	5.855,00	5.855,00
		775	775	9.999,00	9.999,00
	840	141/2	141/2	1.949,00	1.949,00
		779/1	779/1	3.478,00	3.478,00
UKUPNO:				21.281,00	21.281,00

TEHNIČKI OPIS

Predmet procjene je poljoprivredne zemljište:

- okolni objekti su stambene namjene
- predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao ispodprosječnu
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

Kakvoća zemljišta k.č. prema popisu k.o. Joševica

Vrsta zemljišta	poljoprivredno, šuma
Teren	ravan, obrastao, neodržavan
Navodnjavanje	ne
Odvodnjavanje	ne
Namjena (prema PPUGP-u)	Š1; Š2
Formirana zona	ne
Pravac Pružanja	razno
Kultura, sorte, vrste objekta	postojeće, trava, stabla, niska vegetacija
Održavanje	ne
Infrastruktura	nema
Izvedene komunalije	nema

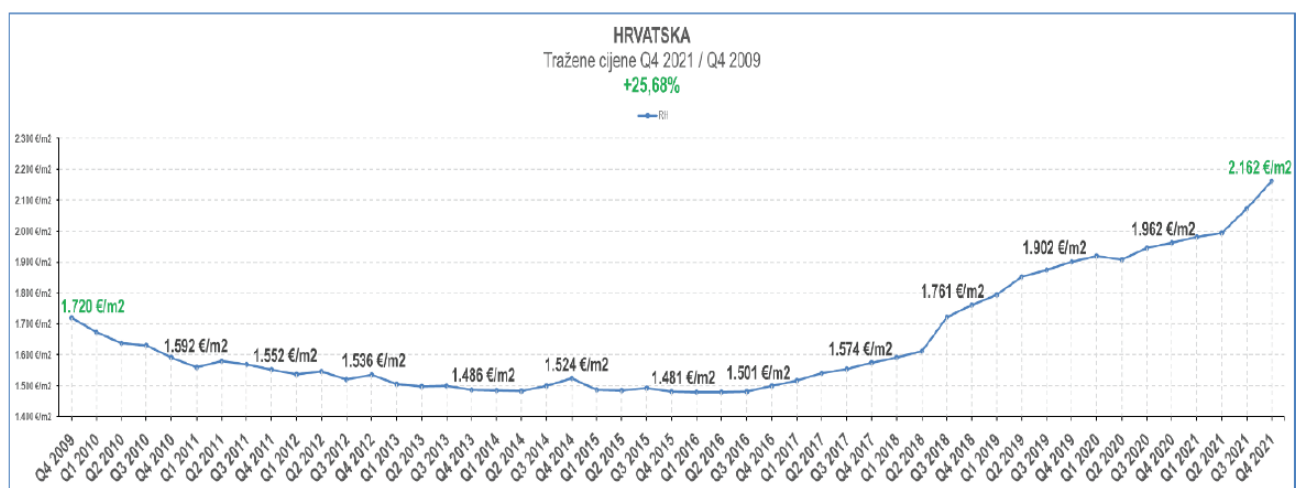
Uvjeti izgradnje	-
Opći dojam	prosječno

METODE PROCJENE

Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

Od 2016. godine tržište stambenih nekretnina u Hrvatskoj je obilježeno rastom traženih cijena stambenih nekretnina. Kontinuirani rast traženih cijena i dalje je izražen, posebno u gradovima, koji su brže reagirali na tržišne okolnosti te su nekretnine i dalje poželjna investicija diljem Europe, a time i u Hrvatskoj. Gledajući tijek kretanja cijena kroz protekle godine kao i trenutno stanje na tržištu, rast cijena stambenih nekretnina i dalje se nastavlja. Na tržištu građevinska aktivnost raste, gradnja je sve skuplja što povećava i vrijednost stambenih nekretnina. Velika je ponuda novih projekata čije se stambene jedinice prodaju već u fazi pretprodaje, a k tome su i kamatne stope na kredite na povijesno niskim razinama kao i kamate na štednju. U 2022. g. očekuje se novi krug državnih subvencija za kupnju stambenih nekretnina (APN) koji prema iskustvima iz prethodnih godina, dodatno utječe na porast cijena stambenih nekretnina. Primjetan je i utjecaj novonastale situacije pandemije koronavirusom COVID-19, ali ne na cijene stambenih nekretnina nego na kupovnu moć ulagača. S obzirom da je kupovna moć ulagača manjeg opsega, negativni utjecaj je primjetan najviše u broju transakcija koji je smanjen u odnosu na prethodne godine te je time ostavljen negativan utjecaj na ukupni promet nekretnina.

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina



Kretanje cijena stambenih jedinica u starogradnji za svako je područje specifično ovisno o lokalnim uvjetima. Na području grada Zagreba cijene stambenih jedinica u starogradnji bilježe kontinuirani rast upravo zbog državnih subvencija ali i manjka novih projekata. Nakon potresa u ožujku 2020. u Zagrebu, centar grada je osjetio znatan pad u potražnji za stambenim jedinicama na tom području te je zabilježen osjetan pad prosječnih traženih cijena za centar grada, dok su cijene stambenih nekretnina na periferiji i u ostalim dijelovima grada porasle. Jedan od razloga je kvalitetna protupotresna izgradnja na periferiji.

Na trenutno stanje na tržištu nekretnina ne reagiraju sva područja jednako. Veći gradovi poput Zagreba, Splita, Rijeke bilježe porast prosječnih traženih cijena iz kvartala u kvartal, dok na ruralnim područjima Slavonije i Like prosječne tražene cijene stagniraju ili bilježe pad. Najlikvidnija tržišta (Zagreb, veći gradovi i obala) imaju potencijal daljnjeg rasta dok će u većini ostalih dijelova hrvatske tržište nekretnina ili blago rasti ili stagnirati. Neke lokacije će imati i daljnji pritisak na snižavanje cijene kao rezultat smanjenih gospodarskih aktivnosti, sve većeg odljeva ljudi iz Hrvatske i pada broja transakcija.

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku (DZS) broj građevinskih dozvola koje su izdane kontinuirano raste od 2016. godine kada je u Republici Hrvatskoj izdano ukupno 8.018 građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju stambenih zgrada i nestambenih zgrada. Broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za iste vrste objekata se u 2017. povećao na 9.418 dozvola, u 2018. broj je ostao na razini 2017. godine te je bilo ukupno 9.406 građevinskih dozvola, brojka u 2019. godini porasla je na 9.932 izdane građevinske dozvole, dok je u 2020. godini brojka ponovno bila na razini 2017., odnosno 2018. godine s ukupno 9.403 izdane građevinske dozvole. U razdoblju od siječnja do studenog 2021. godine izdano je 9.633 građevinskih dozvola za iste objekte.

Broj izdanih građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za stambene zgrade se u razdoblju od 2016. kada je iznosio 6.414 dozvola povećao na ukupno 7.798 građevinskih dozvola u 2018. godini što predstavlja porast od 22% izdanih dozvola u dvije godine za stambene zgrade te je i u 2020. godini brojka ostala na istoj razini i iznosila 7.805 građevinskih dozvola. U razdoblju od siječnja do studenog 2021. godine broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za stambene zgrade porastao je za 5% i iznosi 8.195 građevinskih dozvola. U istom razdoblju se broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju nestambenih zgrada kretao od 1.467 izdanih dozvola u 2016., 1.614 izdanih dozvola u 2017., 1.608 izdanih dozvola u 2018., 1.738 izdanih dozvola u 2019., 1.598 izdanih dozvola u 2020., do 1.438 izdanih dozvola u razdoblju od siječnja do studenog 2021. godine.

Kao što je bilo i najavljivano polarizacija tržišta nije dugo trajala i zaliha neprodanih nekretnina se već početkom 2016. godine znatno smanjila. Već u 2018. godini gotovo da više i nema stanova iz neprodane zalihe nekretnina koji su proizvedeni u prošlom građevinskom ciklusu. Novi stanovi koji izlaze na tržište i dalje postižu znatno veće vrijednosti na mikrolokaciji na kojoj se nalaze dok starogradnja lagano raste, ali i ima snažan pritisak na snižavanje cijene. Potresi u Hrvatskoj su još više izbacili novogradnju u prvi plan kupaca budući kvaliteta gradnje te veća otpornost na potrese dolazi u prvi plan kupaca. To će kratkoročno snažno utjecati na kretanje realiziranih cijena starogradnje i ukupni volumen prodaje starogradnje dok će na tražene cijene imati dugoročniji učinak.

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.

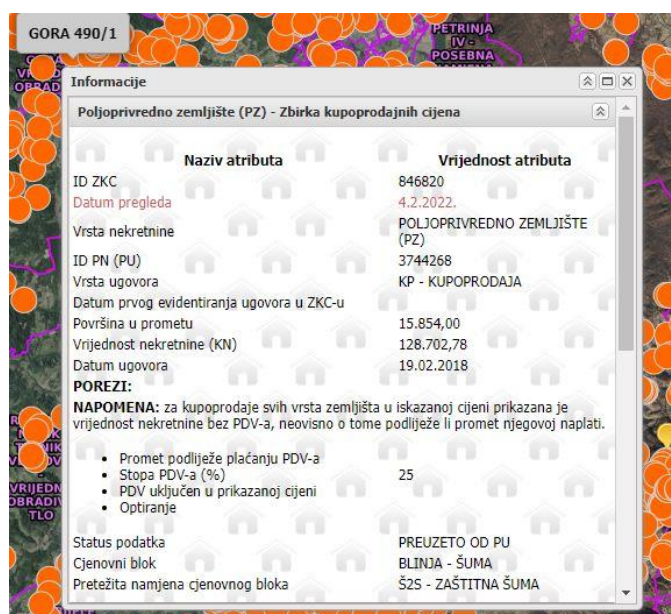
TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetna nekretnina je POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA budući poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine.

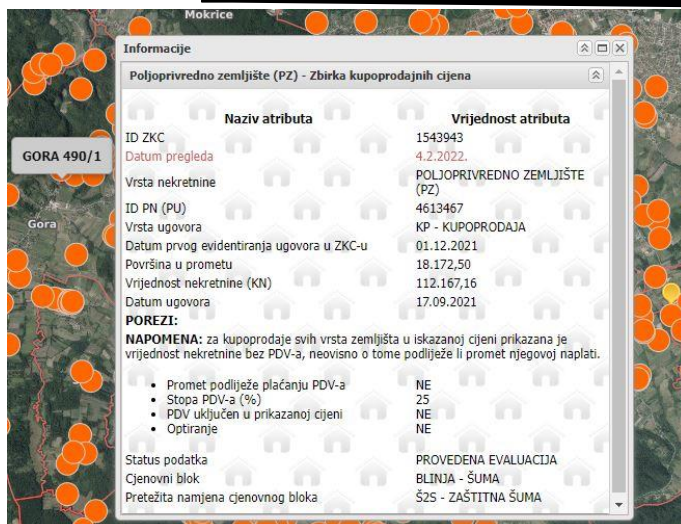
Procjena vrijednosti NEKRETNINE poredbenom metodom

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. poredbenom metodom transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd. Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta). Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

Izvor podataka potrebnih za izračun vrijednosti usporednom metodom - podaci s eNekretnina dostupnih na internetu <https://nekretnine.mgipu.hr>.



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	846820
Datum pregleda	4.2.2022.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	3744268
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	15.854,00
Vrijednost nekretnine (KN)	128.702,78
Datum ugovora	19.02.2018
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	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	BLINJA - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š2S - ZAŠTITNA ŠUMA



PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNOSTI							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
31.5.2022	Blinja šuma	Petrinja	prema popisu	21.281,00	Poljoprivredno	---	4.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m²)	Površina (m²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	19.2.2018	Blinja-šuma	Petrinja	1,09	15.854,00	Poljoprivredno	---	4.
2	17.9.2021	Blinja-šuma	Petrinja	0,83	18.172,50	Poljoprivredno	---	4.
3	31.12.2019	Blinja-šuma	Petrinja	1,11	11.408,00	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	1,09	Petrinja	98,69	Petrinja	98,69	1,000	1,09
2	0,83	Petrinja	98,69			1,000	0,83
3	1,11	Petrinja	98,69			1,000	1,11

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	1,09	Ostalo	19.2.2018	99,57	122,62	1,231	1,34
2	0,83		17.9.2021	122,62		1,000	0,83
3	1,11		31.12.2019	109,64		1,118	1,24

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	1,34	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00	1,34
2	0,83	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00	0,83
3	1,24	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00	1,24

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	1,34	18%	0,21	Zadovoljava	1,34	18%	0,21	Zadovoljava
2	0,83	-27%	0,31	Zadovoljava	0,83	-27%	0,31	Zadovoljava
3	1,24	9%	0,10	Zadovoljava	1,24	9%	0,10	Zadovoljava
	1,14	prosjeak	0,39	pravilo 2-sigma	1,14	prosjeak	0,39	pravilo 2-sigma

PROCJEMBENI ELABORAT BR. 2022-09 – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
GROWPURE D.O.O. U STEČAJU, MARTIĆEVA ULICA 67, 10000 ZAGREB

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	
1,14	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,14
	1,00						

Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je temeljem uviđaja na nekretnini i dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja procjene. Prilikom izrade ovog elaborata procjene 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, 129/00, 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 NN 153/13, 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 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99, 153/05, 142/06, 16/07, 124/10, 56/13)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- 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 136/06, 135/10, 14/11, 55/12),
- 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 izrađenog elaborata procjene utvrđuje se vrijednost poljoprivrednog zemljišta u mjestu Joševica blizu grada Petrinje, upisana u zk.ul.br. 839 i 840, K.O. JOŠEVICA u iznosu od:

ZEMLJIŠTA					
zk. općina i odjel	zk.ul.	zk.č.	ZK Površina (m2)	Tržišna vrijednost (EUR)	Tržišna vrijednost (kn)
Joševica, Petrinja	839	141/1	5.855,00	6.655,98	50.147,80
		775	9.999,00	11.366,89	85.640,97
	840	141/2	1.949,00	2.215,63	16.693,10
		779/1	3.478,00	3.953,80	29.788,91
UKUPNO:			21.281,00	24.192,30	182.270,78

Izračunata tržišna vrijednost nekretnine ne uključuje PDV.

Zagreb, 31. svibnja 2022.

Izrada i ovjera elaborata:

Lana Čengija



Stalni sudski vještak
za graditeljstvo
i procjene nekretnina

IZJAVA:

Tvrtka LIP PROCJENE D.O.O. ovime izjavljuje kako su dužnosti procjenitelja izvršene nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima. Prema našim 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 koristili smo se najbolje i u dobroj vjeri. Pri izradi procjene nije nam pružana stručna pomoć.

RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKIM VJEŠTAKOM



REPUBLIKA HRVATSKA TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Ured predsjednika - Predsjednika suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 Su –425/2021 -7
Zagreb, 6. svibanj 2021.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Lane Čengije za postavljenjem stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, i 82/16), a u svezi članka 2. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14. i 123/15, 29/16.) donosi

RJEŠENJE

Lana Čengija (OIB 96542264752) iz Zagreba, Radićevo šetalište 27, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstva i procjenu nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Lana Čengija, podnijela je zahtjev za imenovanje za stalnog sudskog vještaka iz područja **graditeljstva i procjenu nekretnina** za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

U svezi sa zamolbom utvrđeno je:

- da je podnositelj zahtjeva državljanin RH,
- da nije osuđivan zbog kaznenog djela,
- da je stekao stručno zvanje dipl. inženjer građevinarstva;
- da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova iz područja djelatnosti graditeljstva.
- da temeljem čl. 12a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

DNA:
1. vještak
2. MPU



Sudac ovlašten za obavljanje
poslova sudske uprave
Nino Radić

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI IZVADAK



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PETRINJA
Stanje na dan: 09.05.2022. 23:09

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322792, JOŠEVICA

Broj ZK uložka: 839

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4914/2018
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	141/1	ZA BRDOM U DIONICAH ORANICA			5855 5855	
2.	775	U BRIEBROVNI ORANICA			9999 9999	
		UKUPNO:			15854	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GROWPURE D.O.O., OIB: 65290090589, MARTIĆEVA ULICA 67, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PETRINJA
Stanje na dan: 09.05.2022. 23:09

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322792, JOŠEVICA

Broj ZK uložka: 840

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4919/2018
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	141/2	ZA BRDOM U DIONICAH ORANICA			1949 1949	
2.	779/1	U BRIEBROVINI ORANICA			3478 3478	
		UKUPNO:			5427	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GROWPURE D.O.O., OIB: 65290090589, MARTIĆEVA ULICA 67, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

IZVOD IZ KATASTRA



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI PETRINJA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. JOŠAVICA, 322792
k.č. br.: 141/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI PETRINJA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. JOŠAVICA, 322792
k.č. br.: 775

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI PETRINJA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. JOŠAVICA, 322792
k.č. br.: 141/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI PETRINJA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. JOŠAVICA, 322792
k.č. br.: 779/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



POSJEDOVNI LIST

NESLUŽBENA KOPIJA



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

Stanje na dan: 30.05.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: JOŠAVICA (Mbr. 322792)

Posjedovni list: 490

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GROWPURE D.O.O., MARTIĆEVA ULICA 67, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	65290090589

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
		141/1	ZA BRDOM	5855	7		
			ORANICA	5855			
		141/2	ZA BRDOM	1949	0		
			ORANICA	1949			
		775	U BRIJEBROVNI	9999	4		
			ORANICA	9999			
		779/1	U BRIJEBROVNI	3478	4		
			ORANICA	3478			
Ukupna površina katastarskih čestica				21281			