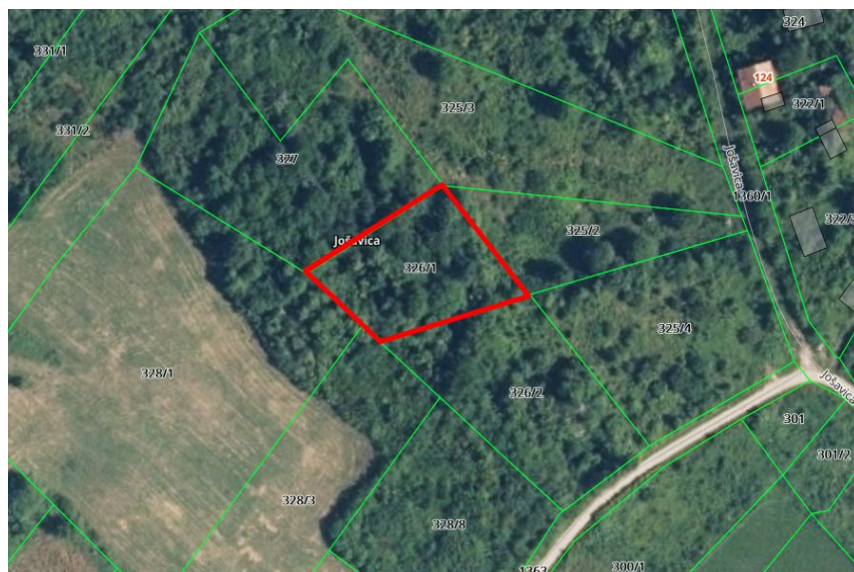


## ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA: **Zemljište čkbr. 326/1 k.o. Jošavica**  
LOKACIJA: **Jošavica, Petrinja**  
NARUČITELJ: **Saara International u stečaju d.o.o., Savska cesta 41, Zagreb**  
VLASNIK: **Saara International u stečaju d.o.o., Savska cesta 41, Zagreb**  
SVRHA: **Stečajni postupak**



Tržišna vrijednost

**Zemljište čkbr. 326/1 k.o. Jošavica, Jošavica, Petrinja**

**484,00 €**

Varaždin, 25.07.2024.

Izradio :

**Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.**

**Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i  
procjenu nekretnina**

**ALEKS  
ANDAR  
SAMAC** Digitalno  
potpisao:  
**ALEKSANDAR  
SAMAC**  
Datum:  
**2024.07.25  
19:03:31 +02'00'**



## SADRŽAJ

- RJEŠENJE - IMENOVANJE SUDSKOG VJEŠTAKA
- 1. UVOD I OPĆI PODACI
- 2. OPIS I ZATEČENO STANJE NEKRETNINE
- 3. ISKAZ POVRŠINE
- 4. ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
- 5. PROCJENA ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA
- 6. REZIME
- 7. VLASNIČKA DOKUMENTACIJA

## RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA



Republika Hrvatska  
 Županijski sud u  
 Varaždinu  
 Varaždin, Braće Radić 2  
 Ured predsjednika suda  
 Broj: 4 Su-273/2022-4  
 Varaždin, 19. rujna 2022.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 126/19., 130/20., 21/22. i 60/22.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

## RJEŠENJE

Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva iz Varaždina, Fabijanska 23, OIB: 90892878742, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, rješenjem broj 4 Su-246/2018-5 od 23. listopada 2018., ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 24. listopada 2022.

## Obrazloženje

1. Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (presliku rješenja o ponovnom imenovanju iz prethodnog mandata pod brojem 4 Su-246/2018-5 od 23. listopada 2018., uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, elektronički zapis Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje pod poslovnim brojem: Klasa: 034-04/22-03/6 Ur.broj: 341-25-05/8-22-393928 od 12. rujna 2022., popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za period od 4. svibnja 2022. do 4. svibnja 2023.).
2. Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.
3. Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/21), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. Aleksandar Samac, Varaždin, Fabijanska 23
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Varaždin
5. u spis



## RJEŠENJE TVRTKE



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU  
URED PREDSEDNICE SUDA

Broj: 4 Su-428/2021-4  
Varaždin, 12. siječnja 2022.

Predsjednica Trgovačkog suda u Varaždinu Marija Levanić-Škerbić odlučujući povodom zahtjeva za imenovanje stalnim sudskim vještakom nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu Pravilnik) donosi,

## RJEŠENJE

- I Društvu ARSING d.o.o. Varaždin, Fabijanska 23, OIB: 96795844378, ponovno se odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Trgovačkog suda u Varaždinu.
- II Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak Aleksandar Samac dipl. ing. građ.

## Obrazloženje

Društvo ARSING d.o.o. Varaždin, Fabijanska 23, podnijelo je zahtjev za davanje ponovnog odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Varaždinu te je uz zahtjev priložena dokumentacija propisana Pravilnikom.

Ispitavši osnovanost zahtjeva utvrđeno je da je tvrtka ARSING d.o.o. Varaždin, registrirana u Trgovačkom sudu u Varaždinu za obavljanje djelatnosti vještačenja, te da tvrtka ima zaposlenog sudskog vještaka iz područja graditeljstva Aleksandra Samac dipl. ing. građ.

Sud je utvrdio da se protiv društva ne vodi kazneni postupak i da nije pravomoćno osuđivano za kazneno djelo.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, proizlazi da su ispunjeni svi zakonski uvjeti za davanje ponovnog odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Varaždinu na vrijeme od 4 (četiri) godine, te je stoga temeljem čl. 126. Zakona o sudovima i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

PREDSJEDNICA SUDA  
Marija Levanić-Škerbić

Dokument je elektronički potpisan:  
MARIA LEVANIĆ-ŠKERBIĆ

Vrijeme potpisivanja:  
12-01-2022  
14:51:40



DN:  
C=HR  
O=TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU  
2.5.4.10=8100480203703007301030101  
U=VARAŽDIN  
S=LEVANIĆ ŠKERBIĆ  
O=MARIJA  
CN=MARIJA LEVANIĆ ŠKERBIĆ

## **1. UVOD I OPIS**

### **1.1. Opis zadatka:**

Temeljem zahtjeva za procjenom nekretnina od naručitelja tvrtke Saara International u stečaju d.o.o., Savska cesta 41, Zagreb, izvršen je uviđaj i pregled predmetne nekretnine - Zemljište čkbr. 326/1 k.o. Jošavica na lokaciji Jošavica, Petrinja.

Zadatak procjenitelja je izračun tržišne vrijednosti nekretnine na dan vrednovanja. Razlog izrade elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine je provođenje stečajnog postupka.

Pristup do predmetne nekretnine je slabo prohodan poljski put, ista je zarasla u nisko i srednje raslinje pa pregled predmetne nekretnine koja je poljoprivredno zemljište nije izvršen.

### **1.1. Identifikacija nekretnine:**

Predmet ove procjene je nekretnina: **Zemljište čkbr. 326/1 k.o. Jošavica na lokaciji Jošavica, Petrinja:**

#### **1.1.1. zk.ul. 860 k.o. Jošavica**

<b>5. čkbr. 326/1 OGRADA U SELU .....</b>	<b>1144 m2</b>
<b>ORANICA OGRADA U SELU .....</b>	<b>1144 m2</b>

Vlasništvo: pod B, Vlastovnica

2. Vlasnički dio: 1/1 SAARA INTERNATIONAL D.O.O. U STEČAJU, SAVSKA CESTA 41, ZAGREB  
2.3 Zaprimljeno 11.04.2024.g. pod brojem Z-5895/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG  
POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BR. ST-2592/2023 11.04.2024

Tereti: tereta nema - navedeno u zk.ul. 860 k.o. Jošavica pod "C".

Osvrt na stanje u gruntovnici:

Katastarska oznaka i površina čestice su u skladu sa podacima iz gruntovnice. U gruntovnici je navedeno oranica a u stvarnosti to je livada zarasla u nisko i srednje raslinje odnosno šuma.

### **1.2. Definicija tržišne vrijednosti i metode procjene:**

Tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama vrijednosti procjene nekretnina NN 105/2015 (na snazi od 26.06.2014. godine).

Osnovne propisane i odabrane metode za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine su:

- za zemljište **POREDBENA METODA**,

Prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja Eura kao službene valute u RH (Klasa: 364-04/21-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31, od 08.05.2023.godine) vrijednost nekretnine se za vrijednosti do 1.000 € zakružuje na cijele brojeve, vrijednosti od 1.000 € do 10.000 € na cijele desetice, vrijednosti od 10.000 € do 100.000 € zaokružuje na cijele stotice, vrijednosti od 100.000 € do 1.000.000 € se zaokružuju na cijele tisućice, a vrijednosti od 1.000.000 € se zaokružuju na cijele desettisućice.

Dan vrednovanja: 25.07.2024. godine

Dan kakvoće: 25.07.2024. godine

**1.3. Napomene:**

Napomena: Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnina) ukoliko dođe do prodaje nekretnine. Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.

**1.4. Opće napomene:**

Vizuelni pregled nekretnine izvršen je očevidom na terenu i temelj za izradu ovog elaborata su utvrđene činjenice i ocjena kvalitete sa lica mjesta.

Za potrebe ovog elaborata nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Oprema i pokretne stvari nisu predmet procjene ovog elaborata. U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na tržišnu vrijednost. Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u elaboratu.

**1.5. Podaci o procjenitelju:**

Osoba određena za provođenje građevinskog vještačenja je stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjenu nekretnina **Aleksandar Samac dipl.ing.građ., Arsing d.o.o. Fabijanska 23, Varaždin.**

**1.6. Popis primijenjenih propisa te literature:**

- Zakon o građevinskom zemljištu (NN RH br.53/90)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Svi važeći normativi i propisi u graditeljstvu u RH
- Bilten „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji“ (mgipu.hr)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14, 112/17, 36/19)
- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica, Zagreb 2016. godine-
- Procjena vrijednosti nekretnine i sve oko toga, Šebalj, Šarić, Begić, Bijelić, Štefančić, Njegovan, Kolarić, Dimčić, Zagreb 2018. godine



## 2. OPIS I ZATEČENO STANJE NEKRETNINE

### 2.1. Zemljište čkbr. 326/1 k.o. Jošavica

Zemljište se nalazi u slabije naseljenom predjelu, u središnjem dijelu naselja Jošavica na zemljištu koje se nalazi izvan građevinskog područja, zapadno od izgrađene (i zapuštene) parcele oznake čkbr. 326/2 k.o. Jošavica, sjeverozapadno od asfaltrane prometnice Jošavica.

Direktan prilaz na čkbr. 326/1 k.o. Jošavica je nije moguć nego samo sa istočne strane, preko zarasle i zapuštene susjedne čestice oznake čkbr. 326/2 k.o. Jošavica, ili sa jugoistočne strane preo oranica i drugih zasraslih čestica, te u nastavku makadamskom prometnicom Čkbr. 326/1 k.o. Jošavica je u naravi poljoprivredno zemljište zaraslo u nisko i srednje raslinje, neograđeno.

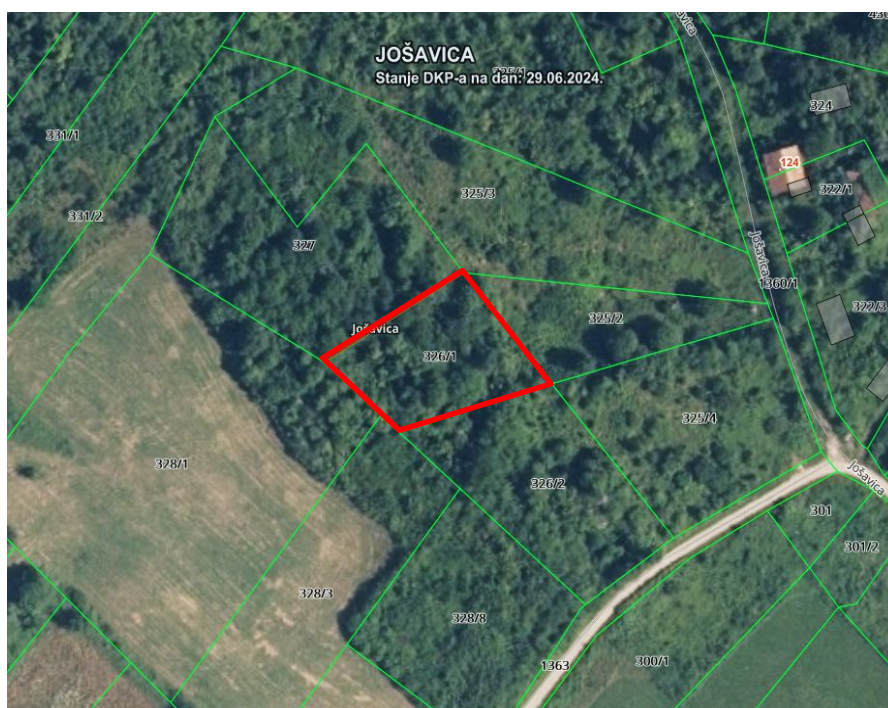
Čkbr. 326/1 k.o. Jošavica ima približno trapezoidni, blago izduženi, smjera pružanja istok-zapad. Duljina čestice iznosi prosječno cca 47m, a širina iznosi prosječno cca 34 m. Teren predmetne čestice je smješten u lagano brdovitom području. U okolici su pretežno neizgrađena zemljišta, livade, šume i oranice.

Podatak o površini je prikazan u točki 3. ISKAZ POVRŠINA.

Na Slici 1. je prikazana je lokacija, a na Slici 2. položaj i oblik predmetne čestice - označeno crveno.



Slika 1. - karta lokacije - prikaz iz Geoportal preglednika

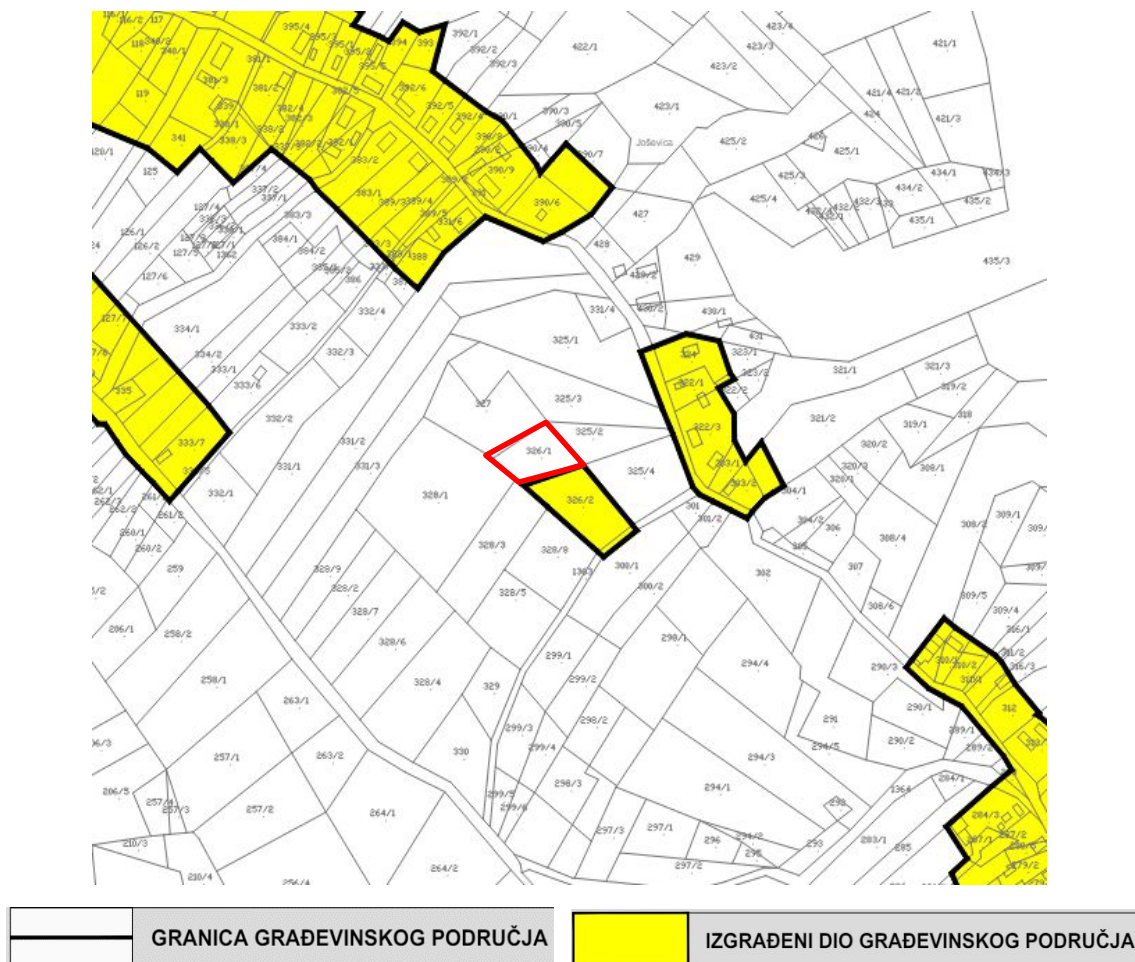


Slika 2. - položaj i oblik - prikaz iz Geoportal preglednika



## 2.2. Osvrt na prostorni plan

Iz podataka u PPU Petrinja - II. izmjene i dopune - 4. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA - LIST- VLAHOVIĆ 18 (izvor [https://www.zpuzmz.hr/PPUG%20PETRINJA%20II.%20ID%20PRO%C4%8C%C5%A0%C4%86ENI/PDF/GP%20NASELJA/PPUG%20Petrinja\\_II.ID\\_JUG-4.55.%20SEKCIJA%2018\\_VLAHOVIC.pdf](https://www.zpuzmz.hr/PPUG%20PETRINJA%20II.%20ID%20PRO%C4%8C%C5%A0%C4%86ENI/PDF/GP%20NASELJA/PPUG%20Petrinja_II.ID_JUG-4.55.%20SEKCIJA%2018_VLAHOVIC.pdf)) vidljivo je da se predmetna čestica čkbr. 326/1 k.o. Jošavica nalazi izvan građevinskog područja naselja (Slika 3).



Slika 3. prikaz iz PPU Petrinja - II. izmjene i dopune - 4. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA - LIST- VLAHOVIĆ 18 - položaj predmetnog zemljišta je uokviren crveno.

**2.3. Osvrt na kategoriju zemljišta**

- Prema Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vijednosti nekretnina (NN 105/15), kategorije zemljišta su:
- 1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
- 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.
- 3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
- 4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

**Zemljište čkbr. 326/1 k.o. Jošavica se svrstava u 4. kategoriju zemljišta jer se nalazi na zemljištu izvan građevinskog područja.**

**3. ISKAZ POVRŠINA****3.1. Zemljište čkbr. 326/1 k.o. Jošavica:**

- površina je preuzeta iz zk dokumentacije.

r.br.	oznaka i vrsta zemljišta	POVRŠINA čhv	POVRŠINA m <sup>2</sup>
1.	čkbr. 326/1 k.o. Jošavica		1.144,00
	<b>Ukupno:</b>		<b>1.144,00</b>

#### 4. ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

(izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>)

### BN Komentar 22.04.2024.

Početak 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

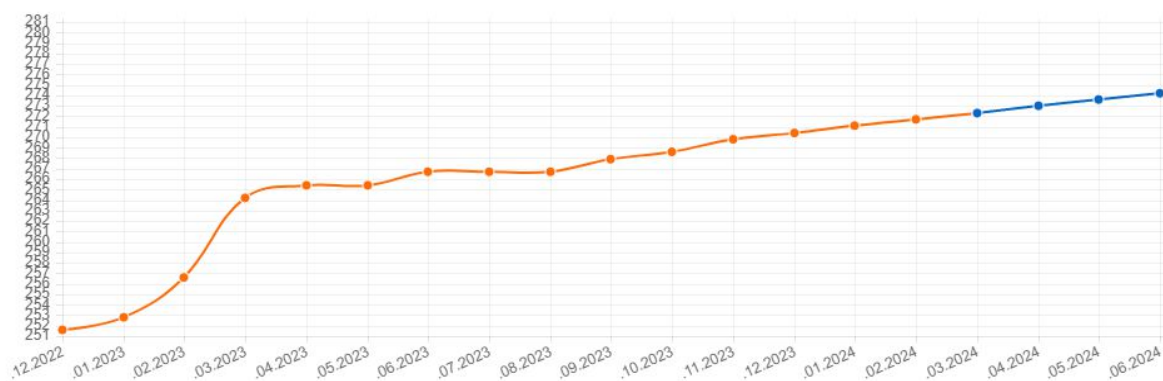
Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

## BN Index

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



BN indeks 03/2024

**272,3**

Promjena u odnosu na prošli mjesec

**0,23%**

Promjena u odnosu na godinu dana

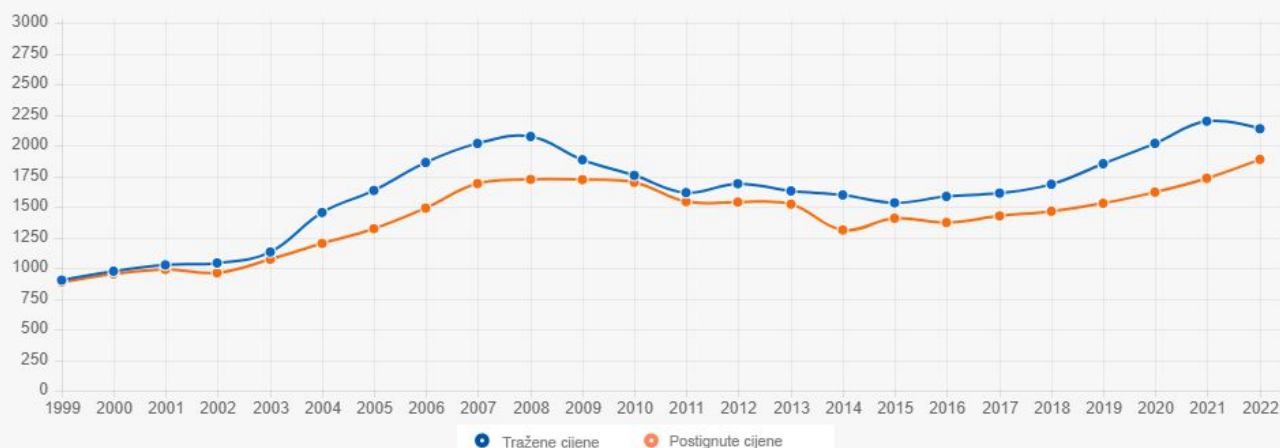
**3,10%**

U odnosu na početak godine

**0,70%**

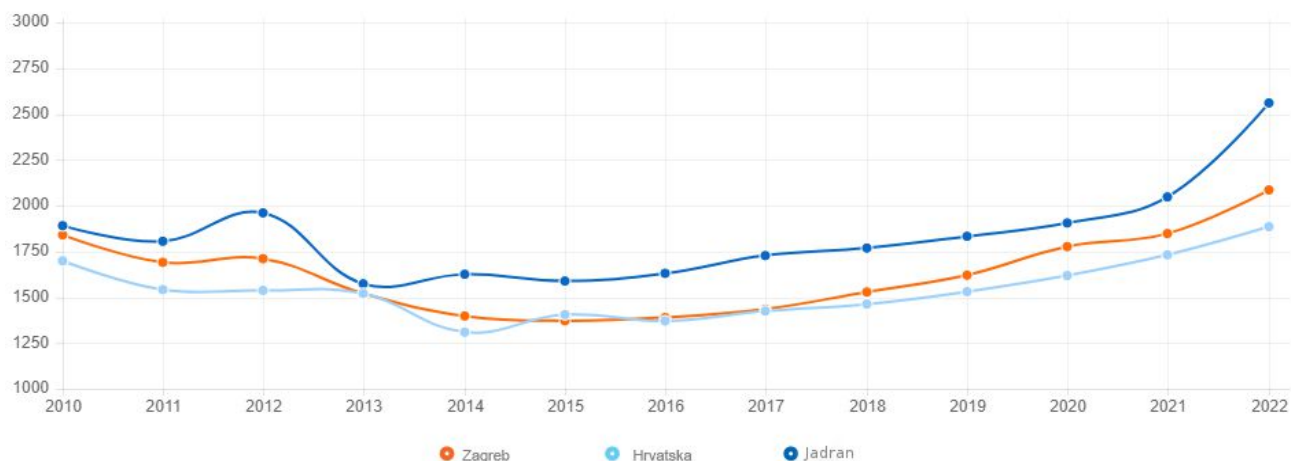
## Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



## Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.





## 5. PROCJENA ZEMLJIŠTA čkbr. 326/1 k.o. Jošavica - POREDBENA METODA

### 5.1. Iz Zakona i Pravilnika - osnovno:

**Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (na snazi od 25.07.2015. godine). Osnovna odabrana metoda za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine je POREDBENA METODA.**

#### **Objašnjenje za odabir metode:**

Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti 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.

#### **Važnije odredbe iz Zakona i Pravilnika:**

Prema čl. 4. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od  $\pm$  dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Prema čl. 19. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

Prema čl. 35. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. ovoga Pravilnika.

#### **Objašnjenje za korištene podatke uz navođenje izvora:**

Prema čl. 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podatci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja, i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

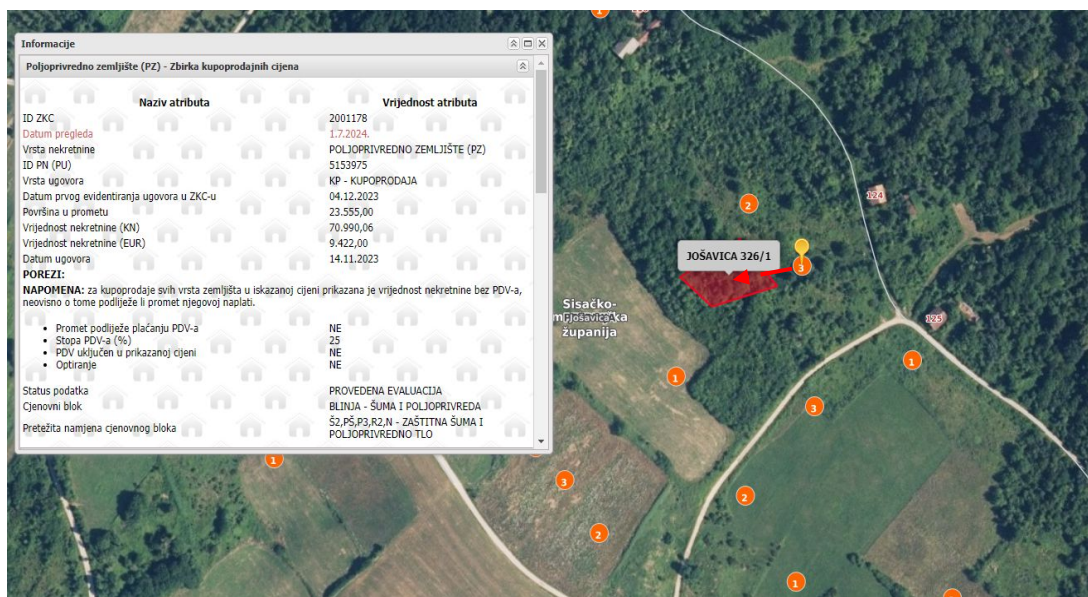
Podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

Prema čl. 24. Pravilnika uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenta za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja za izgrađene nekretnine.

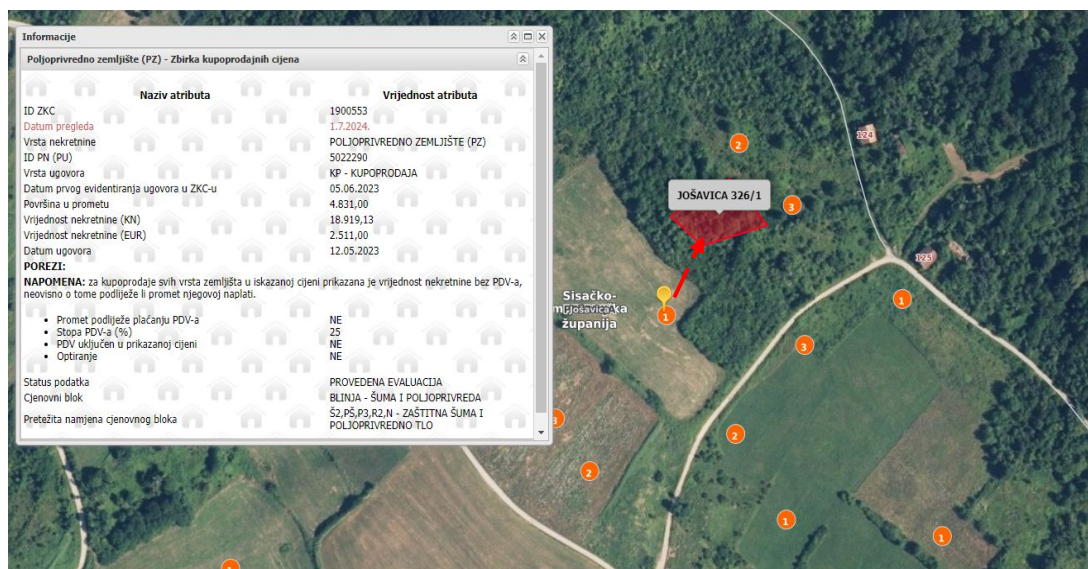
**Korišteni su podaci iz eNekretnina (internetske stranice Ministarstva (apis.mpig)).**

## 5.2. Poredbeni primjeri - eNekretnine:

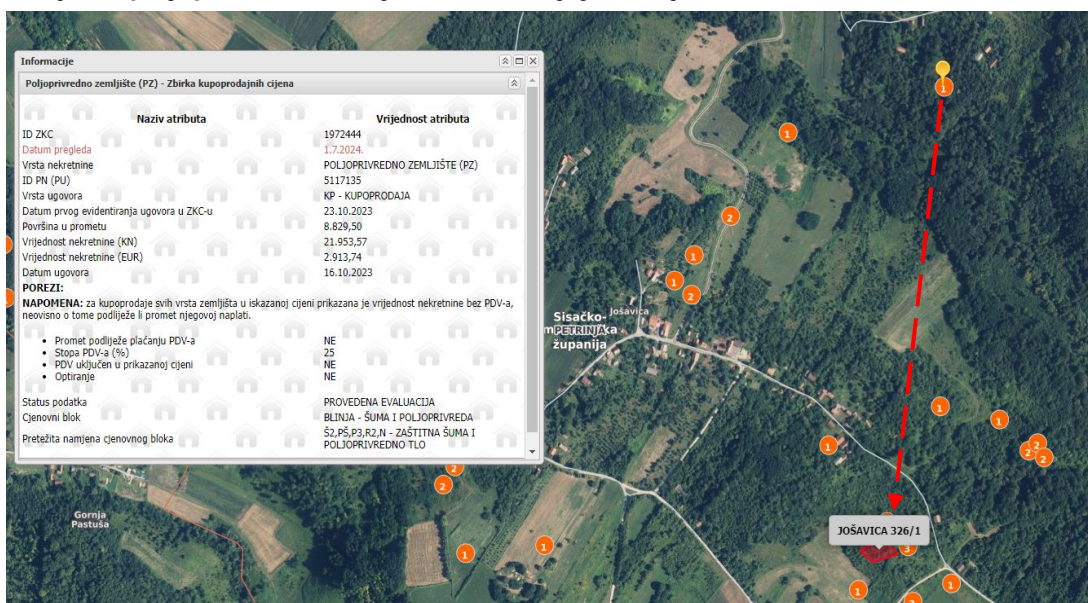
### Primjer 1: poljoprivredno zemljište na susednoj lokaciji.



### Primjer 2: poljoprivredno zemljište na susjednoj lokaciji.



### Primjer 3: poljoprivredno zemljište na obližnjoj lokaciji.





## 5.3. Tablica - ulazni podaci:

Ulazni podaci	Redni broj transakcije	1.	2.	3.
	Katastarska općina	Jošavica	Jošavica	Jošavica
	ID PN (PU) / ID ZKC	5153975	5022290	5117135
	Nadnevak sklapanja kupoprodaje	14.11.2023.	12.05.2023.	16.10.2023.
	Lokacija	Jošavica	Jošavica	Jošavica
	Vrsta nekretnine	PZ	PZ	PZ
	Kupoprodajna cijena (€)	9.422,00	2.511,00	2.913,74
	Površina nekretnine (m2)	23.555,00	4.831,00	8.829,50
	Kupopr. jedinična cijena (€/m2)	0,40	0,52	0,33

objava DSZ - INDEKS CIJENA STAMBENIH OBJEKATA:

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17

- DSZ - objava 04.07.2024. godine:

## 1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE

	I - III, 2024. <sup>1)</sup> Ø 2015.	I - III, 2024. X. - XII. 2023.	I - III, 2024. I. - III. 2023.
Indeks cijena stambenih objekata - ukupno	189,41	1,7	9,1
Novi stambeni objekti	156,03	3,3	6,2
Postojeći stambeni objekti	195,82	1,4	9,5
Grad Zagreb <sup>2)</sup>	210,30	1,8	8,8
Jadran <sup>2)</sup>	181,47	1,4	8,9
Ostalo <sup>2)</sup>	170,84	2,2	10,8

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

2) Popis pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata možete preuzeti na poveznici Statistika u rizi pod naslovom Cijene.

## 5.4. Tablica - izračun jedinične cijene zemljišta:

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				
Ulazni podaci	Indeks na dan kupoprodaje	167,17	165,78	167,17
	Indeks na dan vrednovanja	170,84	170,84	170,84
	Koeficijent korekcije	1,02	1,03	1,02
	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€)	0,41	0,54	0,34
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE				
Interkvalitativno izjednačenje	Lokacija	1,00	1,00	1,00
	Veličina	1,10	1,00	1,00
	Prilaz	1,00	1,00	1,00
	Oblik	1,00	1,00	1,00
	Stanje zemljišta	1,00	0,90	1,00
	Ostalo (iskoristivost, pogled..)	1,00	1,00	1,00
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena		0,45	0,48	0,34
Dozvoljeno odstupanje (max ±40%)		10%	-10%	0%
Prosjek (medijan)		0,42		
STATISTIČKA OBRADA PODATAKA				
Statistička obrada	Odstupanje od prosjeka (aps.)	0,03	0,06	-0,09
	Odstupanje od prosjeka (rel.)	6,30%	13,97%	-20,27%
	Dozvoljeno odstupanje (± 30%) / ulazi u proračun (DA/NE)	DA	DA	DA
	Kvadrat apsolutnih odstupanja	0,00	0,00	0,01
	Suma kvadrata aps. odstupanja	0,01		
	Standardno odstupanje (±):	0,08	17,97%	
	Dvostruko odstupanje (pravilo dva-sigma (±)):	0,15	35,94%	
	Dozvoljeno odstupanje:	ZADOVOLJAVA		
		Odabrana jedinična cijena	0,42	

## JEDINIČNA VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA - čkbr. 326/1 k.o. Jošavica:

Usklađena vrijednost u €/m2:	0,42
------------------------------	------

## 5.5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA - čkbr. 326/1 k.o. Jošavica:

	Zemljište	Površina - m2	Jed. cijena €/m2	Ukupno:
5.5.1.	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - čkbr. 326/1 k.o. Jošavica	1.144,00	0,42	483,90 €



## 6. REZIME

Nakon sveukupno provedene analize:

### REZIMIRAM:

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE -  
Zemljište čkbr. 326/1 k.o. Jošavica, Jošavica, Petrinja,  
NA DAN VREDNOVANJA IZNOSI:**

<b>Zemljište čkbr. 326/1 k.o. Jošavica (t.5.5.1.):</b>	<b>483,90 €</b>
<b>6.1. Zaokruženo (na cijele brojeve):</b>	<b>484,00 €</b>

Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnina) ukoliko dođe do prodaje nekretnina. Porezni aspekt nije obuhvaćen ovim procjenama tržišnih vrijednosti.

Procjenitelj izjavljuje da je predmetnu procjenu obavio stručno, neovisno i nepristrano, te da je iznio sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili moguć sukob interesa, Procjenitelj je procjenu je izradio u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015.


U Varaždinu, 25.07.2024. god.

Izradio:  
Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.



7. VLASNIČKA DOKUMENTACIJA

7.1. zk.ul. 860 k.o. Jošavica:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PETRINJA  
Stanje na dan: 30.06.2024. 15:56

Katastarska općina: 322792, JOŠAVICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5895/2024  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 860

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	326/1	OGRADA U SELU			1144	
		ORANICA OGRADA U SELU			1144	
		UKUPNO:			1144	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
SAARA INTERNATIONAL D.O.O. U STEČAJU, OIB: 71342833990, SAVSKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		
2.3	Zaprimljeno 11.04.2024.g. pod brojem Z-5895/2024  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BR. ST-2592/2023 11.04.2024	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.06.2024.