



Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu nekretnina

Zlata Marović arh.teh.

Rješenje: 4 Su-448/20.-9

Argentinska 2, 10 090 Zagreb, tel.: +385 (0)1 889-0286;

Braće Janeković 16, 44 250 Petrinja, GSM: 098 714-812;

e-mail:marovic.zlata@gmail.com

IBAN HR0441240033124000311 OIB 33570458673

U Zagrebu, 06.07.2024.



PROCJEMBENI ELABORAT NALAZ I MIŠLJENJE

Predmet : Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

Svrha: Stečajni postupak

Nekretnine : Građevinska i poljoprivredna zemljišta u K.O. Joševica, Petrinja
k.č.br. 959, z.k.ul. 233; kčbr. 937/5, 953/1, 954/1, z.k.ul. 329; kčbr. 938/4, z.k.ul. 248;
kčbr. 1107/1, 1107/3, 1108, 1113/1, z.k.ul. 418; kčbr. 939/1, 939/4, z.k.ul. 427; kčbr. 955,
z.k.ul. 450; kčbr. 939/5, 942/3, z.k.ul. 554; kčbr. 938/6, 956, 957/6, z.k.ul. 580; kčbr. 957/5,
z.k.ul. 606; kčbr. 957/1, z.k.ul. 713; kčbr. 957/2, z.k.ul. 720; kčbr. 941/1, z.k.ul. 726; kčbr.
938/1, 938/2, 938/3, 938/5, 938/7, z.k.ul. 741

Vlasnik: I.T.L. MADI d.o.o. U STEČAJU, Bana Jelačića 58, Cerić,
Vinkovci 32100, OIB 92577356323

Naručitelj: Stečajna upraviteljica Boja Stanković
Ilirska 48, Osijek

Izradila : Zlata Marović, arh.teh.
Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
Broj: 4 Su – 448/20.-9 Županijski sud u Sisku

TD- 05/24
Zagreb, Srpanj 2024.



1. PRESLIKA RJEŠENJA O IMENOVANJU
2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNA I ZNANSTVENA LITERATURA
3. ODREĐIVANJE SVRHE – PREDMET PROCJENE
4. ZADAVANJE ZADATKA PROCJENITELJU
 - DAN KAKVOĆE I DAN VREDNOVANJA
 - OČEVID
 - FOTODOKUMENTACIJA
5. ODABIR OSNOVICE
6. ODABIR METODE PROCJENE
7. NALAZ

PRIKUPLJANJE PODATAKA

OPIS ZNAČAJKI - KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

- Podaci o predmetu procjene
- Podaci o nekretnini i njenom legalitetu
- Tehnički opis

DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE

- Položaj i lokacija (u odnosu na JPP)
- Osnovne napomene o građevini
- Buka, zagađenje
- Zemljište – planski status

OPIS ZNAČAJKI POREDBENIH NEKRETNINA

MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

8. MIŠLJENJE
9. ANALIZA
10. PROCJENA GRAĐEVINSKIH ZEMLJIŠTA
11. PROCJENA POLJOPRIVREDNIH ZEMLJIŠTA
12. ZAKLJUČAK
13. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA
14. IZJAVA PROCJENITELJA
15. PRILOZI

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNA I ZNANSTVENA LITERATURA

Građevinski propisi :

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 20/17, 39/19,125/19)
Zakon o gradnji (NN 153/13; 20/17, 39/19,125/19)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 22/00; 73/00; 114/01; 100/04; 107/07; 152/08; 126/10; i 55/13, 63/19 i 128/22)
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; 81/15)

Propisi o vrednovanju :

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14)
Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15; 122/15)
Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 21/98; 08/09; 126/11; 38/14; 123/15; 29/16)
Vladimir Krtalić:Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
Važeći građevinski propisi i normativi iz građevinske regulative RH
Razni troškovnici i podaci iz vlastite arhive
Podaci o stanju i kvaliteti građevine dobivene očevidom
Prostorni plan Sisačko-moslavačke županije ("Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije 12/19, 23/19, 29/19").
Zakon o provedbi Opće uredbe o zaštiti podataka NN 42/18

3. ODREĐIVANJE SVRHE – PREDMET PROCJENE

Predmetom procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina, t.j. zemljišta u K.O. Joševica, Zemljišnoknjižni odjel Petrinja. Na parceli broj 1107/3 upisana je kuća koja se nalazi u ruševnom stanju. Sve predmetne nekretnine su u vlasništvu I.T.L. MADI U STEČAJU d.o.o. iz Cerića, Bana Jelačića 58, Vinkovci, OIB 92577356323 u vlasničkom udjelu 1/1.

Svrha procjene je stečajni postupak vlasnika predmetnih nekretnina.

Stečajnim postupkom obuhvaćene su slijedeće nekretnine:

- Upisane u z.k.ul.br. 233, k.o. Joševica 322792, u 1/1 dijela
 - k.č.br. 959, pašnjak u Vinodolu, površine 1.252 m²
 -

 - Ukupno: 1.252 m²

- Upisane u z.k.ul.br. 248, k.o. Joševica 322792, u 1/1 dijela
 - k.č.br. 959, oranica Brestovi u Vinodolu, površine 2.845 m²
 -

 - Ukupno: 2.845 m²

3.	Upisane u z.k.ul.br. 329, k.o. Joševica 322792, u 1/1 dijela	
-	k.č.br. 937/5, oranica u Vinodolu, površine	2.568 m ²
-	k.č.br. 953/1, oranica u Vinodolu, površine	1.521 m ²
-	k.č.br. 954/1, oranica u Vinodolu, površine	1.101 m ²
-		
	<hr/> Ukupno:	5.190 m ²
4.	Upisane u z.k.ul.br. 418, k.o. Joševica 322792, u 1/1 dijela	
-	k.č.br. 1107/1, voćnjak kod kuće u selu, površine	1.726 m ²
-	k.č.br. 1107/3, kuća i dvorište, površine	935 m ²
-	k.č.br. 1108, oranica kod kuće u selu, površine	2.439 m ²
-	k.č.br. 1113/1, šuma grm kod kuće u selu, površine	975 m ²
-		
	<hr/> Ukupno:	6.075 m ²
5.	Upisane u z.k.ul.br. 427, k.o. Joševica 322792, u 1/1 dijela	
-	k.č.br. 939/1, oranica Brežana u Viodolu, površine	1.726 m ²
-	k.č.br. 939/4, oranica Brežana u Vinodolu, površine	935 m ²
-		
	<hr/> Ukupno:	3.845 m ²
6.	Upisane u z.k.ul.br. 450, k.o. Joševica 322792, u 1/1 dijela	
-	k.č.br. 955, Glavica u Viodolu, površine	2.568 m ²
-		
	<hr/> Ukupno:	2.568 m ²
7.	Upisane u z.k.ul.br. 554, k.o. Joševica 322792, u 1/1 dijela	
-	k.č.br. 939/5, oranica Brezina u Viodolu, površine	888 m ²
-	k.č.br. 942/3, pašnjak brdo u Vinodolu, površine	86 m ²
-		
	<hr/> Ukupno:	974 m ²
8.	Upisane u z.k.ul.br. 580, k.o. Joševica 322792, u 1/1 dijela	
-	k.č.br. 938/6, oranica Brestovi u Vinodolu, površine	1.151 m ²
-	k.č.br. 956, vinograd Brestovi u Vinodolu, površine	932 m ²
-	k.č.br. 957/6, oranica Brestovi u Vinodolu, površine	1.039 m ²
-		
	<hr/> Ukupno:	3.122 m ²
9.	Upisane u z.k.ul.br. 606, k.o. Joševica 322792, u 1/1 dijela	
-	k.č.br. 957/5, oranica Krtolji u selu, površine	2.176 m ²
-		
	<hr/> Ukupno:	2.176 m ²

10. Upisane u z.k.ul.br. 713, k.o. Joševica 322792, u 1/1 dijela	
- k.č.br. 957/1, oranica u Viodolu, površine	5.794 m ²
-	
Ukupno:	5.794 m ²
<hr/>	
11. Upisane u z.k.ul.br. 720, k.o. Joševica 322792, u 1/1 dijela	
- k.č.br. 957/2, oranica u Viodolu, površine	6.082 m ²
-	
Ukupno:	6.082 m ²
<hr/>	
12. Upisane u z.k.ul.br. 726, k.o. Joševica 322792, u 1/1 dijela	
- k.č.br. 941/1, oranica u Viodolu, površine	662 m ²
-	
Ukupno:	662 m ²
<hr/>	
13. Upisane u z.k.ul.br. 741, k.o. Joševica 322792, u 1/1 dijela	
- k.č.br. 938/1, oranica Brestovi u Vinodolu, površine	4.517 m ²
- k.č.br. 958/2, oranica Brestovi u Vinodolu, površine	2.309 m ²
- k.č.br. 958/3, oranica Brestovi u Vinodolu, površine	2.212 m ²
- k.č.br. 958/5, oranica Brestovi u Vinodolu, površine	86 m ²
- k.č.br. 958/7, oranica Brestovi u Vinodolu, površine	683 m ²
Ukupno:	9.807 m ²
<hr/>	
Sveukupno:	50.392 m ²

14. ZADATAK , DAN KAKVOĆE, DAN VREDNOVANJA

ZADATAK : prema zahtjevu Naručitelja –stečajne upraviteljice, zadatak procjene je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnina na dan vrednovanja 06.07.2024.

DAN VREDNOVANJA
DAN KAKVOĆE

06.07.2024.
06.07.2024.

Za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih ili izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih objekata, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora, primjerena je poredbena metoda.

Za metodu procjene zemljišta predmetnih nekretnina odabire se POREDBENA METODA obzirom da na promatranom području postoji dovoljan broj prodanih nekretnina u bliskom vremenskom razdoblju dana kakvoće koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Poredbenom metodom tržišna vrijednost se određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

Za procjenu obiteljske kuće na k.č.br. 1107/1 u k.o. Joševica koristila bi se TROŠKOVNA METODA, međutim, zbog razloga neuporabljivosti objekata na toj parceli, ista je opterećenja uklanjanjem devastiranih objekata.

18. PRIKUPLJANJE PODATAKA

- UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA na dan kakvoće – 06.07.2024.g.

Podaci o predmetu procjene

Predmet procjene - obiteljska prizemna zgrada koja je izgrađena na k.č.br. 1107/1, k.o. Joševica sredinom prošlog stoljeća, nalazi se u ruševnom stanju zbog starosti i neodržavanja kako same građevine, tako i okoliša koji je obrastao gustim raslinjem koje nije uklanjano 30-etak godina. Predmetom procjene je pripadajuće zemljište. Na objektu su oštećen i urušen krov tako da su atmosferilije kroz vrijeme dodatno uništile unutrašnjost objekata.

Objekt u ovoj procjeni nije uzet kao vrijednost, već kao trošak uklanjanja. U katastarskom operatu stambeni objekat nije ucrtan, a u zemljišnoknjižnom se vodi kao stambeni objekat, t.j. kuća. Parcela 1107/1 u procjeni se uzima kao građevinska u površini od 1.726 m².

Trošak uklanjanja : $(6,00 \times 7,00 \times 3,00) = 126,00 \times 0,20 = 25,20 \text{ m}^3$ razgrađenog materijala ili šute. Za odvoz se uzima faktor 1,40.

$25,20 \times 1,40 = 35,28 \text{ m}^3$

$35,00 \times 30 = 1.050 \text{ EUR}$

Adresa nekretnine - Jošavica 52, Petrinja
(stari kućni broj je nepoznat)

Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

Kuća je izgrađena na parceli oznake 1107/1, upisana u zemljišnu knjigu, ali nije ucrtana u katastarski operat. Smatra se legalnom temeljem izgrađenosti iz perioda prije 15. Veljače 1968.g.

Obzirom da je kuća u ruševnom stanju, teret vrijednosti objekta je uklanjanje i zbrinjavanje uklonjenog materijala.

Vrijednost predstavlja samo građevinsko zemljište.

Na predmetnu parcelu vežu se još dvije poljoprivredne parcele.

Tehnički opis

Nekretnina je izgrađena početkom šezdesetih godina prošlog stoljeća kao obiteljska prizemna kuća veličine 6,00x7,00 m. Izgrađena je od opeke sa montažnim drvenim stropom i krovom koji je pokriven crijepom. Stolarija je drvena. Pročelja nisu ožbukana.

Od gradske infrastrukture objekat je pred 30 g. bio priključen na elektroinstalaciju. Kuća nije useljena od 1995.g.

Pristupni put je asfaltiran. Teren je u padu prema od cete prema jugu.

Parcela broj 1107/1, k.o. Joševica nalazi se u selu uz pristupni seoski put blizu crkve. Prije i poslije te parcele nalazi se nekoliko obiteljskih kuća koje su djelomično napuštene pred tridesetak godina, a djelomično useljene gdje mještani žive konstantno. Od gradske infrastrukture na parceli postoji električna mreža. Seoski vodovod prolazi glavnom seoskom cestom, 300-injak metara dalje.

- DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

Predmetne građevinske parcele nalaze se u obuhvatu Prostornog plana Sisačko-moslavačke županije. Prema namjeni prostora nalaze se u području seoske stambene gradnje – izgrađeni dio u cjenovnom bloku Blinja-šuma.

Makrolokacija – regionalni položaj

Predmetne nekretnine nalaze se u Sisačko-moslavačkoj županiji, u naselju Jošavica, a administrativno pripadaju Gradu Petrinja.

Jošavica je seosko naselje u južnom dijelu županije, južno od grada Petrinje, uz državnu cestu Petrinja-Hrvatska Kostajnica.

Mikrolokacija – lokalni položaj

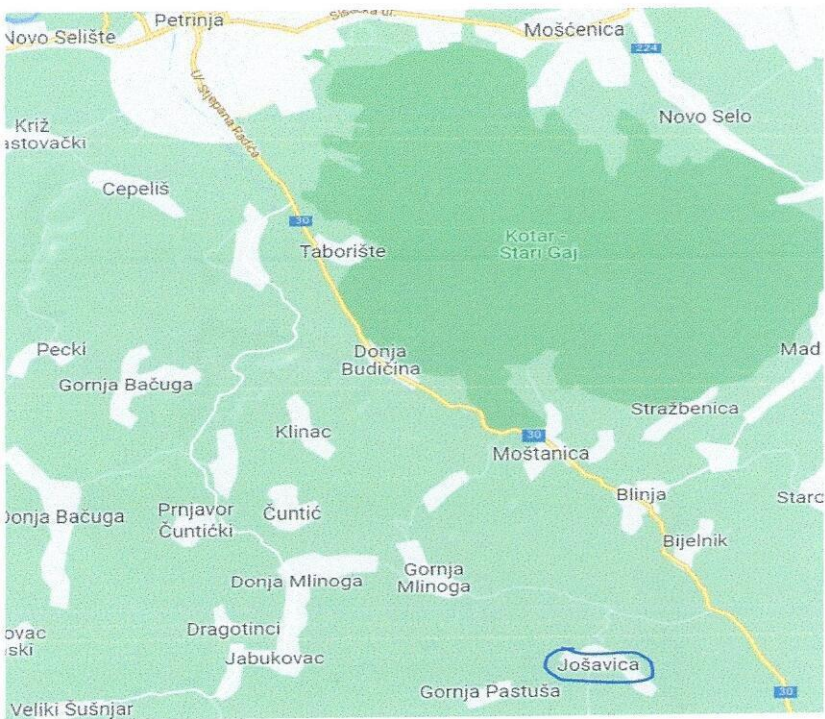
Predmetna parcela nalazi se u zapadnom dijelu sela Jošavica, cca 2 km od državne ceste. Pristupni put od državne ceste je asfaltiran do sela i djelomično kroz selo.

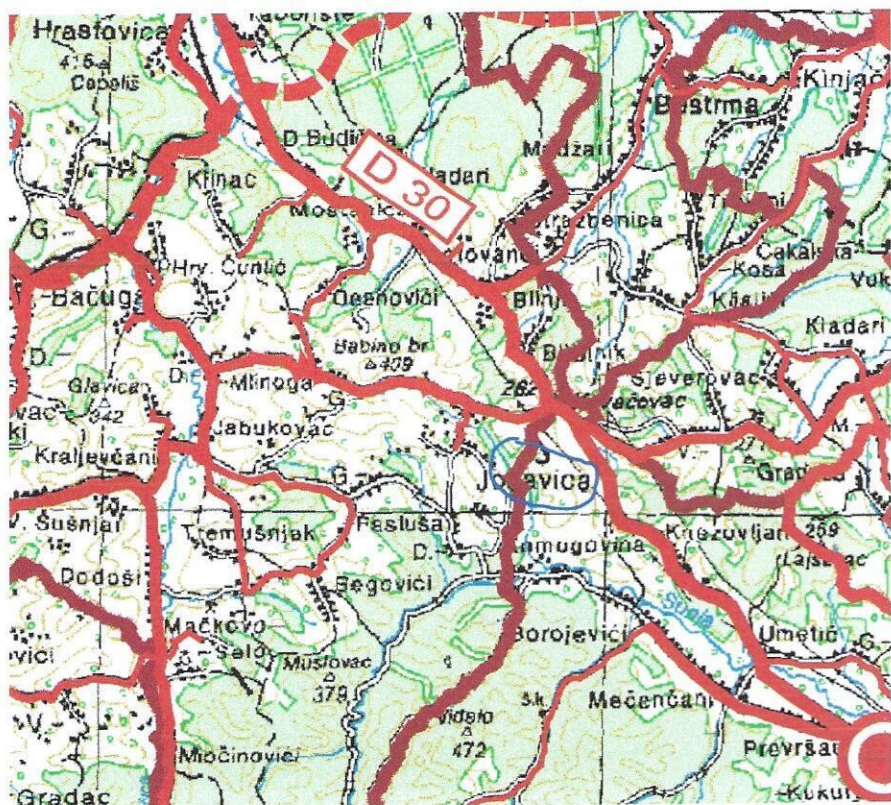
Buka, zagađenjenje

Naselje je seosko bez industrijskih pogona, uglavnom stambena seoska gradnja sa pomoćnim gospodarskim objektima.

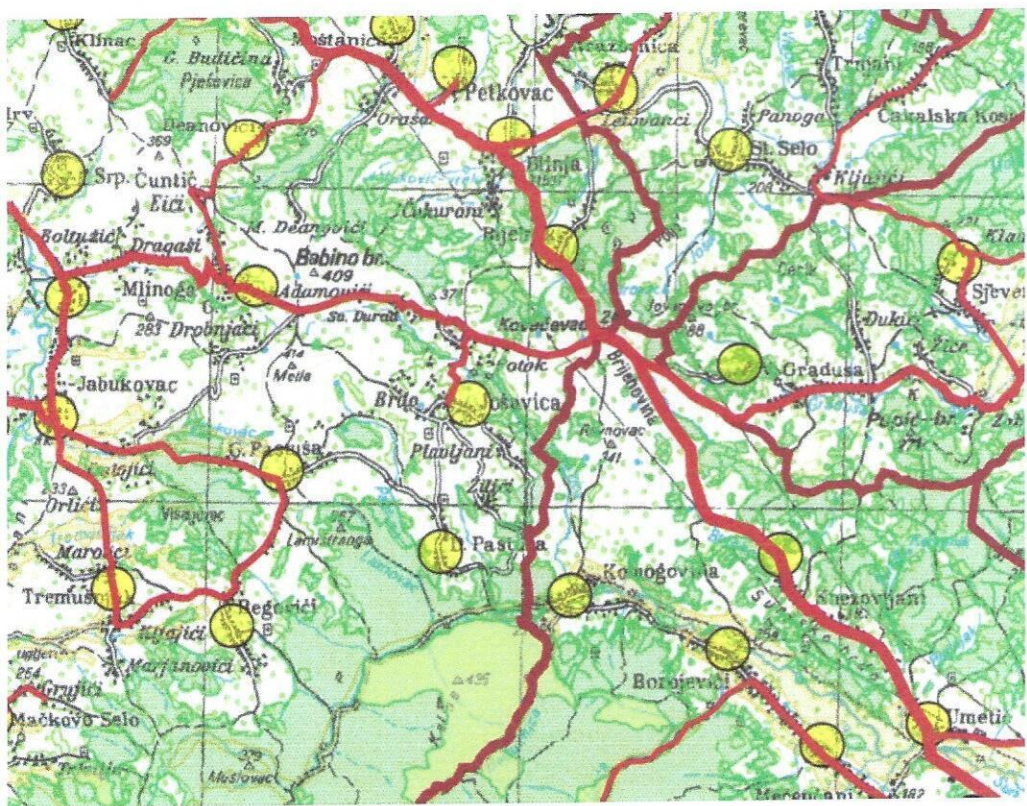
Nema značajnijih, općepoznatih i uočljivih izvora zagađenja i buke. Stanovništvo se bavi poljoprivredom.

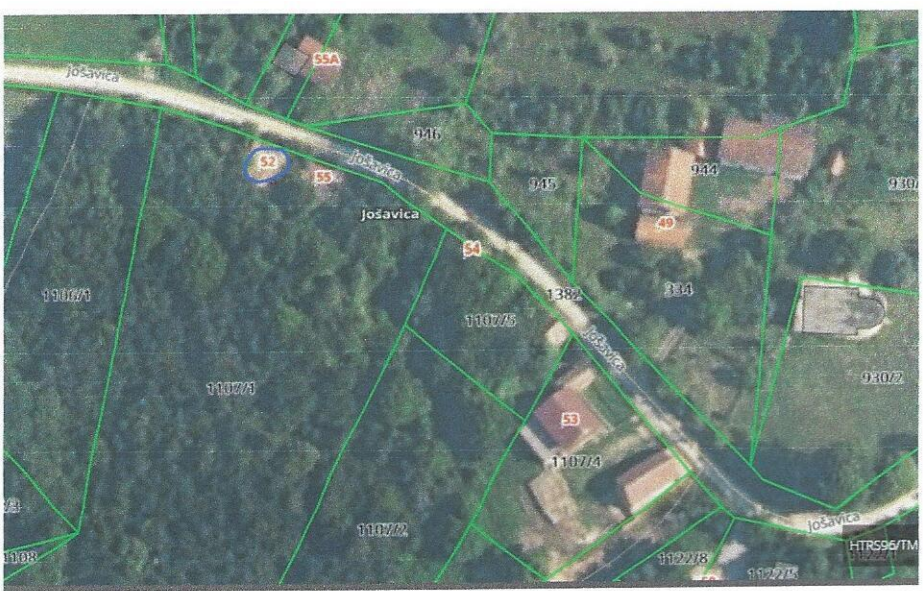
Položaj i lokacija (u odnosu na JPP)





- NAMJENA - S - stambena namjena
- KATEGORIJA ZEMLJIŠTA 1 - k.č.br. 1107/1





19. MIŠLJENJE

Poredbene nekretnine evaluirane su iz e-Nekretnina RH SMŽ, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu, Odsjeka za prostorno uređenje, graditeljstvo i eNekretnine za procjenu parcela u istoj katastarskoj općini u istom vlasništvu MADI d.o.o. koja je izvršena 2023.g.

Obzirom da u ovom trenutku nema u sustavu e-nekretnina novih kupoprodaja koja nisu starija od 4 godine Pravilnik čl.7, ad.1. , a koje se nalaze u istoj katastarskoj općini ili su dovoljno podudarne sa procjenjivanim nekretninama, procjena će se izvršiti temeljem indeksnih nizova objavljenim od strane e-Nekretnina RH SMŽ u odnosu na vrijednosti u procjeni iz 2023.g.

U Nalazu i mišljenju od 22.03.2023.g., oznake TD 02/23 građevinska zemljišta vrednovana su sa 1,07 EUR/m², a poljoprivredna po 0,40 EUR/m².

k.č.br. 1107/1, k.o. Jošavica





k.č.br. 1107/1 1.726 m² x 1,07 EUR/m² = 1.846,82 EUR

Indeks na dan vrednovanja 205,74
(uzima se kraj 2023.g. kao zadnji objavljeni)

Indeks na dan procjene iz 2023.po kojoj se vrši indeksacija 195,51
(uzima se kraj 2022 kao najbliži prethodnoj procjeni)

$1,07 / 195,51 \times 205,74 = 1,1259738$

$1.726 \text{ m}^2 \times 1,13 = 1.950,38 \text{ EUR}$

REKAPITULACIJA vrijednosti građevinskog zemljišta u k.o. Jošavica

k.č.br. 1107/1 1.726 m² x 1,13 EUR/m² = 1.950,38 EUR
trošak uklanjanja objekta i čišćenja parcele -1.050,00 EUR

Ukupno: 900,38 EUR

ZAOKRUŽENO 900,00 EUR

Izradila:
Zlata Marović, arh.teh.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA U K.O. JOŠEVICA

Sva predmetna poljoprivredna zemljišta koja se nalaze u katastarskoj općini Joševica imaju pristupe ili preko seoskih putova ili preko parcela u istom vlasništvu.

Parcele su uglavnom zapuštene i obrasle jer se ne koriste.

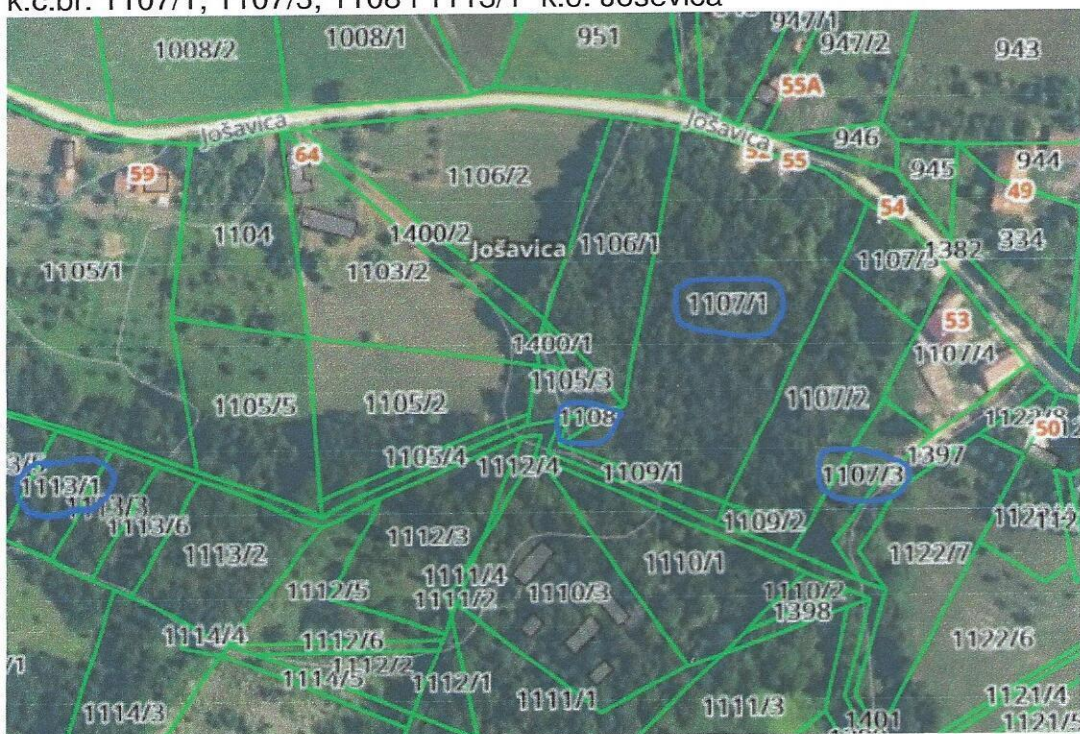
Sve parcele su kategorije 4.1. poljoprivredne i šumske površine

Sve predmetne parcele nalaze se uglavnom u dva područja, dio na južnoj strani seoske ceste u blizini kuće, a dio na sjevernoj strani ceste na kraju sela prema selu Mlinoga u području zvanom Vinodol.

Parcele 1107/3, 1108, 1113/1 nalaze se blizu kuće, obrasle su velikim drvećem i šikarom tako da je nemoguće doći do njih i snimiti iste.

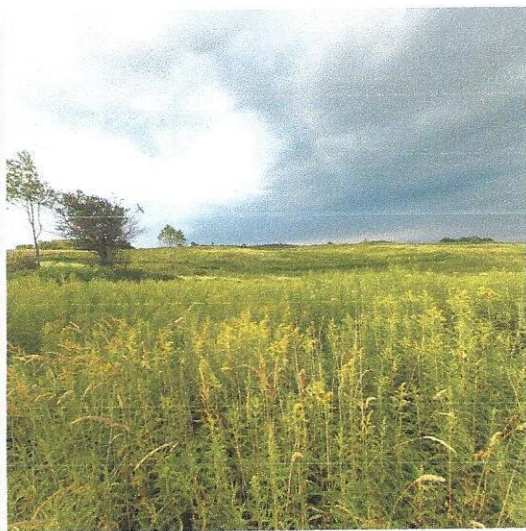
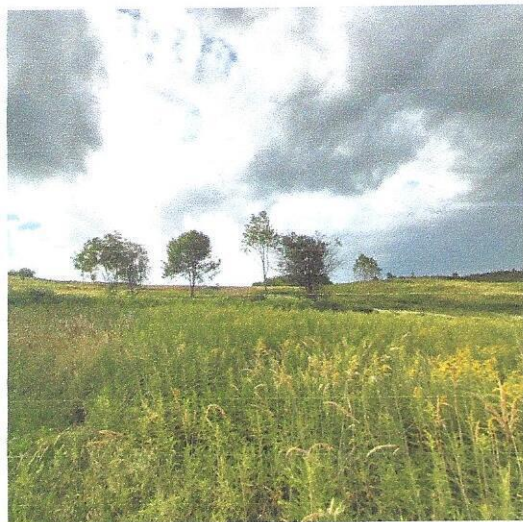
Sve ostale parcele su u Vinodolu.

k.č.br. 1107/1, 1107/3, 1108 i 1113/1 k.o. Joševica



Parcele u vinodolu: 959, 937/5, 953/1, 954/1, 938/4, 939/1, 939/4, 955, 939/5, 942/3, 938/6, 956, 957/6, 957/5, 957/1, 957/2, 941/1, 938/1, 938/2, 938/3, 938/5 i 938/7







Prosječna vrijednost prodanih poljoprivrednih zemljišta nakon međuvremenskog izjednačenja iznosi 0,40 EUR/m² za čestice u k.o. Joševica prema procjeni iz 2023.g.

Indeks na dan vrednovanja 343,55
(uzima se kraj 2023.g. kao zadnji objavljeni)

Indeks na dan procjene iz 2023.po kojoj se vrši indeksacija 336,40
(uzima se kraj 2022 kao najbliži prethodnoj procjeni)

$$0,40 / 336,40 \times 343,55 = 0,4084809$$

$$50.392 - 1.726 = 48.666 \text{ m}^2$$

$$48.666 \text{ m}^2 \times 0,41 = 19.953,06 \text{ EUR}$$

Slijedom navedenog utvrđuje se vrijednost zemljišta:

z.k.ul.br. 233, k.o. Joševica 322792

- k.č.br. 959, površine 1.252 m² x 0,41 EUR/m² = 513,32 EUR

 Ukupno: 1.252 m² x 0,41 EUR/m² = 513,32 EUR

z.k.ul.br. 248, k.o. Joševica 322792

- k.č.br. 959, površine 2.845 m² x 0,41 EUR/m² = 1.166,45 EUR

 Ukupno: 2.845 m² x 0,41 EUR/m² = 1.166,45 EUR

z.k.ul.br. 329, k.o. Joševica 322792

- k.č.br. 937/5, površine 2.568 m² x 0,41 EUR/m² = 1.052,88 EUR- k.č.br. 953/1, površine 1.521 m² x 0,41 EUR/m² = 623,61 EUR- k.č.br. 954/1, površine 1.101 m² x 0,41 EUR/m² = 451,41 EUR

 Ukupno: 5.190 m² x 0,41 EUR/m² = 2.127,90 EUR

z.k.ul.br. 418, k.o. Joševica 322792

- k.č.br. 1107/3, površine 935 m² x 0,41 EUR/m² = 383,35 EUR- k.č.br. 1108, površine 2.439 m² x 0,41 EUR/m² = 999,99 EUR- k.č.br. 1113/1, površine 975 m² x 0,41 EUR/m² = 399,75 EUR

 Ukupno: 4.349 m² x 0,41 EUR/m² = 1.783,09 EUR

z.k.ul.br. 427, k.o. Joševica 322792

- k.č.br. 939/1, površine 2.424 m² x 0,41 EUR/m² = 993,84 EUR- k.č.br. 939/4, površine 1.421 m² x 0,41 EUR/m² = 582,61 EUR

 Ukupno: 3.845 m² x 0,41 EUR/m² = 1.576,45 EUR

z.k.ul.br. 450, k.o. Joševica 322792

- k.č.br. 955, površine 2.568 m² x 0,41 EUR/m² = 1.052,88 EUR

 Ukupno: 2.568 m² x 0,41 EUR/m² = 1.052,88 EUR

z.k.ul.br. 554, k.o. Joševica 322792

- k.č.br. 939/5, površine 888 m² x 0,41 EUR/m² = 364,08 EUR- k.č.br. 942/3, površine 86 m² x 0,41 EUR/m² = 35,26 EUR

 Ukupno: 974 m² x 0,41 EUR/m² = 399,34 EUR

z.k.ul.br. 580, k.o. Joševica 322792

- k.č.br. 938/6, površine 1.151 m² x 0,41 EUR/m² = 471,91 EUR- k.č.br. 956, površine 932 m² x 0,41 EUR/m² = 382,12 EUR- k.č.br. 957/6, površine 1.039 m² x 0,41 EUR/m² = 425,99 EUR

 Ukupno: 3.122 m² x 0,41 EUR/m² = 1.280,02 EUR

z.k.ul.br. 606, k.o. Joševica 322792

- k.č.br. 957/5, površine 2.176 m² x 0,41 EUR/m² = 892,16 EUR

Ukupno: 2.176 m² x 0,41 EUR/m² = 892,16 EUR

z.k.ul.br. 713, k.o. Joševica 322792

- k.č.br. 957/1, površine 5.794 m² x 0,41 EUR/m² = 2.375,54 EUR

Ukupno: 5.794 m² x 0,41 EUR/m² = 2.375,54 EUR

z.k.ul.br. 720, k.o. Joševica 322792

- k.č.br. 957/2, površine 6.082 m² x 0,41 EUR/m² = 2.493,62 EUR

Ukupno: 6.082 m² x 0,41 EUR/m² = 2.493,62 EUR

z.k.ul.br. 726, k.o. Joševica 322792

- k.č.br. 941/1, površine 662 m² x 0,41 EUR/m² = 271,42 EUR

Ukupno: 662 m² x 0,41 EUR/m² = 271,42 EUR

z.k.ul.br. 741, k.o. Joševica 322792

- k.č.br. 938/1, površine 4.517 m² x 0,41 EUR/m² = 1.851,97 EUR

- k.č.br. 958/2, površine 2.309 m² x 0,41 EUR/m² = 946,69 EUR

- k.č.br. 958/3, površine 2.212 m² x 0,41 EUR/m² = 906,92 EUR

- k.č.br. 958/5, površine 86 m² x 0,41 EUR/m² = 35,26 EUR

- k.č.br. 958/7, površine 683 m² x 0,41 EUR/m² = 280,03 EUR

Ukupno: 9.807 m² x 0,41 EUR/m² = 4.020,87 EUR

Sveukupno: 48.666 m² x 0,41 EUR/m² = 19.953,06 EUR

ZAOKRUŽENO

20.000,00 EUR

REKAPITULACIJA

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA

900,00 EUR
20.000,00 EUR

SVEUKUPNO:

20.900,00 EUR

Izradila:
Zlata Marović, arh.teh.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

Ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su koeficijenti za prilagodbu, koristit će se procjenitelju poznati tržišni pokazatelji.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu nekretnina u novije vrijeme, t.j. na dan kakvoće 06.07.2024.g. na predmetnoj i sličnim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta, osobito veliku ponudu, a neznatnu potražnju i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, te opisana obilježja procjenjivanih nekretnina, određujem koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu u iznosu +- 1,00. Tijekom provedbe postupka vrednovanja pojedinih nekretnina već su izvršena potrebna umanjjenja.

$T_f = 1,00$

Tečaj EURA na dan procjene = 7,5345

a. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se jednaka

$T_v \ 20.900,00 \times 1,00 = 20.900,00 \text{ EUR-a}$

ZAOKRUŽENO $20.900,00 \text{ EUR-a}$

Riječima : dvadesettisućadevesto EUR

Napominje se da porez nije obračunat niti uključen u ovom izračunu tržišne vrijednosti niti po jednoj osnovi.

Procjenu izradila:
Zlata Marović, arh.teh.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



ZAKLJUČAK

Procjenjena vrijednost dobivena je korištenjem indeksnih nizova kupoprodajnih cijena nekretnina za područje Sisačko moslavačke županije na vrijednost kupoprodajnih cijena Nalaza i mišljenja iz 2023 za zemljišta sa istog područja, t.j. za nekretnine iz katastarske općine Jošavica koje su dovoljno podudarne sa nekretninama koje se procjenjuju danas. Za građevinsku parcela na kojoj se nalazi kuća u procjenu je uzeta vrijednost zemljišta umanjena za trošak rušenja i zbrinjavanja građevinskog otpada jer je kuća u ruševnom stanju, a parcela je obrasla visokim drvećem.

Procjenjena vrijednost svih nekretnina iznosi 20.900 EUR

Procijenjena vrijednost odnosi se na datum 06.07.2024.g. Nekretnina po procjenjenoj vrijednosti je utrživa u određenom razdoblju, ovisno o društvenim i ekonomskim kretanjima te promjenama stanja na tržištu nekretnina.

Izradila:

Zlata Marović, arh.teh.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



1. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Usluga pružena od strane Zlate Marović, Stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjenu nekretnina je obavljena sukladno propisima RH. Djelovala sam kao neovisna stranka. Naknada za moju uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije točnost podataka koji su mi predočeni. Svi failovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja moga zadatka biti će moja imovina. Čuvati ću ih još najmanje 5 godina.

Moj zadatak je bio odrediti tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina na dan vrednovanja u svrhu provedbe stečajnog postupka.

Radi se o nekretninama u k.o. Joševica, Petrinja, u naravi građevinsko i poljoprivredna zemljišta.

Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje korištenje i pozivanje na istu od strane Naručitelja ili trećih osoba je nevažeće. Moje potpuno izvješće Naručitelj može dati zainteresiranim trećim stranama koje trebaju biti upoznate.

Ja ću po pravnoj obvezi smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće.

Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost objiju strana.

2. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovala kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresirana za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti
5. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima i zakonima.
6. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni
7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene
8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene
9. Moje stručno iskustvo se može sažeti u 40 godina rada u graditeljstvu na području projektiranja, rada u operativi na vođenju gradilišta, procjeni ratnih šteta, procjeni nekretnina za hipotekarne kredite, kalkulacijama i izradi ponuda za izvođenje radova, vještačenjima i procjeni nekretnina.

Procjenu izradila :

Zlata Marović, arh. teh
Stalna sudska vještakinja za
graditeljstvo i procjenu nekretnina



P

R

I

L

O

R

I

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI . k.č.br. 39016, 39914, k.o. Joševica na dan 24.02.2023.g.

VREMENSKO INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Uvršteni podaci iz e-nekretnina MGRPU

tedaj 7.5345

ISKLUČIVANJE NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Zbirka kupoprodajnih cijena- stanovi-apartmani

NAZIV ATRIBUTA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ADRESA	Gora	Gora	Hrastovica	Jošavica	Jošavica	Križ	Strašnik	Taborište	Hrastovica	
k.č.br.	778/2	473/2	742/3	811/4	816/15	372	558	162/3	1228	
VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	
CJENOVNI BLOK	Gora-naselje	Gora-naselje	Hrastovica-nas	Bilja-šuma	Bilja-šuma	Gora-vrli obr	Gora-vrli obr	Hrastovica-nas	Hrastovica-nas	
ZKO	Gora	Gora	Hrastovica	Jošavica	Jošavica	Križ Hrastov	Strašnik	Taborište	Hrastovica	
Z.k.č.br.	777/3, 778/2	227/1/1, 473/1	567/2	811/4	816/15	931/1	558	162/3	819/3, 819/4	
K.O.	Gora	Gora	Hrastovica	Jošavica	Jošavica	Križ	Strašnik	Taborište	Hrastovica	
POVRŠ U PROMETU	900,00	1.741,00	1.014,00	719,00	619,00	920,00	719,00	1.503,00	468,00	
VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	
DATUM UGOVORA	03.11.20.	18.01.22.	12.05.21.	20.01.22.	17.03.22.	24.07.19.	17.10.22.	02.08.21.	08.07.21.	
NAMJENA	GP izgrađeno	GP izgrađeno	GP izgrađeno	GP izgrađeno	GP izgrađeno	GP izgrađeno	GP izgrađeno	GP izgrađeno	GP izgrađeno	
KOEF ISKORISTIVOSTI	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	
KATEGORIJA ZEMLJ.	1	1	1	1	1	1	1	1	2	
Kl max	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	
CIJENA EUR/m2	0,73	1,15	1,05	0,37	1,49	0,74	0,92	0,89	1,14	

Opća UREDBA O ZAŠTITI PODATAKA - GDPR : SL EU 119 na snazi od 25.05.2018.

0,94 E/m2

Grubo čišćenje odnosi se na značajnija odstupanja u kupoprodajnim cijenama (br.4 i 5)

GRUBO ČIŠĆENJE POREDBENIH NEKRETNINA - identifikacija i eliminacija netipičnih iznosa (Sl. 4 st.3. Pravilnika)

Prosječna cijena = 0,95 E/m2 nakon grubog čišćenja

MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

NAZIV ATRIBUTA	VRJEDNOST ATRIBUTA									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ADRESA	Gora	Gora	Hrastovica	Jošavica	Jošavica	Križ	Štrašnik	Taborište	Hrastovica	
k.č.br.	776/2	473/2	742/3	811/4	816/15	372	558	162/3	1228	
VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	
CJENOVNI BLOK	Gora-naselle	Gora-naselle	Hrastovica-nas	Bilina-šuma	Bilina-šuma	Gora-vrli.obr.	Gora-vrli.obr.	Hrastovica-nas	Hrastovica-nas.	
ZKO	Gora	Gora	Hrastovica	Jošavica	Jošavica	Križ	Hrastov.	Taborište	Hrastovica	
z.k.č.br.	777/3, 778/2	2271/1, 473/1	567/2	811/4	816/15	931/1	568	162/3	819/3, 819/4	
K.O.	Gora	Gora	Hrastovica	Jošavica	Jošavica	Križ	Štrašnik	Taborište	Hrastovica	
POVRŠ.U PROMETU	900,00	1.741,00	1.014,00	719,00	619,00	920,00	719,00	1.503,00	498,00	
VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	
DATUM UGOVORA	03.11.20.	18.01.22.	12.05.21.	20.01.22.	17.03.22.	24.07.19.	17.10.22.	02.08.21.	08.07.21.	
NAMJENA	GP izgrađeno	GP izgrađeno	GP izgrađeno	GP izgrađeno	GP izgrađeno	GP izgrađeno	GP izgrađeno	GP izgrađeno	GP izgrađeno	
KOEF. ISKORISTIVOSTI	2,1	1	2,1	1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	
KATEGORIJA ZEMLJ.	1	1	1	1	1	1	1	1	2	
Ki max	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	
CIJENA EUR/m ²	0,73	1,15	1,05	0,37	1,49	0,74	0,92	0,89	1,14	

Prosječna cijena = **0,95 E/m²** nakon grubog čišćenja

Međuvremensko izjednačenje

Hedonistička tablica HNB J3										
indeks na dan ski. ugovor.	119,50	132,30	122,20		104,00	139,70	139,70	122,60	122,60	
indeks na dan kakvoće	139,70	139,70	139,70		139,70	139,70	139,70	139,70	139,70	
međuvr. izjednačena cijena	0,85	1,21	1,20		0,99	0,92	1,01	1,30	1,30	

Prosječna cijena = **1,07 E/m²**

nakon međuvremenskog izjednačenja

Odstupanje od prosjeka -20,56% 13,08% 12,15% nakon međuvremenskog izjednačenja
 Nakon provedenog međuvremenskog izjednačenja nema isključenja, sve poredbene nekretnine su unutar +/- 30% od prosjeka -7,48% -14,02%

Prosječna cijena = **1,07 E/m²**

nakon ponovljenog međuvremenskog izjednačenja

Interkvalitativno izjednačenje

PROCJENJIVANA NEKRETNINA IMA SLIJEDEĆA OBILJEŽJA

URBANA PRAVILA KOEF. ISKORISTIVOSTI KATEG. ZEMLJIŠTA

NAMJENA

GP izgrađeno

2,8 1

VRIJEDNOST ATRIBUTA

NAZIV ATRIBUTA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ADRESA	Gora	Gora	Hrastovica	Jošavica	Jošavica	Križ	Strrašnik	Taborište	Hrastovica	
k.č.br.	7782	473/2	742/3	811/4	816/15	372	558	162/3	1228	
VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	
ČJENOVNI BLOK	Gora-naselje	Gora-naselje	Hrastovica-naš	Bilinja-šuma	Bilinja-šuma	Gora-vrli.obr.	Gora-vrli.obr.	Hrastovica-naš	Hrastovica-naš	
ZKO	Gora	Gora	Hrastovica	Jošavica	Jošavica	Križ	Hrastov.	Taborište	Hrastovica	
Z.k.č.br.	777/3, 778/2	227/11, 473/1	567/2	811/4	816/15	931/1	558	162/3	819/3, 819/4	
POVRŠUPROMJETU	900,00	1.741,00	1.014,00	719,00	619,00	920,00	719,00	1.503,00	468,00	
VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	
DATUM UGOVORA	03.11.20	18.01.22	12.05.21	20.01.22	17.03.22	24.07.19	17.10.22	02.08.21	08.07.21	
NAMJENA	GP izgrađeno	GP izgrađeno	GP izgrađeno	GP izgrađeno	GP izgrađeno	GP izgrađeno	GP izgrađeno	GP izgrađeno	GP izgrađeno	
KOEF.ISKORISTIVOSTI	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	
KATEGORIJA ZEMLJ.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
Ki max	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	
CIJENA EUR/m2	0,85	1,21	1,20	0,37	1,49	0,99	0,92	1,01	1,30	

Međuvremenski izjednačena cijena

1,07 E/m2

Interkvalitativno izjednačenje

IZJEDNAČENJE ZA RAZLIKU U KATEGORIJI ZEMLJIŠTA

Koeficijent za izjednačenje zbog razlike u kategoriji = 1,00

poredbena nekr. 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1

procjenjivana nekr. 1,00 1,00 1,00 1,00 1,00 1,00 1,00 1,00 1,00 1,00

Vrijednosti izjednačenih nekretnina prema kategoriji zemljišta

1,07 E/m2

IZJEDNAČENJE ZA RAZLIKU U MOGUĆNOSTIMA GRADNJE

Prilog br. 11 Pravilnika

Mjera-pored.n.	2,8	2,80	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8
Mjera-procj.n.	2,8	2,80	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8
koeficijent	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
izjednačena cijena	0,85	1,21	1,20	0,37	1,49	0,99	0,92	1,01	1,30	1,30
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA EUR/M2	0,85	1,21	1,20	0,37	1,49	0,99	0,92	1,01	1,30	1,30

Prosjeak EUR-aim2

1,07 EUR-aim2

Odstupanje od prosjeka

-20,55%

Pojedinačna odstupanja unutar +40% (nema isključenja)

1,12%

-7,48%

-14,02%

-5,61%

21,50%

Prosjeak E/m2

1,07

MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA



PROCJENA TRŽIŠNE VRJEDNOSTI · k.č.br. 39077, 423/1, 1343, 1344, 1345, 328/3, 332/3, 333/4, 204/4, 206/1, 206/5, 289, 332/2 k.o. Jošavica na dan 24.02.23.

VREMENSKO INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Uvršteni podaci iz e-nekretnina, MGPU

ISKLJUČIVANJE NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

tečaj 7,5345

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Zbirka kupoprodajnih cijena - stanovi-apartmani

NAZIV ATRIBUTA	VRJEDNOSTI ATRIBUTA									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ADREŠA	oranica	šuma	oranica	oranica	oranica	oranica	oranica	oranica	oranica	oranica
k.č.br.	1053	663/3	634/3	803/3	273/2	807	638/2	652/2	738/2	736/1
VRSTA NEKRETNINE	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
CJENOVNI BLOK	Bilnja-šuma	Bilnja-šuma	Bilnja-šuma	Bilnja-šuma	Bilnja-šuma	Bilnja-šuma	Bilnja-šuma	Bilnja-šuma	Bilnja-šuma	Bilnja-šuma
ZKO	Jošavica	Jošavica	Jošavica	Jošavica	Jošavica	Jošavica	Jošavica	Jošavica	Jošavica	Jošavica
Z.k.č.br.	1053	627	618/1	1319/3	271	1319/2	638/2	652/2	736/1	737/4
K.O.	Jošavica	Jošavica	Jošavica	Jošavica	Jošavica	Jošavica	Jošavica	Jošavica	Jošavica	Jošavica
POVRSA U PROMETU	13.761,00	90.078,00	64.640,00	42.915,00	21.538,00	66.494,00	89.939,00	23.813,00	10.718,00	10.718,00
VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
DATUM UGOVORA	11.10.22.	27.06.22.	27.06.22.	27.07.21.	16.09.21.	04.05.21.	27.06.22.	27.07.22.	30.09.22.	30.09.22.
NAMJENA	P3	PS	PS	PS	PS	PS	PS	PS	PS	PS
KOEF. ISKORISTIVOSTI										
KATEGORIJA ZEMLJ.	4.1.	4.1.	4.1.	4.1.	4.1.	4.1.	4.1.	4.1.	4.1.	4.1.
Krit.max										
CIJENA EUR/m2	0,54	0,33	0,31	0,56	0,33	0,54	0,33	0,51	0,29	0,29

Opća UREDBA O ZAŠTITI PODATAKA - GDPR : SL EU 119 na snazi od 25.05.2018. (nisu prikazani brojevi Z.K. čestica)

0,40 E/m2

Grubo čišćenje odnosi se na značajnija odstupanja u kupoprodajnim cijenama (nema isključenja)

GRUBO ČIŠĆENJE POREDBENIH NEKRETNINA -

identifikacija i eliminacija netipičnih iznosa (čl. 4.st.3. Pravilnika)

Prosječna cijena =

0,40 E/m2

nakon grubog čišćenja

MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

NAZIV ATRIBUTA	VRIJEDNOST ATRIBUTA									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ADRESA	oranica	šuma	oranica	oranica	oranica	oranica	oranica	oranica	oranica	oranica
k.č.br.	1053	663/3	634/3	803/3	273/2	807	636/2	652/2	736/2	736/1
VRSTA NEKRETNINE	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
CJENOVNI BLOK	Blinja-šuma	Blinja-šuma	Blinja-šuma	Blinja-šuma	Blinja-šuma	Blinja-šuma	Blinja-šuma	Blinja-šuma	Blinja-šuma	Blinja-šuma
ZKO	Jošavica	Jošavica	Jošavica	Jošavica	Jošavica	Jošavica	Jošavica	Jošavica	Jošavica	Jošavica
Z.k.č.br.	1053	627	618/1	1319/3	271	1319/2	638/2	652/2	736/1	737/4
K.O.	Jošavica	Jošavica	Jošavica	Jošavica	Jošavica	Jošavica	Jošavica	Jošavica	Jošavica	Jošavica
POVRŠU PROMETU	13.761,00	90.078,00	64.640,00	42.915,00	21.538,00	66.494,00	89.939,00	23.813,00	107.18,00	10.718,00
VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
DATUM UGOVORA	11.10.22.	27.06.22.	27.06.22.	27.07.21.	16.09.21.	04.05.21.	27.06.22.	27.07.22.	30.09.22.	30.09.22.
NAMJENA	P3	PS	PS	PS	PS	PS	PS	PS	PS	PS
KOEF.ISKORISTIVOSTI										
KATEGORIJA ZEMLJ.	4.1.	4.1.	4.1.	4.1.	4.1.	4.1.	4.1.	4.1.	4.1.	4.1.
kin max										
CIJENA EUR/m ²	0,54	0,33	0,31	0,56	0,33	0,54	0,33	0,51	0,29	0,29

Prosječna cijena =

0,40 E/m²

nakon grubog čišćenja

Međuvremensko izjednačenje

Hedonistička tablica HNB J3	139,70	140,80	122,60	122,20	140,80	140,80	140,80	139,70	139,70	139,70
Indeks na dan sk. Ugovori	139,70	139,70	139,70	139,70	139,70	139,70	139,70	139,70	139,70	139,70
Indeks na dan kakvoće	0,64	0,33	0,31	0,64	0,38	0,62	0,33	0,51	0,29	0,29

Prosječna cijena =

0,42 E/m²

nakon međuvremenskog izjednačenja

Odstupanje od prosjeka	28,57%	-21,43%	-26,19%	-21,43%	-16,67%	47,62%	-21,43%	21,43%	-30,95%	-30,95%
Nakon provedenog međuvremenskog izjednačenja isključene su nekretnina br.4,6,9 i 10, jer nisu unutar +-30% od prosjeka										

Prosječna cijena =

0,40 E/m²

nakon ponovljenog međuvremenskog izjednačenja



Indeksni nizovi kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2023. godine za područje Sisačko-moslavačke županije

Sukladno odredbi članka 12. stavka 1. točke 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Procjeniteljsko povjerenstvo za tržište nekretnina za područje Sisačko-moslavačke županije, na 128. sjednici održanoj 31. siječnja 2024. godine (KLASA: 364-01/24-01/01, URBROJ: 2176-09/16-24-6) prihvatilo je Indeksne nizove kupoprodajnih cijena nekretnina od 2015. do 2023. godine za područje Sisačko-moslavačke županije.

INDEKSNİ NIZOVI - SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA

VRSTA NEKRETNINE	GODINA								
	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	100,00	116,83	137,70	140,64	155,89	160,43	163,54	195,51	205,74
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	100,00	192,74	267,10	284,97	296,35	324,86	333,83	336,40	343,55
ŠUMSKO ZEMLJIŠTE	100,00	149,88	224,82	230,33	233,67	262,79	281,78	320,78	346,85
OBITELJSKE KUĆE	100,00	112,15	151,48	185,48	307,47	441,01	601,12	731,63	838,92
STANOVİ	100,00	85,58	91,88	101,29	108,94	116,34	129,72	148,47	154,98
POSLOVNI PROSTORI	100,00	112,77	124,77	140,06	176,86	218,05	218,46	329,34	353,67

OBRAZLOŽENJE

Pravna osnova

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/2015) (u daljnjem tekstu: Zakon) u odredbama članka 4. propisuje da su indeksni nizovi (bazni indeksi) nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na način da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100. Pomoću indeksnih nizova provodi se međuvremensko izjednačenje, odnosno postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.



Republika Hrvatska
Županijski sud u Sisku
Ured predsjednice

Broj: 4-Su-448/2020.-9
U Sisku 9. studenoga 2020.

Predsjednica Županijskog suda u Sisku, odlučujući povodom zahtjeva Zlate Marović 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

1. Zlata Marović, OIB: 33570458673, s prebivalištem u Petrinji, Braće Janeković 16, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina, na vrijeme od četiri godine, zaključno do 9. studenoga 2024.

2. 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

Zlata Marović, podnijela je ovom sudu dana 5. listopada 2020. zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina, u roku propisanom u članku 12. stavak 2. Pravilnika. Uz zahtjev je priložila rješenje iz prethodnog mandata i dokumentaciju propisanu u članku 12. stavak 3. Pravilnika.

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.

Slijedom navedenog odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

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

PREDSJEDNICA
Lucijana Vukelić

DNA:

1. Zlata Marović, Braće Janeković 16, Petrinja
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis