

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Predmet procjene:

Nekretnina upisana u Zemljišne knjige Općinskog suda u Ssku, z.k. odjel Petrinja, k.o. Mošćenica, k.č. 482/106, br.zk.ul. 1096, u naravi kuća i dvorište.

VLASNIK NEKRETNINE: BROZIĆ ANDEY, BAŠĆINSKA CESTA 37B, 47000 KARLOVAC

NARUČITELJ PROCJENE: Općinski sud u Sisku, Trg Ljudevita Posavskog 5, 44000 Sisak

IZNOS PROCJENE: 66.200,00 EUR

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

Stalni sudski vještak za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina



02.08.2026.

SADRŽAJ

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE	3
LOKACIJA.....	5
DOKAZ VLASNIŠTVA.....	6
TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE I PRIKAZ ZATEČENOG STANJA.....	6
KOMENTAR LEGALITETA	6
IZRAČUN POVRŠINA:.....	8
PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH ODNOSA VRIJEDNOSTI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	9
METODE PROCJENE	14
Obrazloženje za odabir metode	14
Z A K L J U Č A K	21
IZJAVA:	22
PRILOZI	23
Prilog br. 1 Zemljišno knjižni izvadak	24
Prilog br. 2 Izvod iz katastarskog plana.....	26
Prilog br. 3 Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka.....	27
Prilog br. 4 Izvaci iz zbirke kupoprodajnih vrijednosti Sisačko-Moslavačke Županije.....	29
Prilog br. 5 Rješenje o odbijanju akta za uporabu.....	33
Prilog br. 5 Slike.....	35
Prilog br. 5 Zadatak suda / narudžbenica.....	38

UVOD

Na zahtjev naručitelja Općinski sud u Sisku, Trg Ljudevita Posavskog 5, 44000 Sisak, potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnine upisane u Zemljišne knjige Općinskog suda u Ssku, z.k. odjel Petrinja, k.o. Mošćenica, k.č.482/106, br.zk.ul. 1096, u naravi kuća i dvorište.

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

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

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

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

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

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

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

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

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

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

Opće pretpostavke pod kojima je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

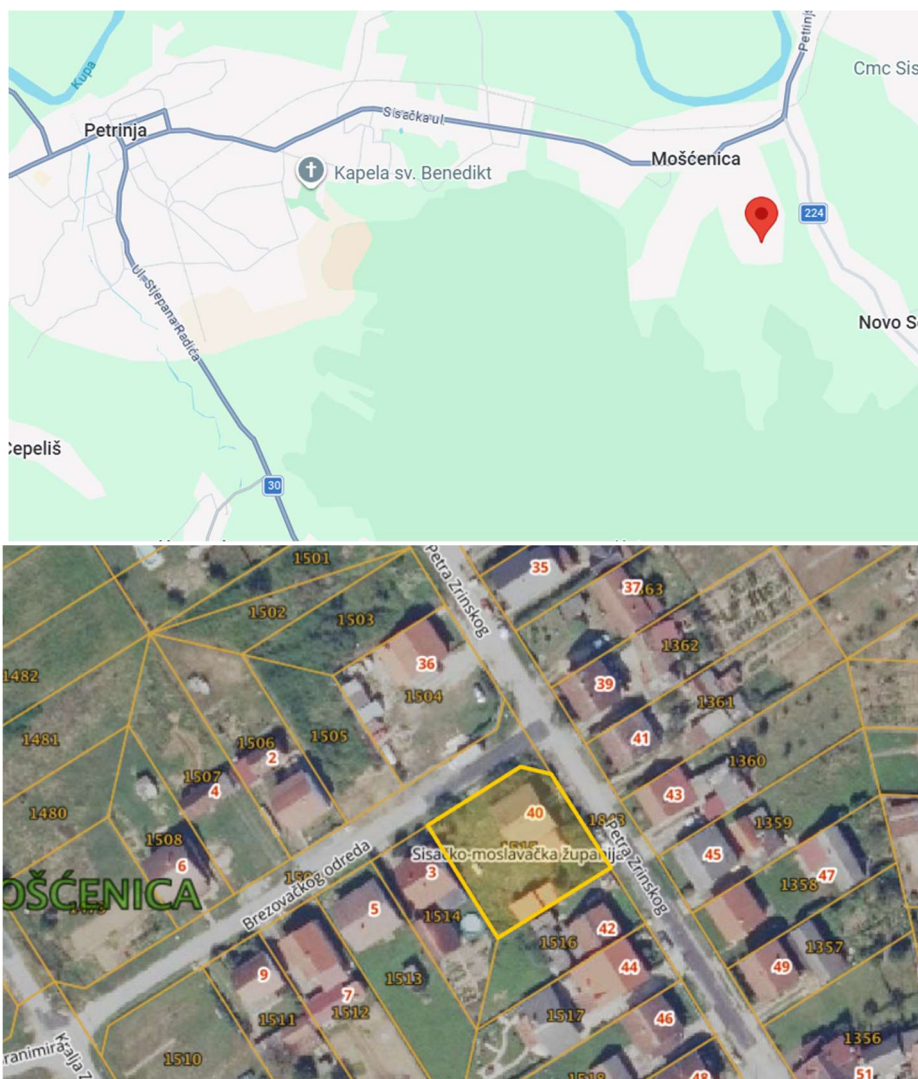
- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali 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 NN 125/2019, čl.3, st.(23),

Posebne pretpostavke:

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

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

LOKACIJA



Mikrolokacija: Mošćenica je razvijeno prigradsko naselje u sastavu Grada Petrinje, smješteno na prometnom pravcu između Siska i Petrinje uz državnu cestu D37 koja povezuje Sisak, Petrinju i Glinu. Zahvaljujući povoljnom geografskom položaju i blizini administrativnih, obrazovnih, zdravstvenih i trgovačkih sadržaja u Sisku i Petrinji, lokacija pruža dobre uvjete za stanovanje i svakodnevno funkcioniranje.

Makrolokacija: Predmetna nekretnina nalazi se u pretežito stambenom dijelu naselja kojeg karakterizira izgradnja obiteljskih kuća, uređena komunalna infrastruktura te mirno životno okruženje. U neposrednoj i široj okolini dostupni su sadržaji svakodnevne namjene poput trgovina, škole, vrtića, javnog prijevoza i ostalih uslužnih djelatnosti, dok je pristup nekretnini omogućen prometnicom priključenom na lokalnu cestovnu mrežu.

DOKAZ VLASNIŠTVA

Izvadak iz Zemljišne knjige Općinskog suda u Sisku za k.o. Mošćenica k.č. 482/106, z.k.ul. 1096 (u prilogu.) Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je uvidom u pribavljenu dokumentaciju, koja je prilog ovoj procjeni.

Katastarska čestina na kojoj se procjenjivana nekretnina nalazi ima direktan pristup na javno prometnu površinu.

TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE I PRIKAZ ZATEČENOG STANJA

Nekretnine koje su predmet procjene izgrađene su u vremenskom periodu između 1968.g. i 2011.g. (prema zakonu o legalizaciji moguće je ishoditi akt za uporabu).

U naravi radi se o obiteljskoj kući koja se sastoji od prizemlja i povišenog potkrovlja, nadstrešnice u prizemlju, te pomoćnih prostorija u katastru upisanih i ucrtanih kao nadstrešnica i spremnik, a koje nisu upisane u zemljišne knjige.

Izmjerena površina kuće je 10,58 m x 8,80 m, što načelno odgovara površini upisanoj u zemljišne knjige 94 m².

Nadstrešnica je izmjerenih dimenzija 6,11 m x 5,93 m, odnosno površine 36,23 m², što okvirno odgovara površini ucrtanog objekta u katastar od 127 m² prizemnog dijela.

Očevidom utvrđeno da nekretnina nije bila u korištenju duži niz godina. Omogućen je obilazak kuće i pomoćnih objekata sa vanjske strane no ne i unutrašnjost. Vanjskim očevidom utvrđeno odvajanje keramike od temeljne konstrukcije, nepravilno ugrađeni PVC prozori, pretpostavlja se prodor vlage u unutrašnjosti radi nekorištenja, potrebni popravci krovišta, umanjeње 25 EUR/m². Pomoćni objekti izgrađeni od drvene obloge, dotrajali potrebni popravci umanjeње 50 EUR/m². Okoliš gusto obrastao radi neredovite košnje. Status komunalnih priključaka radi nekorištenja nepoznat.

KOMENTAR LEGALITETA

Uvidom u izvadak iz zemljišne knjige, vidljivo je da nije upisana zabilježba vezana za legalnost nekretnine.

Uvidom u dostupne podatke na stranicama katastra, vidi se da je za predmetnu nekretninu odbijeno izdavanje akta za uporabu nekretnine. Procjenitelj je zatražio podatke o izdanim aktima za uporabu od nadležnog ureda za prostorno uređenje, no dobio je odgovor da je zahtjev za legalizacijom predan, no vlasnik nekretnine nije dostavio svu relevantnu dokumentaciju, stoga je nadležno tijelo izdalo rješenje o odbacivanju zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju. Prilog odbijanja izdavanja rješenja o izvedenom stanju je prilog ovoj procjeni.



Uvidom u katastar vidi su izgrađeni objekti ucrtani u katastru prema izgrađenom stanju, što uključuje i nadstrešnicu površine 15 m², te spremnik 22 m². Uvidom u zemljišne knjige vidi se da je kuća upisana sa kvadraturom 94 m², dok je u katastru ucrtana sa stvarnom površinom 127 m². Nadstrešnica i spremnik nisu upisani u zemljišnim knjigama.

Očito da je stranka pokušala ishoditi akt za uporabu, no obzirom da nije uspjela radi ne dostavljanja potrebne dokumentacije, može se zaključiti da je nekretnina nelegalna.

IZRAČUN POVRŠINA:

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

Obiteljska kuća i pomoćni objekti		PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m ²)	VISINA (m)
Kuća prizemlje					
Kuća stambeni dio	✓	78,33	1,00	78,33	
Nelegalna nadstrešnica	✓	36,23	0,35	12,68	
	✓	114,57	---	91,01	---
Kuća sa povišenim potkrovljem					
Kuća stambeni dio	✓	78,33	0,75	58,75	
	✓	78,33	---	58,75	---
Pomoćni objekti					
Pomoćni objekt 1	✓	21,27	0,50	10,64	
Pomoćni objekt 2	✓	13,30	0,35	4,65	
		34,57	---	15,29	---
UKUPNO:		227,47	---	165,06	---
Izvor površina: Izmjera na terenu, dostupni podatci iz katastra i zemljišnih knjiga					

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH ODNOSA VRIJEDNOSTI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

1. Makroekonomski pregled Republike Hrvatske

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

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

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

Tablica 1. Makroekonomski indikatori

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

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

2. Fiskalna i inflacijska kretanja u Hrvatskoj

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

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

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

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

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

Tablica 2. Kreditni rejting Republike Hrvatske

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

Izvor: Bloomberg

Izjava o ograničenju odgovornosti

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

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

2. Građevinarstvo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Izvor: Državni zavod za statistiku

3. Analiza građevinske aktivnosti u Republici Hrvatskoj

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

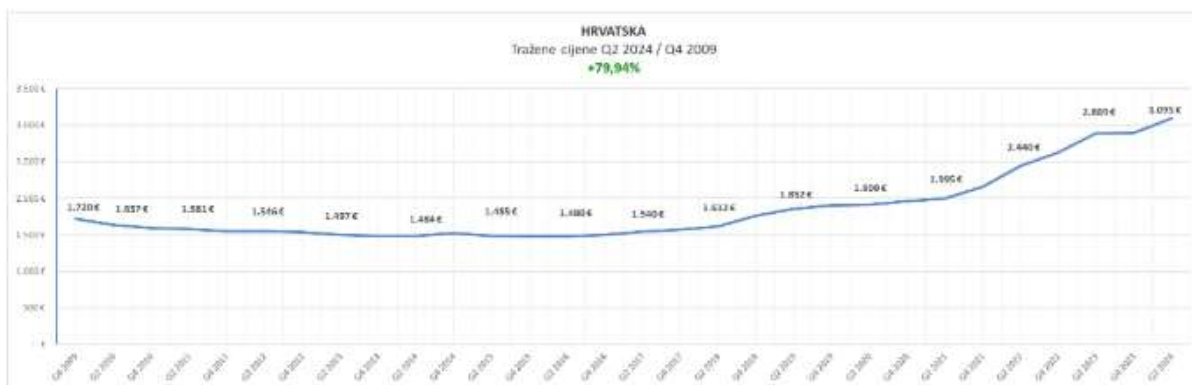
Najznačajniji rast zabilježen je u novogradnji, gdje je broj izdanih građevinskih dozvola povećan za 24,49% između 2019. i 2023., dok je broj dozvola za rekonstrukciju istovremeno smanjen za 6,15%. Procijenjena vrijednost građevinskih radova također je znatno porasla – s 4,9 milijardi eura u 2019. na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

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

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

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

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina



METODE PROCJENE

Obrazloženje za odabir metode

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

POREDBENA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

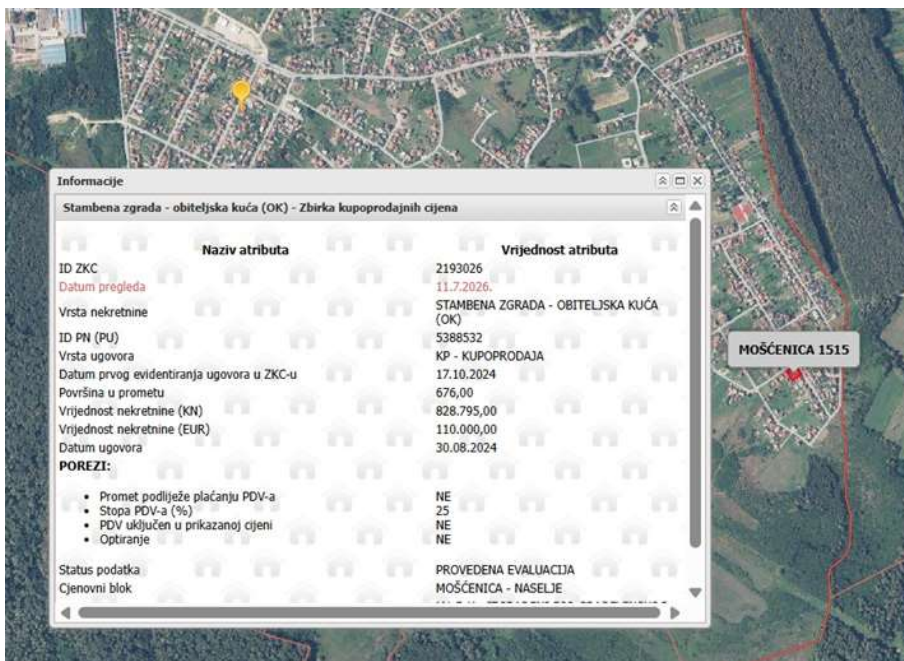
PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija je svrha stvaranje prihoda.

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

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

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

Usporedne nekretnine:

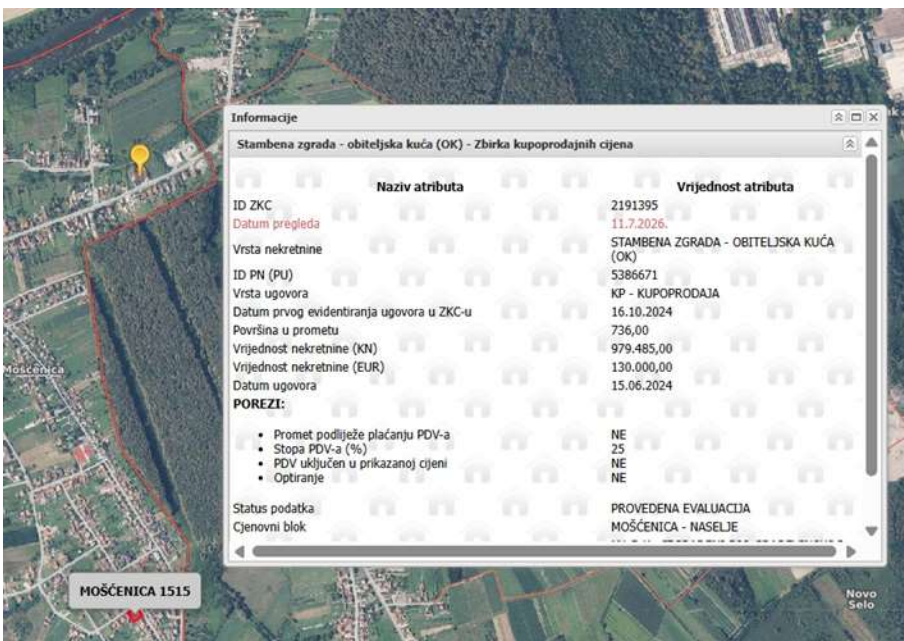


Informacije

Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2193026
Datum pregleda	11.7.2026.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	5388532
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.10.2024
Površina u prometu	676,00
Vrijednost nekretnine (KN)	828.795,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	110.000,00
Datum ugovora	30.08.2024
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MOŠĆENICA - NASELJE

MOŠĆENICA 1515



Informacije

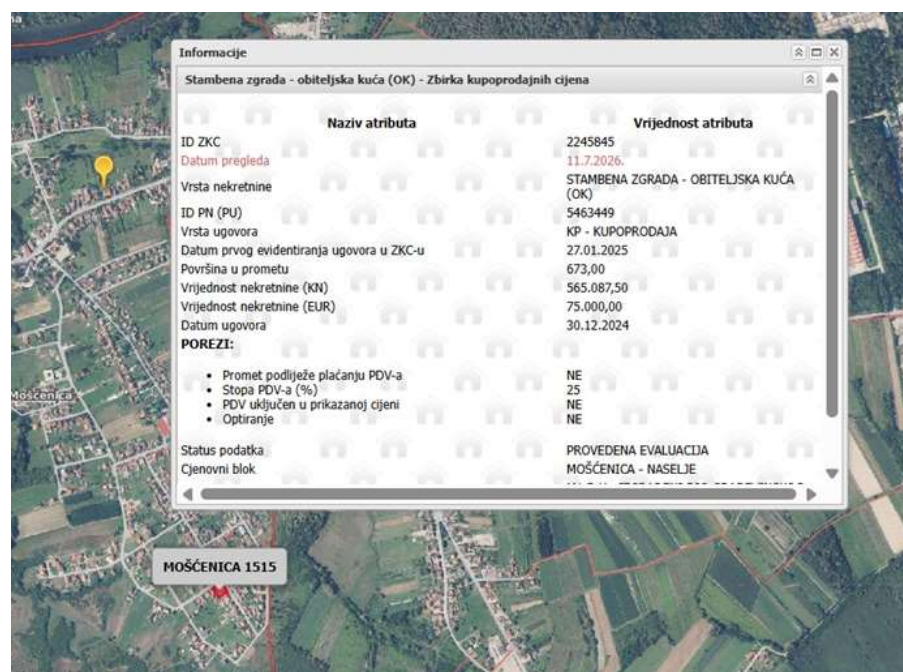
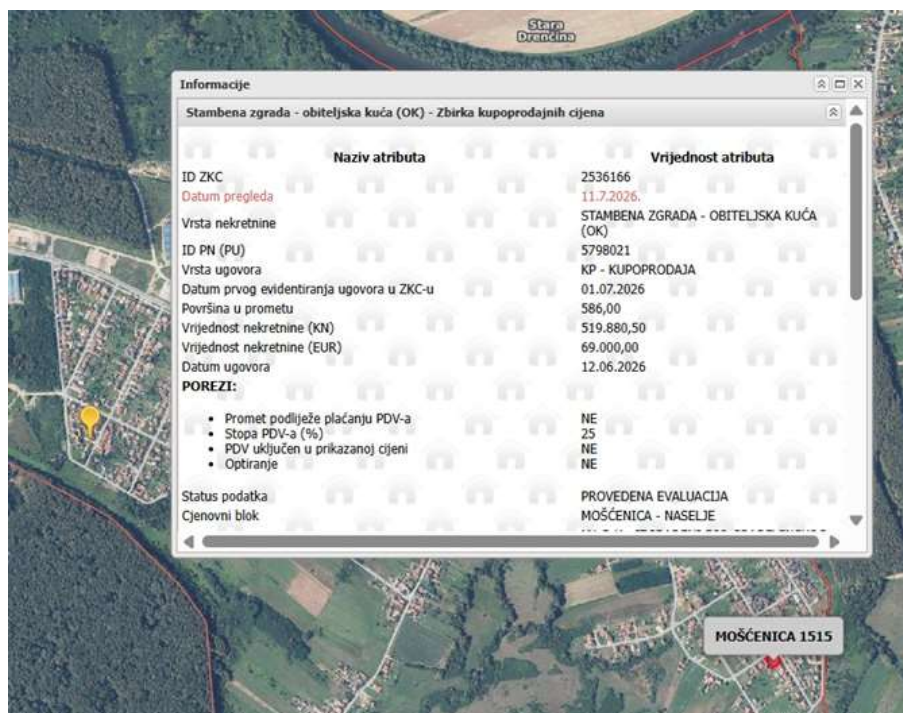
Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena

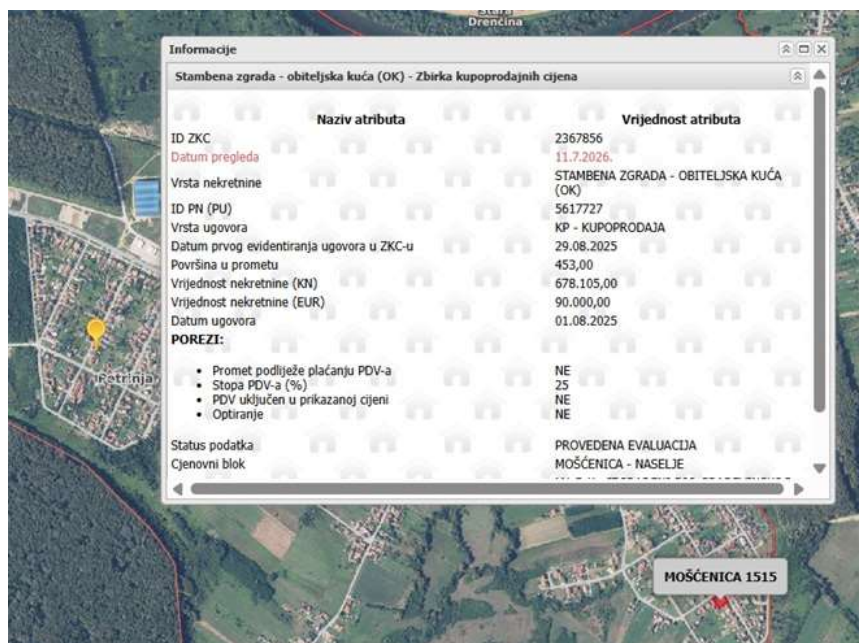
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2191395
Datum pregleda	11.7.2026.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	5386671
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.10.2024
Površina u prometu	736,00
Vrijednost nekretnine (KN)	979.485,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	130.000,00
Datum ugovora	15.06.2024
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MOŠĆENICA - NASELJE

MOŠĆENICA 1515

Novo Selo

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA





Nastavno na dostavljene podatke iz zbirke postignutih kupoprodajnih cijena od Sisačko moslavačke županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu, Odsjek za prostorno uređenje, graditeljstvo i eNekretnine, od 13.07.2026.g. dostavljeno je 10 poredbenih nekretnina, od koji je procjenitelj odabrao 5 (iako su dovoljne 3 poredbene nekretnine, no preuzeto ih je više kako bi se postigla bolja aritmetička sredina vrijednosti nekretnina na procjenjivanom području). Preostalih 5 nisu zadovoljili, obzirom da se nije mogao vidjeti njihov vanjski izgled radi nedostupnosti google street viewa, jedna usporedba je imala nerealni nisku vrijednost kupoprodaje, dok jedna usporedna nekretnina nije bila ucrтана u katastru, stoga nisu mogli biti jasno definirani njezini gabariti.

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI KUĆE POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina kuće (m ²)	Površina okućnice (m ²)	Namjena	Opće stanje
13.07.2026	MOŠČENICA - NASELJE	Petrinja	1515 Moščenica	149,76	41.832,00	stambena	loše

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m ²)	Površina kuće (m ²)	Površina okućnice (m ²)	Namjena	Opće stanje
1	30.08.2024	MOŠČENICA - NASELJE	Petrinja	482,67	227,90	676,00	stambena	---
2	15.06.2024	MOŠČENICA - NASELJE	Petrinja	404,25	321,58	736,00	stambena	---
3	12.06.2026	MOŠČENICA - NASELJE	Petrinja	511,54	134,89	601,00	stambena	---
4	30.12.2024	MOŠČENICA - NASELJE	Petrinja	339,51	220,91	3.130,00	stambena	---
5	01.08.2025	MOŠČENICA - NASELJE	Petrinja	551,53	163,18	673,00	stambena	---

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	482,67	Petrinja	98,690	Petrinja	98,69	1,000	482,67
2	404,25	Petrinja	98,690			1,000	404,25
3	511,54	Petrinja	98,690			1,000	511,54
4	339,51	Petrinja	98,690			1,000	339,51
5	551,53	Petrinja	98,690			1,000	551,53

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	482,67	Ostalo	30.08.2024	922,02	924,55	1,003	484,00
2	404,25		15.06.2024	922,02		1,003	405,36
3	511,54		12.06.2026	924,55		1,000	511,54
4	339,51		30.12.2024	922,02		1,003	340,44
5	551,53		01.08.2025	924,55		1,000	551,53

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
		Mikrolokacija	Površina kuće	Površina okućnice	Tip i način gradnje	Ostalo		
1	484,00	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	484,00
2	405,36	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	405,36
3	511,54	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	511,54
4	340,44	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	340,44
5	551,53	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	551,53

STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja				
1	484,00	6%	25,42	Zadovoljava				
2	405,36	-12%	53,21	Zadovoljava				
3	511,54	12%	52,97	Zadovoljava				
4	340,44	-26%	118,14	Zadovoljava				
5	551,53	20%	92,96	Zadovoljava				
	458,57	prosjeak	169,94	pravilo 2-sigma				

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m²)	Odstupanja (€/m²)					Ukupna odstupanja (€/m²)	Korigirana vrijednost (€/m²)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
458,57	➡ 0	➡ 0	🔴 -25	➡ 0	➡ 0	-25	433,57
vanjskim očevitom utvrđeno odvajanje keramike od temeljne konstrukcije, nepravilno ugrađeni PVC prozori, pretpostavlja se da je kuća iznutra puna vlage radi nekorištenja, potrebni popravci krovšta							

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA SPOREDNIH DIJELOVA NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m²)	Odstupanja (€/m²)					Ukupna odstupanja (€/m²)	Korigirana vrijednost (€/m²)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
458,57	➡ 0	➡ 0	⬇ -50	➡ 0	➡ 0	-50	408,57
pomoćni objekti izgrađeni od drveta, dotrajali potrebni popravci							

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)
Obiteljska kuća	434	149,76	64.934
Pomoćni objekti	409	15,29	6.248
Ukupno		165,06	71.181
Trošak legalizacije			-5.000
Ukupno umanjenja			-5.000
Sveukupno tržišna vrijednost			66.181
Tržišna vrijednost (€) zaokruženo			66.200

Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je temeljem obavljenog očevida na nekretnini 08.06.2026. i dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja i od strane Sisačko-Moslavačke županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu. Prilikom izrade ovog elaborata procjene nekretnina primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

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

ZAKLJUČAK

Temeljem izrađene procjene za nekretnine upisanu kao:

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	482/106	MOŠĆENICA			888	
		KUĆA MOŠĆENICA			94	
		DVORIŠTE MOŠĆENICA			794	
		UKUPNO:			888	

Utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnina u iznosu 66.200,00 EUR

Na iskazanu tržišnu vrijednost nekretnine ne može se zaračunavati PDV.

Sisak, 02.08.2026.

Procjenu izradio:

Vedran Slabinjac

Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina



IZJAVA:

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

Ovjera elaborata :

Vedran Slabinjac

Stalni sudski vještak
za područja građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnina



PRILOZI

Prilog br. 1	Zemljišno knjižni izvadci
Prilog br. 2	Izvodi iz katastarskog plan
Prilog br. 3	Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka
Prilog br. 4	Izvaci iz zbirke kupoprodajnih vrijednosti Sisačko-Moslavačke Županije
Prilog br. 5	Rješenje o odbijanju akta za uporabu
Prilog br. 6	Slike
Prilog br. 7	Zadatak suda / narudžbenica

Prilog br. 1 Zemljišno knjižni izvadak



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PETRINJA
 Stanje na dan: 02.06.2026. 17:13

Katastarska općina: 322903, MOŠĆENICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12281/2025
 Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1096

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	482/106	MOŠĆENICA			888	
		KUĆA MOŠĆENICA			94	
		DVORIŠTE MOŠĆENICA			794	
		UKUPNO:			888	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	BROZIĆ ANDEY, OIB: 94629524280, BAŠĆINSKA CESTA 37B, 47000 KARLOVAC	
3.1	Zaprimljeno 01. ožujka 2013. Z-553/2013 Na temelju odredbe članka 81. i 82. Zakona o zemljišnim knjigama zabilježuje se spor do pravomoćnog okončanja postupka koji se vodi pred ovim sudom pod Rješenjem broj P-135/2013.	
1.4	Zaprimljeno 17.11.2021.g. pod brojem Z-12761/2021 ZABILJEŽBA, SPOR, Na temelju odredbe članka 86. i 87. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/2019).	na 1 (1.2)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.2	Zaprimljeno 27.01.2023.g. pod brojem Z-1301/2023 Prvenstveni red upisa: Z-1196/2023 ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA OSIGURANJA ZABRANOM OTUĐENJA I OPTEREĆENJA, RJEŠENJE OVR-49/2023 27.01.2023		na 1.1
2.			
2.1	Zaprimljeno 13.02.2025.g. pod brojem Z-2157/2025 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U SISKU, BROJ: OVR-80/2025 13.02.2025		
3.			

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 322903, MOŠĆENICA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1096

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 26.05.2025.g. pod brojem Z-7662/2025 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U KUTINI BR. P-75/2025 26.05.2025, zabrana otuđenja, opterećenja ili na bilo koji drugi način raspolaganja nekretninom.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.06.2026.

Prilog br. 2 Izvod iz katastarskog plana



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. MOŠĆENICA
k.č.br.: 1515

Stanje na dan: 02.06.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Prilog br. 3 Rješenje o imenovanju stalnog sudskog vještaka



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/974
URBROJ: 514-03-04-02/05-25-04
Zagreb, 8. kolovoza 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Vedrana Slabinjca, diplomiranog inženjera geotehnike i inženjera građevinarstva iz Siska, Ulica Hanibala Lucića 10, OIB: 12864997429, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

- I. Vedran Slabinjac, diplomirani inženjer geotehnike i inženjer građevinarstva iz Siska, Ulica Hanibala Lucića 10, OIB: 12864997429, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 8. kolovoza 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Vedran Slabinjac, diplomirani inženjer geotehnike i inženjer građevinarstva iz Siska, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i



514|UPI710032401974|4

koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljaniin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Sisku.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR
Damir Habijan



DOSTAVITI:

1. Vedran Slabinjac, Sisak, Ulica Hanibala Lucića 10 (dostaviti na adresu: Vedran Slabinjac, Sisak, Ulica Lavoslava Ružičke 56)
2. Pismohrana-ovdje.



514|UP1710032401974|4

Prilog br. 4 Izvaci iz zbirke kupoprodajnih vrijednosti Sisačko-Moslavačke Županije



REPUBLIKA HRVATSKA
SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu
Odsjek za prostorno uređenje, graditeljstvo i eNekretnine
Sisak, Rimska 28, tel. 044/ 540-213
e-mail: nekretnine@smz.hr

KLASA: 364-01/26-03/130
URBROJ: 2176-08/14-26-3
Sisak, 13. srpnja 2026. godine

Vedran Slabinjac

Lavoslava Ružičke 56, 44 000 Sisak

PREDMET: VEDRAN SLABINJAC - Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena

OBILJEŽJA NEKRETNINE NAVEDENA U ZAHTJEVU

k.o. Mošćenica, Petrinja

k.č. 1515

vrsta nekretnine: Obiteljska kuća/kupoprodaja

- dostavlja se

Poštovani,

sukladno članku 16. stavku 1. podstavku 5., članku 57. stavcima 1., 4. i 6. i članku 58. stavku 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), a temeljem Vašeg zahtjeva i uvidom u Zbirku kupoprodajnih cijena za područje Sisačko-moslavačke županije, dostavljamo Vam sljedeće očitovanje:

- u **izvatku 81042** koji se nalazi u prilogu, dostavljamo Vam sve raspoložive poredbene nekretnine za obiteljske kuće, kupoprodaja za područje k.o. Mošćenica.
- podaci o usporednim nekretninama obuhvaćaju period prometa nekretnina – 2024/2026. godina.
- za Izvadak iz ZKC naplaćena je upravna pristojba u ukupnom iznosu od 26,54 €, sukladno Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (NN 156/22).

Za sve nejasnoće i dodatne upite, slobodno se obratite na gornji broj telefona ili navedeni e-mail.

S poštovanjem,

PRILOG: kao u tekstu

DOSTAVITI:

1. Naslov
2. Spis





REPUBLIKA HRVATSKA - SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELISTVO I OBNOVU

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA STAMBENE ZGRADE-OBITELJSKA KUĆA I STAMBENE ZGRADE-
KUĆA ZA PUVREMENI BORAVAK

Zatražio/la: VEDRAN SLABINJAC (12.864.99.7429)

ID Izvatka: 81042

1	R.B.R. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	LIJUEVITA POSAVSKOG 27, PETRINJA	STARČEVIĆA ANTE 145, PETRINJA	STROSSMAYERA J.J. 36, PETRINJA	KUPSKA 44, PETRINJA	FRANKOPANA KRSTE 12, PETRINJA	STARČEVIĆA ANTE O, PETRINJA
4	VRSTA NEKRETNINE	OK	OK	OK	OK	OK	OK
5	K.Č.	491/1	305,306	281/215	378/3	281/202	459/11
6	K.O.	MOŠĆENICA	MOŠĆENICA, MOŠĆENICA	MOŠĆENICA	MOŠĆENICA	MOŠĆENICA	MOŠĆENICA
7	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m²)	708	736	586	665	676	853
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	708	736	586	665	676	853
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	1432/5	305	1010	612/3	1017	411
11	K.O.	MOŠĆENICA	MOŠĆENICA	MOŠĆENICA	MOŠĆENICA	MOŠĆENICA	MOŠĆENICA
12	TLOCRTNA POVRŠINA KUĆE (m²)	77	151	97	139	100	82
13	TLOCRTNA POVRŠINA POM. GRAD. (m²)		20			40	65
14	POVRŠINA DVORIŠTA (m²)	631	565	489	526	536	706
15	GODINA IZGRADNJE	1999	1983	1980	1980	1982	1978
16	ENERGETSKI RAZRED PREMA G _{cal,net} (kWh/(m²·a))	-	-				
17	ENERGETSKI RAZRED PREMA E _{prim} (kWh/(m²·a))						
18	«ZEB						
19	ETAŽNOST	PR	PR + K	PR	PR + K	PR	PR
20	GBP						
21	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	70.000,00	130.000,00	69.000,00	67.000,00	154.555,23	80.000,00
22	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
23	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	29.10.2024	15.06.2024	12.06.2026	19.02.2026	19.02.2026	22.09.2025
24	CIJENOVNI BLOK	MOŠĆENICA - NASELJE	MOŠĆENICA - NASELJE	MOŠĆENICA - NASELJE	MOŠĆENICA - NASELJE	MOŠĆENICA - NASELJE	MOŠĆENICA - NASELJE
25	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

1	R.B.R. NEKRETNINE	7	8	9	10
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	STROSSMAYERA J.J. 27, PETRINJA	STARČEVIĆA ANTE 111, PETRINJA	BOŠKOVIĆA RUGERA 55, PETRINJA	GAJA LJUDEVITA 9, PETRINJA
4	VRSTA NEKRETNINE	OK	OK	OK	OK
5	K.Č.	281/90	443/1,9/1	456/7	281/118
6	K.O.	MOŠĆENICA	MOŠĆENICA, MOŠĆENICA	MOŠĆENICA	MOŠĆENICA
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m²)	453	673	1117	676
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	453	673	1117	676
9	SUVLASNIČKI UDIJ KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	905/1	338	258/1	879
11	K.O.	MOŠĆENICA	MOŠĆENICA	MOŠĆENICA	MOŠĆENICA
12	TLOCRTNA POVRŠINA KUĆE (m²)	90	100	105	141
13	TLOCRTNA POVRŠINA POM. GRAD. (m²)	29	75	116	49
14	POVRŠINA DVORIŠTA (m²)	334	498	896	486
15	GODINA IZGRADNJE	1970		1980	1987
16	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q _{z,med} [kWh/(m²·a)]				
17	ENERGETSKI RAZRED PREMA E _{z,med} [kWh/(m²·a)]				
18	nZEB				
19	ETAŽNOST	PR + K	PR + PK	PR	PR
20	GBP				
21	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	90.000,00	75.000,00	146.505,63	110.000,00
22	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE
23	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	01.08.2025	30.12.2024	09.09.2024	30.08.2024
24	CENOVNI BLOK	MOŠĆENICA - NASELJE	MOŠĆENICA - NASELJE	MOŠĆENICA - NASELJE	MOŠĆENICA - NASELJE
25	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

Š. BR. NEKRETNOSTI	ADRESA	NAPOMENA
1	LJUDEVITA POSAVSKOG 27, PETRINJA	NUE MOGUĆE UTVRDI KATNOST KUĆE.
6	STARČEVIĆA ANTE 0, PETRINJA	NUE MOGUĆE UTVRDI KATNOST KUĆE.
9	BOŠKOVIĆA RUĐERA 55, PETRINJA	NUE MOGUĆE UTVRDI KATNOST KUĆE.
10	GAJA LJUDEVITA 9, PETRINJA	NUE MOGUĆE UTVRDI KATNOST KUĆE.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi PETRA ZRINJSKOG 40 odnosno na k.č. 1515 k.o. MOŠĆENICA, PETRINJA. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

S osobnim podacima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/26-03/130

URBROJ: 2176-04/14-26-2

SISAK, 13.7.2026.

IZRADIO:
IVICA ŠOŠTARIĆ

**POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:**

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

ETAŽNOST: S – suteran, PO – podrum; pretežito ulopana etaža, PR – prizemlje, K – kat, PK – potkrovlje, UK – uvučeni kat

Prilog br. 5 Rješenje o odbijanju akta za uporabu



REPUBLIKA HRVATSKA
SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
GRAD PETRINJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE,
GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA

KLASA: UP/I-361-03/13-10/3379
URBROJ: 2176/06-07/5-21-10
Petrinja, 24. 09. 2021. godine

Ovo je rješenje postalo pravomoćno
dne 21. 10. 2021. te se može izvršiti.
Referent:



Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Grada Petrinje na temelju članka 73. stavka 2. Zakona o općem upravnom postupku («Narodne novine» broj 47/09) u predmetu zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju – podnositelja DUBRAVKA BROZIĆA iz Mošćenice, Petra Zrinskog 40, OIB: 71120238462, donosi

RJEŠENJE

Odbacuje se zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju podnositelja DUBRAVKA BROZIĆA iz Mošćenice, Petra Zrinskog 40, OIB: 71120238462, koji se vodi pred ovim upravnim tijelom pod brojem: KLASA: UP/I-361-03/13-10/3379.

Obrazloženje

DUBRAVKA BROZIĆ iz Mošćenice, Petra Zrinskog 40, OIB: 71120238462, podnio je ovom upravnom tijelu dana 24. 06. 2013. godine zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za zgrade izgrađene u Mošćenici, Petra Zrinskog 40, na k.č.br. 1515 k.o. Mošćenica, zaprimljen pod brojem KLASA: UP/I-361-03/13-10/3379.

Zaključkom broj: KLASA: UP/I-361-03/13-10/3379, URBROJ: 2176/06-07/13-19-9, od 02. 04. 2019. godine, podnositelj je bio pozvan da u roku od 30 dana od primitka zaključka dopuni zahtjev i ovom upravnom tijelu dostavi podatke potrebne kako bi se postupilo po istom.

Zaključak je istaknut putem oglasne ploče dana 08.04.2019. godine do 16.04.2019., godine, pa je utvrđeno da je navedeni rok za dopunu zahtjeva istekao.

Obzirom da je predmetni zahtjev nepotpun i da se po njemu ne može postupiti, sukladno odredbi članka 73. stavka 2. Zakona o općem upravnom postupku («Narodne novine» broj 47/09) valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, u roku od 15 dana od dana primitka.

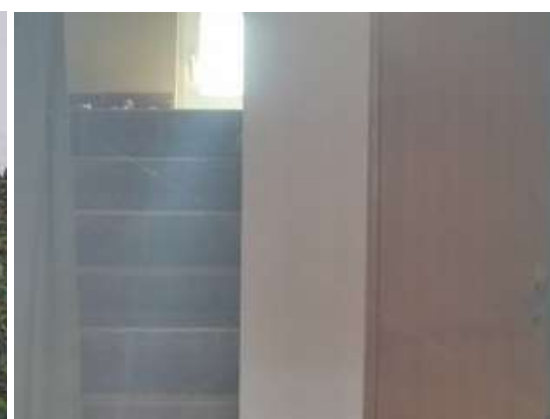
Žalba se predaje ovom upravnom tijelu neposredno u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, oslobođena od plaćanja upravne pristojbe prema tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine”, broj: 92/21., 93/21. i 95/21.).



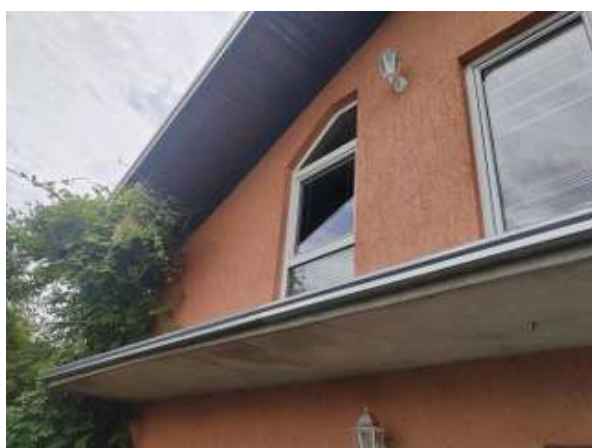
Dostaviti:

1. DUBRAVKO BROZIĆ - putem oglasne ploče
Mošćenica, Petra Zrinskog 40
2. DRŽAVNI INSPEKTORAT
PODRUČNA JEDINICA ZAGREB
ISPOSTAVA SISAK
Sisak, Ulica I. K. Sakcinskog 26
- ③ Evidencija,
4. Spis.

Prilog br. 5 Slike







Prilog br. 5 Zadatak suda / narudžbenica



Republika Hrvatska
Općinski sud u Sisku
Sisak

Poslovni broj: Ovr-80/2025-10

ZAKLJUČAK

Općinski sud u Sisku, po sutkinji Jasni Dumbović, u ovršnoj stvari ovrhovoditelja ABC - kreditna unija, OIB: 73640953507, Sisak, Ulica Stjepana i Antuna Radića 46, kojeg zastupa punomoćnik Berislav Balenović, odvjetnik u Zajedničkom odvjetničkom uredu Zvonimira Stiperski-Berislav Balenović, protiv ovršenika Andrey Brozić, OIB: 94629524280, Karlovac, Baščinska cesta 37B, radi ovrhe na nekretninama, 29. svibnja 2026.,

zaključio je

I. Određuje se provesti dokaz građevinskim vještačenjem radi utvrđivanja vrijednost nekretnina upisanih u zk.ul. 1096 k.o. Mošćenica, a koje se sastoje od čest. br. 482/106 kuća Mošćenica od 94 m² i dvorište Mošćenica od 794 m², vlasništvo ovršenika u cijelost.

II. Vještakom se određuje stalni sudski vještak Vedran Slabinjac, Sisak, Hanibala Lucića 10.

III. Sudski vještak je obavezan podnijeti nalaz i mišljenje u roku od 30 dana od dana uredovanja na licu mjesta i podnijeti zahtjev za naknadu troškova.

IV. Sudski vještak će izračunati vrijednosti navedenih nekretnina upisanih u zk.ul. 1096 k.o. Mošćenica, a koje se sastoje od čest. br. 482/106 kuća Mošćenica od 94 m² i dvorište Mošćenica od 794 m², vlasništvo ovršenika u cijelosti, primjenom posebnog propisa iz područja prostornog uređenja o načinu procjene vrijednosti nekretnina, načinu prikupljanja podataka i njihovoj evaluaciji te o metodama procjene nekretnina (čl. 92. st. 1 Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/12., 25/13., 93/14., 55/16. i 73/17., - dalje: OZ), time da će voditi računa o tome koliko ona manje vrijedi ako na njoj ostanu određena prava i poslije prodaje (čl. 92.st. 2. OZ-a).

V. Nalaže se ovrhovoditelju da u roku od 8 dana od dana primitka ovog zaključka uplati predujam za provođenje građevinskog vještačenja u iznosu od 700,00 eura na žiro račun broj HR6423900011300000576 s pozivom na broj 1-80-2025, potreban za podmirenje troškova koji će nastati u povodu izvođenja dokaza vještačenjem, jer će se u protivnom ovaj postupak obustaviti temeljem čl. 14. st. 2. OZ.

VI. Određuje se uredovanje na licu mjesta za

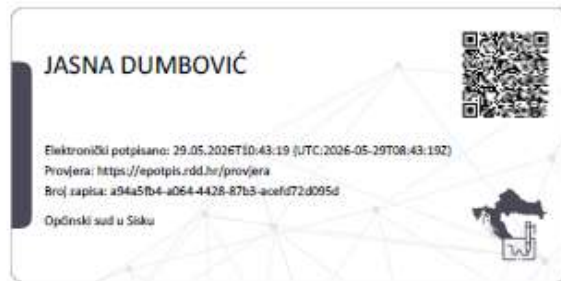
8. srpnja 2026. u 9,00 sati,

na koje uredovanje se pozivaju stranke i sudski vještak.

VII. Poziva se ovršenik da sudu i vještaku omogući pregled nekretnina koje su predmet vještačenja.

Sisak, 29. svibnja 2026.

Sutkinja
Jasna Dumbović



Uputa o pravnom lijeku

Protiv ovog zaključka nije dopušten pravni lijek (čl. 11. st. 5. OZ-a)

DNA:

1. Ovrhovoditelj po pun.
2. Ovršenik, putem pošte i putem oglasne ploče
3. Sudski vještak Vedran Slabinjac, Sisak, Hanibala Lucića 10

Broj zapisa: **9-30888-c1146**

Kontrolni broj: **019db-6b8a8-bd6e2**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Općinski sud u Sisku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.