



Tržišna vrijednost nekretnina procijenjena je na
dan 16.11.2022. godine u visini

133.000,00 kn

ili

17.600,00 €

PROCJEMBENI ELABORAT

SVRHA: sudska prodaja
NEKRETNINA: upisana u zk. ul. 8926 k.o. Petrinja na k.č.br. 6459 (zk.č.br. 3671)
oranica u dolnjem Majuru, sveukupne površine 11800 m²
LOKACIJA: ULICA STJEPANA RADIĆA - odvojak kod k.b. 247, PETRINJA 44250
NARUČITELJ: HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA d.d. u stečaju
OIB: 96667257878, RADNIČKA CESTA 204, ZAGREB 10000

Sisak, 16. studenoga 2022. godine

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina:

Nenad Rajković
Nenad Rajković, ing. građ.
Sisak, 16. studenoga 2022. godine



SADRŽAJ:

- 1. RJEŠENJE O IMENOVANJU**
- 2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA**
- 3. ZADATAK**
- 3.1.OPIS PROCJENJIVANIH NEKRETNINA**
 - 3.1.1. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**
 - 3.1.2. TEHNIČKI OPIS ZGRADA**
 - 3.1.3. PLANSKI STATUS**
- 4. REZULTATI OČEVIDA S KARAKTERISTIČNIM PRILOŽENIM FOTOGRAFIJAMA**
 - 4.1. PODACI O PREDMETU PROCJENE**
 - 4.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE**
 - 4.3. PODACI O UVIĐAJU**
- 5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE**
- 6. PRIKAZ ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**
- 7. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA**
- 8. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE**
 - 8.1. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM**
 - 8.2. TROŠKOVNA METODA – ZGRADe**
- 9. ZAKLJUČAK**
- 10. IZJAVA PROCJENITELJA**
- 11. PRILOZI**

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU



Republika Hrvatska
Županijski sud u Sisku
Ured predsjednice

Broj: 4-Su-803/21.-6
U Sisku 18. siječnja 2022.

Predsjednica Županijskog suda u Sisku Blažena Ereš, odlučujući povodom zahtjeva Nenada Rajkovića za ponovno imenovanje stalnog sudskog vještaka, nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. stavka 4. i članka 129. stavak 2. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16.), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj 38/14., 123/15. i 29/16., 61/19. dalje u tekstu: Pravilnik), donosi

RJEŠENJE o ponovnom imenovanju

I. Nenad Rajković, ing. građevinarstva, OIB: 05626429703, s prebivalištem u Sisku, Ulica kneza Trpimira 14, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na vrijeme od četiri godine, zaključno do 18. siječnja 2026.

II. Imenovani stalni sudski vještak u obvezi je ovom sudu svake godine za vrijeme trajanja mandata dostaviti policu osiguranja od odgovornosti, a na temelju članka 9. stavak 3. Pravilnika.

Obrazloženje

1. Nenad Rajković, ing. građevinarstva, podnio je ovom sudu dana 7. prosinca 2021. zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, u roku propisanom u članku 12. stavak 2. Pravilnika. Uz zahtjev je priložio rješenje iz prethodnog mandata i dokumentaciju propisanu u članku 12. stavak 3. Pravilnika.

2. Kako je u postupku utvrđeno da imenovani osim općih uvjeta za prijam u državnu službu ispunjava i uvjete iz članka 2. i 12. Pravilnika, zahtjev je utvrđen osnovanim.

3. Slijedom navedenog odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave od 15 dana od dana dostave rješenja (članak 12. Pravilnika). Žalba se podnosi putem ovog suda u tri primjerka.

DNA:

1. Nenad Rajković, Ulica kneza Trpimira 14, Sisak
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



2.POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENJE STRUČNE LITERATURE

Građevinski propisi :

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 67/2019)
Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 88/17) HRN EN ISO 9836/2011
(izračun površina zgrada)
Prostorni planovi JLS
Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
Normativi RH za građevinarstvo
Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
European Valuation Standards (EVS).blue book 8. izdanje (TEGoVA)
Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina
(autor Vladimir Krtalić, izdavač: Hrvatsko društvo sudskih vještaka)
Generalni urbanistički plan uređenja grada Petrinja
„Službeni vjesnik“ Grada Petrinje br. 10/07, 08/08, 42/08, 17,12, 14,13, 18,15, 48,16, 69,19,
62/20 i 71/21)

Propisi o vlasništvu

(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, pročišćeni tekst NN br. 81/2015.)

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 i 108/17)

3. ZADATAK

Na zahtjev i narudžbu stečajnog upravitelja za klijenta HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA D.D. ZA GRAĐENJE I USLUGE u stečaju, OIB: 96667257878, RADNIČKA CESTA 204, ZAGREB 10000, izvršio sam istraživanje kako bi izrazio mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine upisane u zk. ul. 8926 k.o. Petrinja na k.č.br. 6459 (odgovara zk.č.br. 3671), oranica u donjem Majuru od 11800 m²

Dan vrednovanja: 16.11.2022. godine

Dan kakvoće : 16.11.2022. godine

3.1. OPIS PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

3.1.1. Građevinsko zemljište k.č.br. 6459 k.o. Petrinja (odgovara zk.č.br. 3671) u z.k. ulošku 8926, k.o Petrinja

Predmet procjene je zemljište označeno kao k.č.br. 6459, k.o. Petrinja (odgovara zk.č.br. 3671) u z.k.ulošku 8926, k.o. Petrinja, nalazi se u Gradu Petrinja uz prometnicu Zagreb – Kostajnica iza kućnih brojeva 247 – 255 (Odvojak Ulice Stjepana Radića). Nekretnina se odnosi na građevinsko zemljište s kulturom oranice, a u naravi čini neizgrađeno i neodržavano zemljište obraslo samoniklim šibljem i raslinjem. Zemljište je približnog praokutnog oblika položenu u smjeru sjeveroistok – jugozapad uz makadamsku prometnicu koja je povezana s državnom cestom Zagreb – Hrvatska Kostajnica. Nekretnine u okolici su stambene zgrade individualne gradnje s pomoćnim objektima. Lokacija je slabo obremljena potrebnim sadržajima i dobro je povezana s ostatkom grada.

Zemljište se nalazi u granicama obuhvata Generalnog urbanističkog plana uređenja Grada Petrinje („Službeni vjesnik“ Grada Petrinje br. 10/07, 08/08, 42/08, 17,12, 14,13, 18,15, 48,16, 69,19, 62/20 i 71/21).

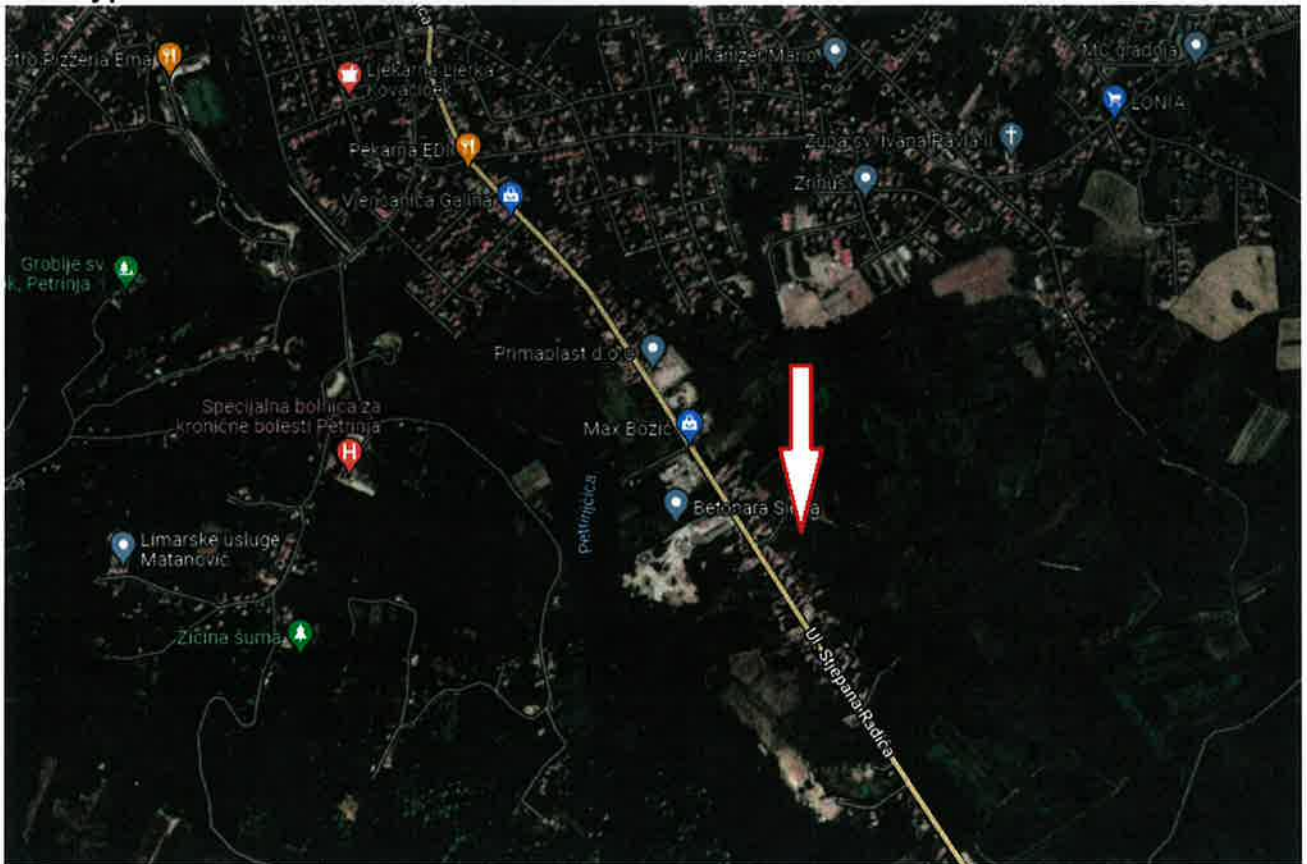
Ukupna površina zemljišta iznosi 11800 m².

Komunalna opremljenost: neasfaltirana ulica, javni vodoopskrbni sustav, te elektro i telekomunikacijska mreža.

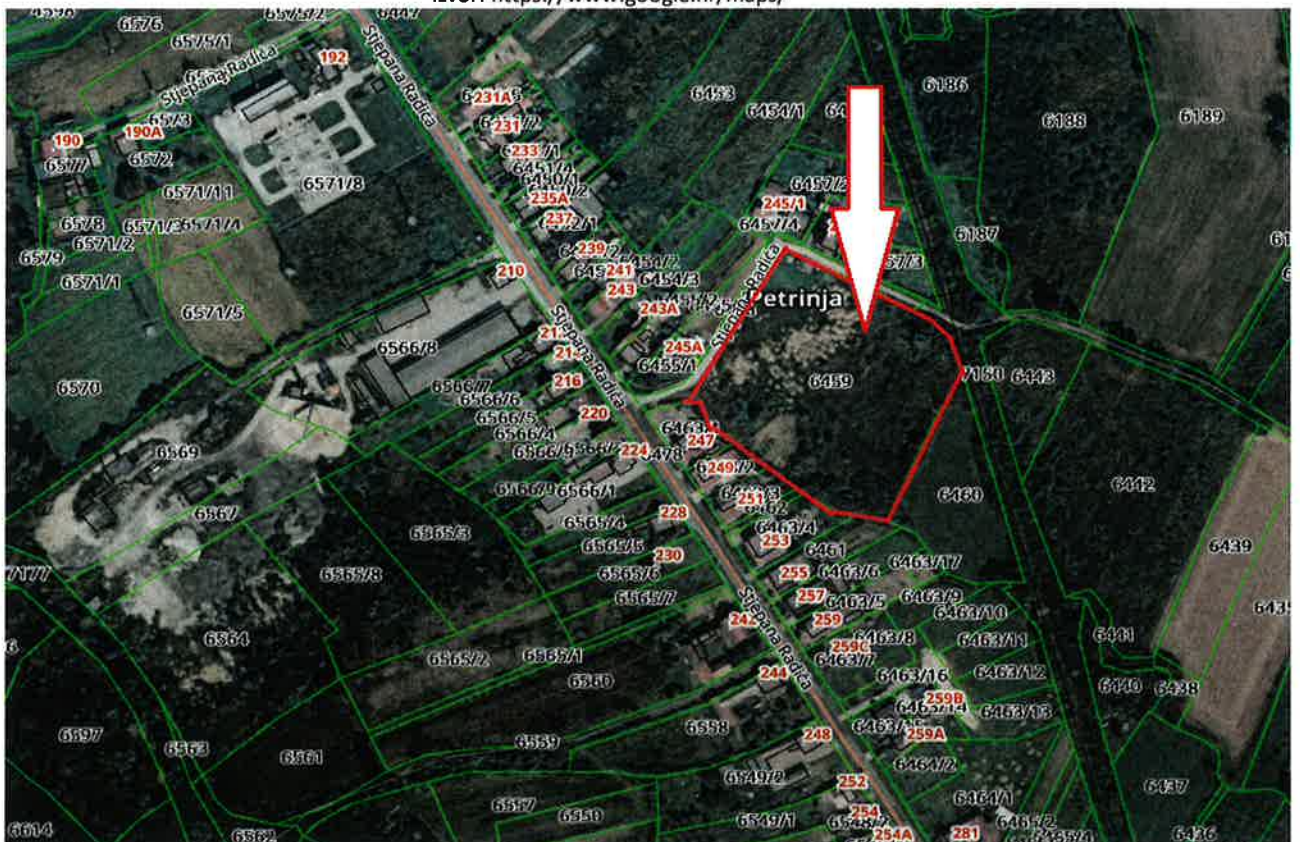
Zemljište je neuređeno, neodržavano, te nije ograđeno.

Redni broj	Broj katastarske čestice	Površina u m ²	Namjena zemljišta prema GUP Grada Petrinja
1.	6459	11800,00	građevinsko zemljište (M1) mješovita namjena – pretežito stambena
UKUPNO:		11800,00	
SVEUKUPNO:		11800,00	

Položaj predmetne nekretnine



Izvor: <https://www.google.hr/maps/>



Izvor: <https://www.geoportal.hr>

3.1.3. Planski status:

Zemljište se nalazi unutar obuhvata Generalnog urbanističkog plana uređenja Grada Petrinje („Službeni vjesnik“ Grada Petrinje br. 10/07, 08/08, 42/08, 17,12, 14,13, 18,15, 48,16, 69,19, 62/20 i 71/21).

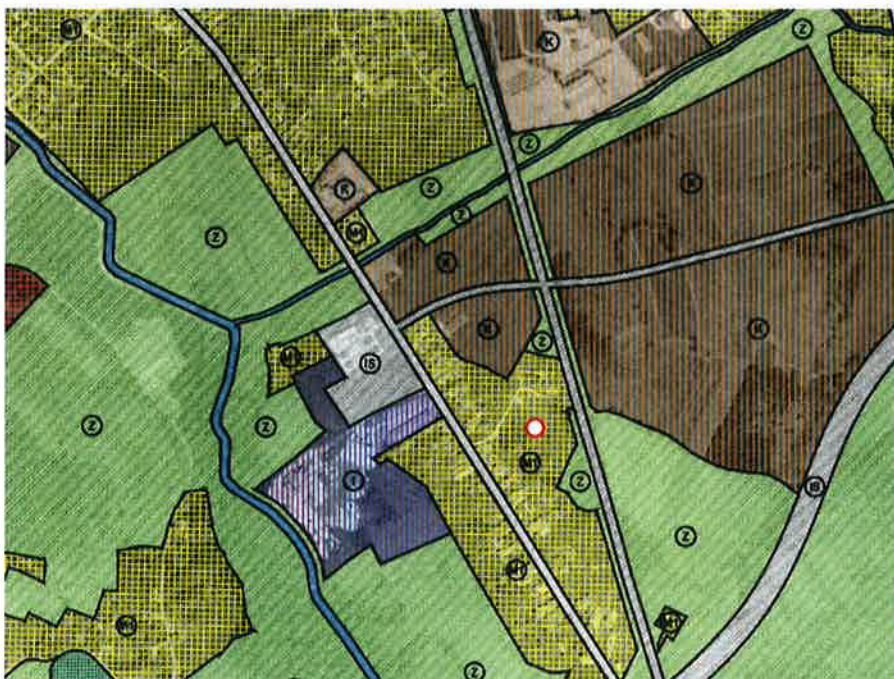
Sukladno kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA zemljište označeno kao k.č.br. 195, k.o. Petrinja (odgovara zk.č.br.33) u z.k.ulošku 1911, k.o. Petrinja nalazi se u mješovitoj zoni - PRETEŽITO STAMBENA – (M1).

Područja mješovite, pretežito stambene namjene (M1) su prostori u kojima su postojeće i planirane građevine pretežito stambene, a mogući su i poslovni sadržaji koji ne ometaju stanovanje.

U zonama mješovite namjene predviđena je gradnja novih građevina, te obnova, rekonstrukcija i dogradnja postojećih građevina.

U zonama mješovite namjene mogu biti sadržani slijedeći prateći sadržaji :

- prostori za stanovanje (stalno i povremeno);
- prostori za rad bez štetnih utjecaja na okoliš (obrt, uredi);
- prostori za gradnju pratećih javnih i društvenih sadržaja (školske, dječje, zdravstvene ustanove, ustanove socijalne skrbi; pošte, banke i sl.);
- prostori za gradnju trgovačkih i uslužnih sadržaja ;
- prostori za gradnju turističkih i ugostiteljskih sadržaja ;
- prostori za gradnju političkih, društvenih i kulturnih organizacija i sadržaja;
- prostori za gradnju vjerskih građevina;
- prostori za gradnju dvorana za šport i rekreaciju bez gledališta površine do 300 m² ;
- prostori za gradnju poljoprivrednih gospodarskih građevina (klijeti u vinogradima, spremišta voća u voćnjacima; ostave za alat, oruđe i sl.);
- infrastrukturne i komunalne građevine i uređaji bez štetnih utjecaja na okoliš ;
- benzinske postaje, javna parkirališta i garaže;
- prostori za primarnu reciklažu korisnog otpada - reciklažna dvorišta ;
- prostori stambenih ulica i trgova ;
- manje zelene površine i parkovi ;



Izvod iz Generalnog urbanističkog plana uređenja Grada Petrinje – kartografski prikaz 1. korištenje i namjena površina

RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA		GRAD PETRINJA	
	MJEŠOVITA NAMJENA - POKRETNOSTI STAMBENA	VI. IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA PETRINJE	
	MJEŠOVITA NAMJENA - POKRETNOSTI POSLOVNA	KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA	
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA	Široki kartografski prikaz: 1: 5000	Široki kartografski prikaz: 1: 5000
	GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA	Odluka Gradskog vijeća Grada Petrinje o izmjeni i dopunama I. izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana grada Petrinje "Bulvar vještaka", broj 1328, 4432, 1839 i 1840 od 12.01.2021.	Odluka Gradskog vijeća Grada Petrinje o izmjeni i dopunama II. izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana grada Petrinje "Bulvar vještaka", broj 1328.
	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA	Javna rasprava održana je: 3. rujna 2022. godine	Javna rasprava održana je: 16. rujna 2022. godine
	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA	Prijava za odobrenje izmjene i dopuna: 16. rujna 2022. godine	Odobrenje izmjene i dopuna: 16. rujna 2022. godine
	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - KAMP	Molimo za obavijest: 16. rujna 2022. godine	
	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA	JAVNA USTANOVA ZA PROSTORNO UREĐENJE IZMJENE I DOPUNE Izjava o izmjeni i dopunama I. izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana grada Petrinje "Bulvar vještaka", broj 1328, 4432, 1839 i 1840 od 12.01.2021.	
	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA - LETJELIŠTE	Priloge: 16. rujna 2022. godine	
	JAVNE ZELENE POVRŠINE	CFA CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE IZMJENE I DOPUNE Prijava za odobrenje izmjene i dopuna: 16. rujna 2022. godine	
	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE	Odobrenje izmjene i dopuna: 16. rujna 2022. godine	
	ŠUMSKE POVRŠINE	Izjava o izmjeni i dopunama I. izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana grada Petrinje "Bulvar vještaka", broj 1328, 4432, 1839 i 1840 od 12.01.2021.	

4. REZULTATI OČEVIDA S PRILOŽENIM KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM NEKRETNINE

Datum procjene vrijednosti: 16.11.2022. godine
 Datum procjene kvalitete: 16.11.2022. godine
 Datum uviđaja: 13.11.2022. godine

4.1. Podaci o predmetu procjene

Predmet procjene	građevinsko zemljište
Adresa nekretnine Petrinja	Ulica Stjepana Radića – odvojak kod k.br. 247, 44 250
Podaci iz zemljišne knjige	Općinski sud Sisak; ZK odjel Petrinja Broj ZK uloška 8926, k.o. Petrinja

4.2. Identifikacija nekretnine

Nekretnina (predmet procjene) se nalazi u Gradu Petrinja. Petrinja je grad u Sisačko-moslavačkoj županiji, smješten je na desnoj obali rijeke Kupe, na ušću Petrinjčice i većinom obuhvaća brežuljkaste predjele Hrastovačke i Zrinske gore te manje ravničarske uz rijeku Kupu i Petrinjčicu. Upravni prostor Grada Petrinje uglavnom je ruralnog karaktera te ga okružuju gradovi Sisak na istoku i Grad Glina na jugozapadu te općine Lekenik, Donji Kukuruzari i Dvor.

Lokacijski, nekretnina je pozicionirana na rubnom dijelu grada u odvojkju Ulice Stjepana Radića kod kućnog broja 247. Ulica Stjepana Radića je državna prometnica oznake D30 koja povezuje Grad Petrinju s Gradom Zagrebom na sjeveru te Gradom Hrvatska Kostajnica na jugu

Na lokaciji nema utjecaja buke, niti zagađenosti zraka.



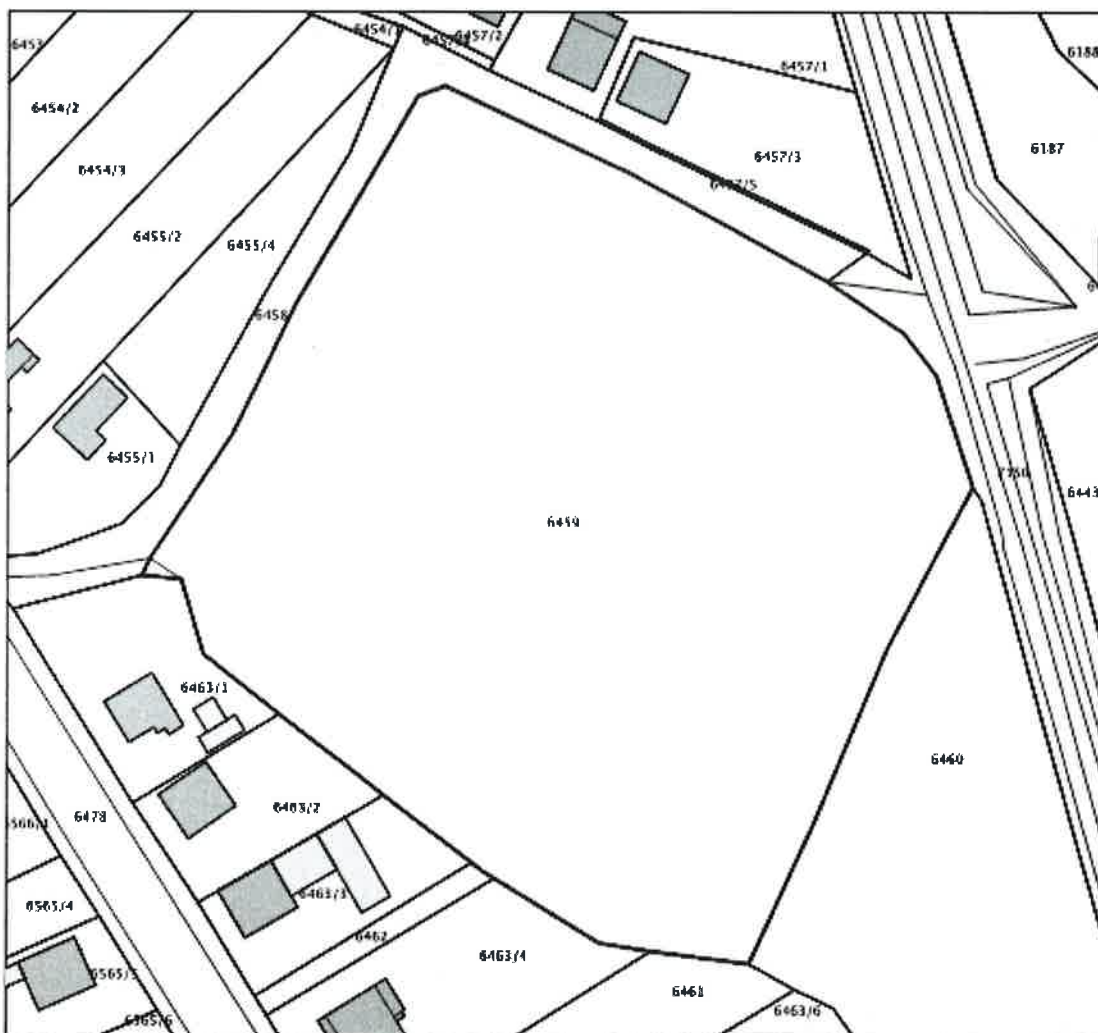
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK
IPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA PETRINJA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PETRINJA
k.č.br.: 6499

Stanje na dan: 16.11.2022.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2500



Izvor: <http://www.oss.uredjenazemlja.hr>

4.3. Podaci o uviđaju s priloženim karakterističnim fotografijama

Očevid na licu mjesta izvršen je od strane ovlaštenog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Očevidom je izvršen vanjski pregled nekretnine i neposrednog okruženja.

Na uviđaju korištena dokumentacija:

- E izvadak iz zemljišne knjige
- E izvod iz katastarskog plana
- E posjedovni list
- Geoportal

FOTODOKUMENTACIJA



NENAD RAJKOVIĆ, ing. građ. OIB: 05626429703
Mob 099/792 58 18, e-mail: nenad.rajkovic77@gmail.com
- stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina -



UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

To su pravna i stvarna fizikalno-tehnička svojstva, položaj nekretnine i druga svojstva, a primarno obuhvaćaju kategoriju zemljišta, vrstu i mjeru građevinskog korištenja, prava i terete koji utječu na vrijednost, doprinose, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine.

Stanje nekretnine (obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost)

- Dobra lokacija – u blizini glavne prometnice – Ulica Stjepana Radića
- Kategorija građevinskog zemljišta: prva kategorija
- Četvrta komunalna zona grada.

5. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Nekretnine su i dalje poželjna investicija, kako u Europi tako i u Republici Hrvatskoj. Osjeća se utjecaj pandemije na kupovnu moć ulagača, ali koja ne utječe na cijenu, koja i dalje uprosječno raste. Negativno utječe prije svega na promet nekretninama, odnosno uzrok je smanjenju broja transakcija u cijeloj Hrvatskoj.

Glavni generator rasta cijene nekretnina su novosagrađeni stanovi, dok starijim nekretninama cijena uglavnom stagnira, a na određenim lokacijama i pada.

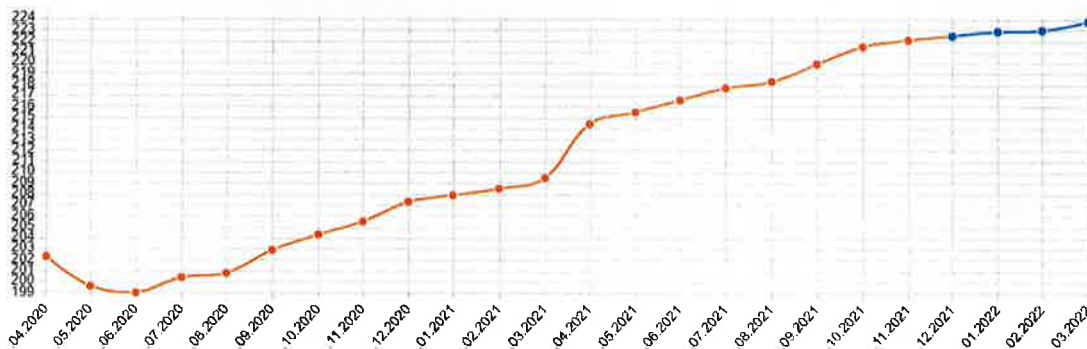
Snažan utjecaj na cijene stambenih nekretnina još uvijek ima i zagrebački potres iz ožujka 2020. godine, ali i kasniji potres na Banovini koji je definitivno potvrdio da je potres moguć i da moramo planirati život i stanovanje na drugi način. To je dalje vodilo do polarizacije cijene nekretnina gdje je sve veća razlika u cijenama između novosagrađenih i rabljenih nekretnina. Potres je, razumljivo, ponajviše utjecao na tržište centra Zagreba.

Osjeća se povećana živost u priobalju kako su epidemiološke mjere oslabile i kako se povećavao broj cijepljenih. Povećanim dolaskom državljana EU u Hrvatsku, raste i promet nekretninama kojima su kupci strani državljani. Stranci su naravno ponajviše zainteresirani za kupnju tzv. „drugog doma“ (second home), koji se podredno može staviti u turističku funkciju. Ne očekuje se razina prometa u priobalju iz 2019. godine, kada je izbrojano preko 7000 transakcija u kojima su sudjelovale strane osobe kao kupci nekretnina u RH, ali promet je svakako veći nego u 2020. godini.

I dalje se nastavlja trend sve veće razlike između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina, što ukazuje da su apetiti vlasnika nekretnina ipak preveliki, barem za jedan dobar dio nekretnina. Petrinju kao glavno središte na području "Banovine" karakterizira još uvijek slaba aktivnost na tržištu 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.



izvor: <https://www.dzs.hr/>



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

6. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

E- Izvadak iz zemljišne knjige - Općinski sud u Sisku; ZK odjel Petrinja

E- Izvod iz katastarskog plana

E- Prijepis posjedovnog lista

Geoportal

Osvrt na zatečeno stanje

- Na terenu je zatečeno neizgrađeno zemljište,
- Zemljište je neuređeno i neodržavano,
- Zemljišnoknjžni vlasnik i posjednik je ista pravna osoba,
- Na nekretnini su upisane hipoteke i tereti sukladno upisu uZK izvadak

7. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) 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.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

POREDBENA METODA

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

TROŠKOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

POREDBENA METODA je u prvome 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 se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi).

Obrazloženje za odabir metode

Nekretnina koja je predmet procjene nalazi se na izgrađenom građevinskom zemljištu koje ima obilježja zemljišta 1. kategorije. Isto tako buduće očekivano korištenje zemljišta u narednom periodu bilo bi iste namjene prema stanju prostorno planske dokumentacije i stanju sličnog zemljišta u okolini. Obzirom na takve karakteristike zemljišne čestice odabrana je poredbena metoda sukladno čl. 23. i 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta.

8.1. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Procjena vrijednosti zemljišta izvršena je poredbenom metodom koju smatram najprimjerenijom za ovu vrstu nekretnine.

Primjena poredbene metode je moguća iz razloga što ima dovoljan broj poredbenih nekretnina (najmanje 3), dovoljno podudarna obilježja.

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se sukladno Pravilniku prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema uknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Člankom 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) određeno je da se za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka mogu pribavljati podaci iz eNekretnina i isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava ZK odjela.

Za potrebe prikupljanja podataka o prodaji sličnih nekretnina izvršen je uvid u dostupne podatke na informacijskom sustavu tržišta nekretnina (eNekretnine) o realiziranom prometu nekretnina na području na kojem se nalazi procjenjivano zemljište, te na području sličnih prigradskih naselja.

Detaljnou analizom pribavljenih podataka iz daljnjeg postupka poredbene isključene su katastarske čestice koje sa procjenjivanom nekretninom nisu pokazivale dovoljno slična obilježja kao i one katastarske čestice za koje se utvrdilo da su pod utjecajem neuobičajenih okolnosti (znatno odstupanje u kupoprodajnim cijenama od ostalih usporednih).

Sukladno pravilnicima iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina „eNekretnine“, izabrane su sljedeći podaci (za nekretnine 1, 2 i 3) za provedbu procjene uporednom metodom:

POLOŽAJ I STANJE POREDBENIH NEKRETNINA – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

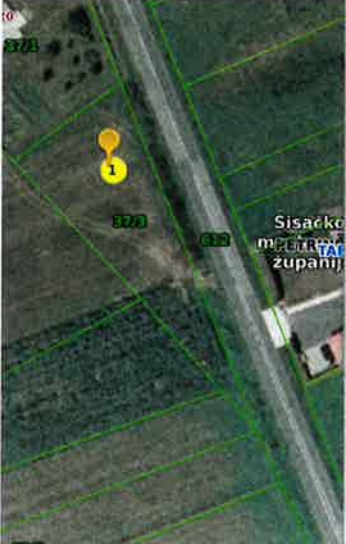
1. k.č.br. 6474/2, k.o. Petrinja



The image shows a screenshot of a software application window titled "Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena". On the left is a satellite map with a yellow pin on a plot of land labeled "6474/2". On the right is a data table with the following content:

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1633473
Datum pregleda	28.5.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4710273
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	11.04.2022
Površina u prometu	673,00
Vrijednost nekretnine (KN)	8.000,00
Datum ugovora	16.03.2022
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	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PETRINJA III - ZAŠTITNO ZELENILU
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Z - ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

2. k.č.br. 37/3, k.o. Taborište



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1531298	
Datum pregleda	20.5.2022.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4333504	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.11.2021	
Površina u prometu	1.043,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	10.000,00	
Datum ugovora	04.08.2020	
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	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU	
Cjenovni blok	HRASTOVICA - NASELJE	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	

3.k.č.br. 742/3, k.o. Hrastovica



3		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1591946	
Datum pregleda	20.5.2022.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4525738	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.02.2022	
Površina u prometu	1.014,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	8.000,00	
Datum ugovora	12.05.2021	
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	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	HRASTOVICA - NASELJE	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	

Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina – građevinsko zemljište



● -procijenjivana nekretnina

● -poredbene nekretnine

Međuvremensko izjednačenje tržišnih cijena procjenjivanog zemljišta i poredbenih zemljišta izračut će se preko hedonističkih indeksa Hrvatske narodne banke.


13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD R STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE		Indeksi (Q 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Q 2015 = 100) ²⁾					
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	162,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,58	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

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
18.11.2022	PETRINJA II - MJEŠOVITO STAMBENO 1	Petrinja	6459	11.800,00	M1	1,0	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	18.3.2022	PETRINJA III - ZAŠTITNO ZELENILO	Petrinja	1,57	673,00	Z	1,0	1
2	4.8.2020	HRASTOVICA NASELJE	Petrinja	1,28	1.043,00	M1	1,0	1
3	12.5.2021	HRASTOVICA NASELJE	Petrinja	1,05	1.014,00	M1	1,0	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	1,57	Petrinja	98,690	Petrinja	98,69	1,000	1,57
2	1,28	Petrinja	98,690			1,000	1,28
3	1,05	Petrinja	98,690			1,000	1,05

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	1,57	Ostalo	18.3.2022	132,32	140,80	1,064	1,67
2	1,28		4.8.2020	113,35		1,242	1,59
3	1,05		12.5.2021	122,17		1,152	1,21

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orientacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orientacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m ²)
1	1,67	1	35%	4	35%	1,000	1,67
2	1,59			1	35%	1,000	1,59
3	1,21			1	35%	1,000	1,21

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	1,67	↔ 1,00 - isto	↔ 1,00 - isto	↔ 1,00 - isto	↔ 1,00 - isto	↔ 1,00 - isto	1,00
2	1,59	↘ 0,90 - lošije	↗ 1,20 - bolje	↔ 1,00 - isto	↔ 1,00 - isto	↔ 1,00 - isto	1,08
3	1,21	↘ 0,90 - lošije	↔ 1,00 - isto	↔ 1,00 - isto	↔ 1,00 - isto	↔ 1,00 - isto	0,90

#	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	M1	Ne	1,0	1,00	1,00	1,00	1,67
2	1,08				1,00	1,00	1,08	1,72
3	0,90				1,00	1,00	0,90	1,09

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	1,87	12%	0,18	Zadovoljava			
2	1,72	15%	0,23	Zadovoljava			
3	1,09	-27%	0,41	Zadovoljava			
	1,49	prosjeak	0,50	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA 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	
1,49	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,49
	1,00						

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
	1,49	11.800	17.607	132.754
Ukupno			17.607	132.754
Zaokruženo				132.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,539741 kn/€				

<https://www.dzs.hr/>

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjene građevinske čestice	
Površina:	11800,00 m ²
Vrsta:	Građevinsko područje
Kategorija:	1.
Lokacija:	Ulica Stjepana Radića
Dan vrednovanja: 16.11.2022. godine	

Na temelju dobivenih podataka, usporednom metodom usporedna cijena (za 1 m²) usporedivih nekretnina procjenjuje se na iznos od 11,25 kn/m² ili 1,49 €/m² za građevinsko zemljište, što iznosi:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	11800,00 m ²	x	11,25 kn/m ²		132.754,00 kn
			ili		
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	11800,00 m ²	x	1,49 €/m ²		17.607,00 €

9. MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog procjemenog elaborata utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine upisane u u zk. ul. 8926 k.o. Petrinja na k.č.br. 6459 (zk.č.br. 3671) oranica u Dolnjem Majuru, sveukupne površine 11800 m² u Petrinji, Ulica Stjepana Radića – odvojak kod kućnog broja 247, kojeg dijela je Naručitelj vlasnik u cijelosti, iznosi:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA	132.754,00 HRK	17.607,00 €
ZAOKRUŽENO	133.000,00 HRK	17.600,00 €

(tečaj na dan procjene 16. studenoga 2022. god.: 1 EUR = 7,539741 kn)


Napomena:

Zaokruživanje je sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Uknjiženi i neuknjiženi tereti nisu predmet razmatranja u ovom eleboratu.

Sisak, 16. studenoga 2022. godine

ELABORAT IZRADIO:


Nenad Rajković, ing. građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina



10. IZJAVA PROCJENITELJA:

Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.

1. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima
2. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene
3. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti
4. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina


Nenad Rajković
ing. graditeljstva
Sisak
Kneževa 14
