



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, 24.02.2023.



PROCJEMBENI ELABORAT NALAZ I MIŠLJENJE

Predmet : Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

Svrha: Stečajni postupak

Nekretnina : Građevinska i poljoprivredna zemljišta u
K.O. Joševica, Petrinja
k.č.br.204/4, 206/1, 206/5, 259, 332/2, 390/6, 390/7, 423/1
1343, 1344, 1345, z.k.ul.149 i k.č.br. 328/3, 332/3, 333/4 i 389/4,
z.k.ul.354

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- 0223
Zagreb, Ožujak 2023.





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.

DNA:

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



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 390/6 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:

1. Upisane u z.k.ul.br. 149, k.o. Joševica 322792, u 1/1 dijela

- k.č.br. 204/4, oranica brdo u Dionicah, površine 2.680 m²
- k.č.br. 206/1, oranica brdo u Dionicah, površine 1.618 m²
- k.č.br. 206/5, oranica brdo u Dionicah, površine 3.262 m²
- k.č.br. 259, oranica brdo u Dionicah, površine 1.924 m²
- k.č.br. 332/2, oranica brdo u Dionicah, površine 3.223 m²
- k.č.br. 390/6, kuća broj 104 sadvorištem, površine 1.439 m²
- k.č.br. 390/7, voćnjak kod kuće u selu, površine 2.881 m²
- k.č.br. 423/1, oranica kod kuće u selu, površine 4.248 m²
- k.č.br. 1343, oranica metla u Orovcu, površine 12.426 m²

- k.č.br. 1344, oranica metla u Orovcu, površine 694 m²
- k.č.br. 1345, oranica metla u Orovcu, površine 1.712 m²

Ukupno: 36.107 m²

2. Upisane u z.k.ul.br. 354, k.o. Joševica 322792, u 1/1 dijela

- k.č.br. 328/3, oranica brdo u selu, površine 3.018 m²
- k.č.br. 332/3, oranica ograda u selu, površine 863 m²
- k.č.br. 333/4, oranica kod kuće u selu, površine 101 m²
- k.č.br. 389/4, voćnjak kod kuće u selu, površine 849 m²

Ukupno: 4.831 m²

Sveukupno: 40.938 m²

3. ZADATAK , DAN KAKVOĆE, DAN VREDNOVANJA

ZADATAK : prema zahtjevu Naručitelja –stečajne upraviteljice, zadatak procjene je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnina na dan vrednovanja 24.02.2023.

DAN VREDNOVANJA 24.02.2023.

DAN KAKVOĆE 24.02.2023.

4. NALAZ

- OČEVID - Podaci o očevidu - pseg obilaska

Obavljen je pregled i fotografiranje navedenih nekretnina 24.02.2023. na licu mjesta. Predmetom procjene su dva građevinska i 13 poljoprivrednih zemljišta. Čestica br. 390/6 je građevinska na kojoj postoji kuća i dvorišni objekat u ruševnom stanju, u tako obraslom i zapuštenom okolišu da je nemoguće doći do objekta. Nalazi se pri kraju seoske ulice gdje prilazni put nije održavan.

Čestica 389/4 vodi se kao voćnjak kod kuće u selu, međutim, na toj čestici i druge dvije koje nisu u predmetnom vlasništvu, izgrađen je objekat za držanje stoke. Objekat je izgradio vlasnik drugih dviju čestica i nije za rušenje već se može sa određenim poboljšanjem iskoristiti za predviđenu namjenu. Procjena te čestice izvršit će se po parametrima za građevinsko zemljište jer ona to u naravi jeste. Sve ostale čestice su poljoprivredno zemljište u bliskom okruženju, osim triju čestica koje su udaljenije, na suprotnom kraju sela, u naravi bliže selu Pastuša Neke od poljoprivrednih čestica su na pristupačnijem mjestu, a do nekih je nemoguće doći zbog bujne vegetacije koja nije održavana godinama.

Na očevidu prisutni : Stevan Ranić, mještanin
Zlata Marović, procjenitelj

Na očevidu korištena dokumentacija - vlasnički listovi – ZK izvratci
- preslike katastarskih planova
- posjedovni listovi

5. ODABIR OSNOVICE

Osnovica za procjenu vrijednosti nekretnine je TRŽIŠNA VRIJEDNOST prema čl. 4, st. 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina

Tržišna vrijednost nekretnine je procjenjeni 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.

6. ODABIR METODE PROCJENE

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnina na dan kakvoće. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

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. 390/6 u k.o. Joševica koristila bi se TROŠKOVNA METODA, međutim, zbog razloga neuporabljivosti objekata na toj parceli, ista je opterećenja uklanjanjem devastiranih objekata.

7. PRIKUPLJANJE PODATAKA

- UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA na dan kakvoće – 24.02.2023.g.

Podaci o predmetu procjene

Predmet procjene - obiteljska prizemna zgrada koja je izgrađena na k.č.br. 390/6, 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 parceli se nalazi i dvorišni zidani objekat koji je također u ruševnom stanju. Na obadva objekta su oštećeni i urušeni krovovi tako da su atmosferilije kroz vrijeme dodatno uništile unutrašnjost objekata.

Objekti u ovoj procjeni nisu uzeti kao vrijednost, već kao trošak uklanjanja. U katastarskom operatu stambeni objekat je ucrtan, a u zemljišnoknjižnom se vodi kao stambeni objekat, t.j. kuća. Dvorišni objekat nije upisan. Parcela 390/6 u procjeni se uzima kao građevinska u površini od 1.439 m², a ostale dvije parcele iza nje su poljoprivredna zemljišta oznake 390/7 i 423/1 do kojih se dolazi preko izgrađene parcele.

Trošak uklanjanja : $(6,00 \times 7,00 \times 3,00) + (5,00 \times 4,00 \times 3,00) = 186,00 \times 0,20 = 37 \text{ m}^3$
razgrađenog materijala ili šute.
 $37,00 \times 30 = 1.110 \text{ EUR}$

Adresa nekretnine - Jošavica 117, Petrinja
(stari kućni broj je 104)

Podaci iz zemljišne knjige - Općinski sud u Sisku
Zemljišnoknjižni odjel Petrinja
K.O. JOŠEVICA
z.k.uložak 149
z.k.č. br. 390/6
kuća br.104 sa dvorištem u selu 1.439 m²

Vlasništvo: I.T.L.MADI U STEČAJU d.o.o. Cerić, Bana Jelačića 58,
Vinkovci 32100, OIB 92577356323, vlasnički dio 1/1

Podaci iz katastra RH, DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
- Područni ured za katastar Sisak
- Odjel za katastar nekretnina Petrinja
- Posjedovni list br. 385
- Katastarska općina Jošavica 322792
- k.č.br. 390/6, površine 1.439 m²
što ukupno iznosi 1.439 m²

Posjednik : I.T.L.MADI U STEČAJU d.o.o. Cerić, Bana Jelačića 58,
Vinkovci 32100, OIB 92577356323, vlasnički dio 1/1

Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

Kuća je izgrađena na parceli oznake 390/6, upisana u zemljišnu knjigu te ucrtana u katastarski operat. Smatra se legalnom temeljem izgrađenosti iz perioda prije 15. Veljače 1968.g. Dvorišna zgrada nije upisana.

Obzirom da su kuća i dvorišna zgrada u ruševnom stanju, teret vrijednosti objekata 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 nije održavan dugi niz godina. Za bilo kakav motorizirani pristup, osim traktorom, potrebno je pristupni put nasuti kamenim materijalom. Teren je u padu prema putu.

Parcela broj 389/4, k.o. Joševica nalazi se u selu uz pristupni seoski put stotinjak metara prije parcele 390/6. Pristupni put do te parcele je prohodan seoski put udaljen od asfaltirane ceste kroz selo cca 300 m. Prije i poslije te parcele nalazi se nekoliko obiteljskih kuća koje su napuštene pred tridesetak godina. 80-eti godina prošlog stoljeća na predmetnoj parceli i još dvije susjedne parcele lijevo od predmetne, izgrađen je veći zidani dvorišni objekat – staja. Objekat je navodno izgradio susjed sa desne strane koji je dijelio zajedničko dvorište. Pretpostavljam da je to u naravi bila obiteljska zajednica u neko ranije vrijeme. Objekat (staja) nije upisan u zemljišnu knjigu te također nije ucrtan u katastarskom operatu.

Od gradske infrastrukture na parceli postoji električna mreža. Seoski vodovod prolazi glavnom seoskom cestom, 300-injak metara dalje.

Predmetna parcela 389/4 je građevinska parcela i kao takova je uvrštena u ovu procjenu. Objekat izgrađen na istoj nije predmetom procjene (vlasnik samog objekta je druga osoba).

- 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.

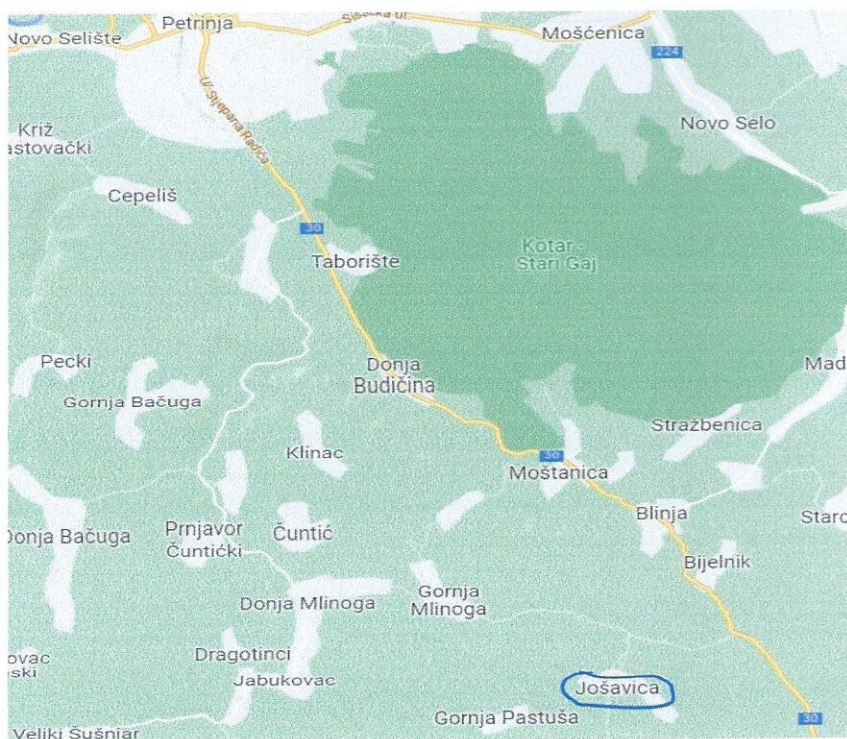
Mikrolokacija – lokalni položaj

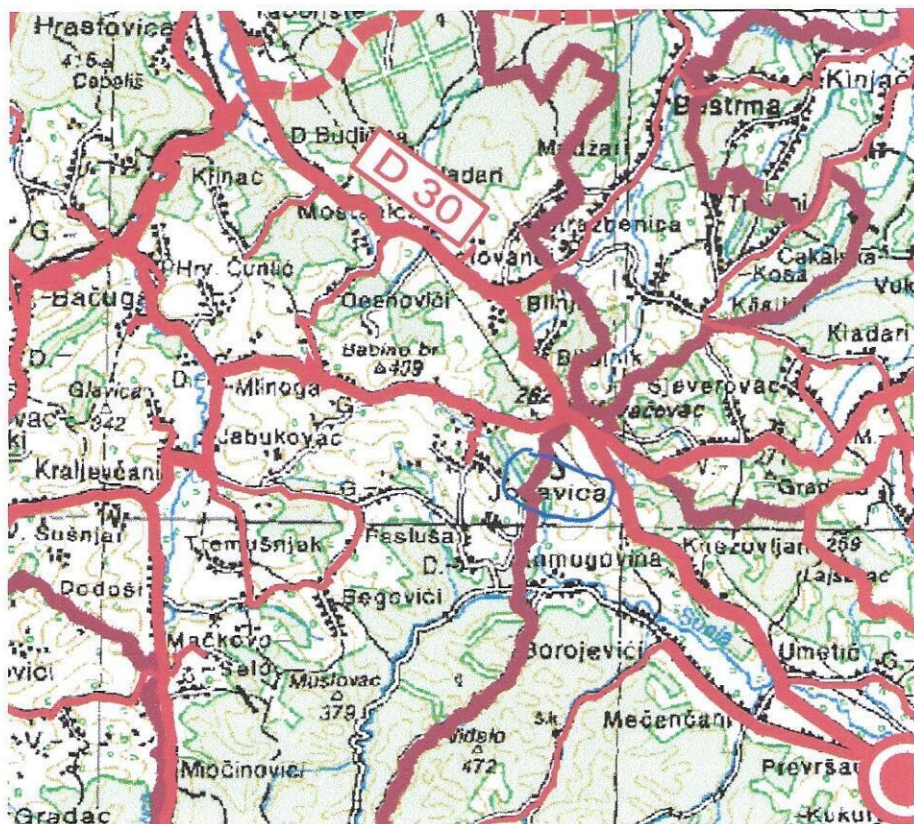
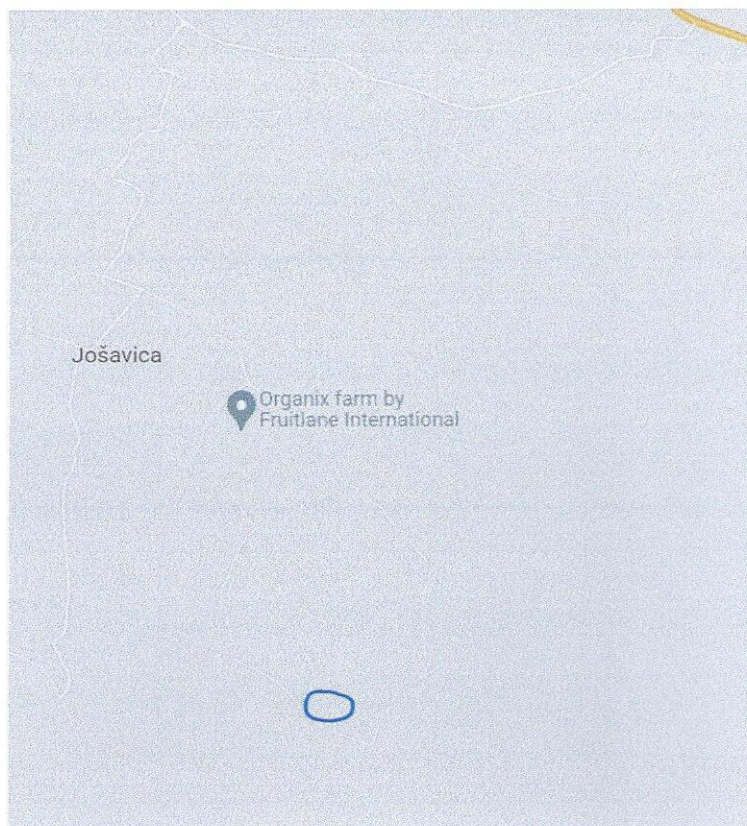
Predmetne dvije parcele nalaze se u južnom dijelu sela Jošavica, cca 2 km od državne ceste. Pristupni put od državne ceste je asfaltiran do sela i djelomično kroz selo. Od predmetnih nekretnina do asfaltiranog dijela seoske ceste ima cca 300 m.

Buka, zagađenje

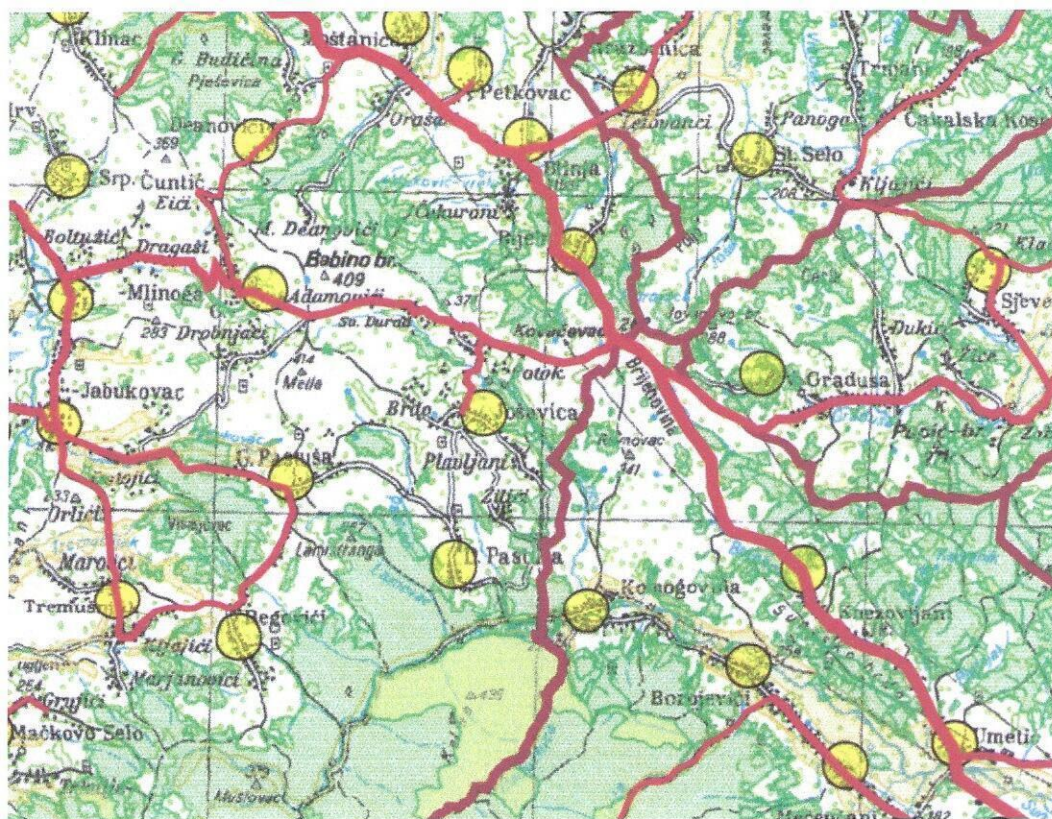
Naselje je seosko bez industrijskih pogona, uglavnom stambena seoska gradnja sa pomoćnim gospodarskim objektima. Nema značajnijih, općepoznatih i uočljivih izvora zagađenja i buke.

Položaj i lokacija (u odnosu na JPP)





NAMJENA - S-stambena namjena
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA 1 – k.č.br. 389/4
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA 2 – k.č.br. 390/6



8. 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.

Odabrane poredbene nekretnine imaju slijedeće poredbene parametre: Za građevinska zemljišta u bazi podataka izvršenih kupoprodaja postoje samo dva podatka za naselje Jošavica.

Stoga su u Zbirku uvrštene poredbene nekretnine iz drugih naselja koje su dovoljno podudarne sa uzor česticom.

Sve uvrštene poredbene nekretnine su sličnih lokacijskih i tehničkih karakteristika.

Također su sve poredbene nekretnine, t.j. zemljišta, približne veličine kao predmetna nekretnina i sličnih mogućnosti iskoristivosti i razvoja prema urbanističkim uvjetima.

Poredbene nekretnine su sve iz razdoblja kupoprodaje od 2019 g. do 2022.g. te je u izračunu srednje vrijednosti izvršeno međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje.

Poredbene nekretnine su u istim cjenovnim blokovima kao procjenjivane, namjene GP izgrađeno za građevinska zemljišta, te PŠ i PŽ za poljoprivredna zemljišta i šume, pažljivo birane na mikrolokacijama koje su iste namjene te dovoljno podudarne sa uzor česticom, t.j. imaju dovoljno podudarna položajna obilježja i mogućnosti gradnje.

9. ANALIZA

TRŽIŠNA KRETANJA

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Tržišna kretanja

BN Indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području RH, a temelji se na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze burze nekretnina.

Treba naglasiti da se kupoprodaje događaju samo na određenim lokacijama u RH, najviše Zagreb i obala.

BN Index

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



BN Komentar 30.06.2021.

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

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

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

I dalje se nastavlja trend sve veće razlike između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina, što ukazuje da su apetiti vlasnika nekretnina ipak preveliki, barem za jedan dobar dio nekretnina.

k.č.br. 390/6 i 389/4, k.o. Joševica



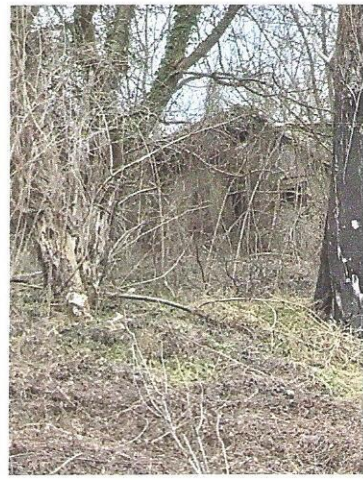
k.č.br. 390/6, k.o. Joševica

put do parcele - lijevo kuća



kuća





Dvorišni gosp.objekt

put prema selu i cesti



k.č.br. 389/4 staja i susjedna kuća

staja drugog vlasnika



Na pola parcele izgrađen desni dio objekta, a pola parcele je dvorište



PROCJENA TRŽIŠNE VRJEDNOSTI k.č.br. **390/6, 389/4**, k.o. Joševica na dan **24.02.2023.g.**

VREMENSKO, INTERKVALITATIVNO IZJEDNACENJE

Uvršteni podaci iz e-nekretnina MGIPU

tečaj: 7.5345

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

ISKLUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Zbirka kupoprodajnih cijena- stanovi-apartmani

NAZIV ATRIBUTA

VRJEDNOST 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	
GJENOVNI BLOK	Gora-naselle	Gora-naselle	Hrastovica-nas	Blinja-šuma	Blinja-šuma	Gora-vrti.obr.	Gora-vrti.obr.tit	Hrastovica-nas	Hrastovica-nas	
ZKO	Gora	Gora	Hrastovica	Jošavica	Jošavica	Križ	Hrastov	Strašnik	Hrastovica	
z.k.č.br.	777/3, 778/2	2271/1, 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	
POVRŠU PROMETU	900,00	1741,00	1.074,00	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	
Ki 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 ; SI EU 119 na snazi od 25.05.2018.

0,84 E/m2

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

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

Prosječna cijena = **0,85 E/m2** nakon grubog čišćenja

MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENIE

NAZIV ATRIBUTA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	VRJEDNOST ATRIBUTA									
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-naselle	Gora-naselle	Hrastovica-nas	Bilinja-šuma	Bilinja-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	227/11, 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	1.074,00	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	
Ki 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	

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

Međuvremensko izjednačenje

Hebionistička tablica HNB J3										
indeks na dan skl. ugovori	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	0,92	1,01	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% -5,61% 21,50%

Prosječna cijena = 1,07 E/m2 nakon ponovljenog međuvremenskog izjednačenja

Interkvalitativno izjednačenje

PROCJENJIVANA NEKRETNINA IMA SLIJEDEĆA OBLIJEZJA

URBANA PRAVILA KATEG. ZEMLJIŠTA
 NAMIJENA KOEF. ISKORISTIVOSTI
 GP izgrađeno 2,8 1

NAZIV ATRIBUTA	VRIJEDNOST 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	
GJENOVNI BLOK	Gora-naselle	Gora-naselle	Hrastovica-nas	Blinja-šuma	Blinja-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, 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	
POVRŠU PROMETU	300,00	1.741,00	1.014,00	719,00	619,00	920,00	719,00	1.503,00	466,00	
VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	
DATUM UGOVORA	03.11.20	18.01.22	12.06.21	20.01.22	17.03.22	24.07.19	17.10.22	02.08.21	08.07.21	
NAMIJENA	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/m ²	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

Koefficient za izjednačenje zbog razlike u kategoriji = 1,00

poredbena nekr.

1 1 1 1

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- poređ.n.	2,8	2,80	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	
koefficient	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	0,99	0,99	0,92	1,01	1,30	1,30	
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA EUR/M ²	0,85	1,21	1,20	0,99	0,99	0,92	1,01	1,30	1,30	

Prosjeck EUR-a/m²1,07 EUR-a/m²

Odstupanje od prosjeka

-20,56%

Pojedinačna odstupanja unutar +-40% (nema isključenja)

13,08%

1,12%

-7,48%

-14,02%

-5,61%

21,50%

Prosjeck E/m²1,07 EUR-a/m² MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA

1. GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA

U građevinskom području nalaze se čestice br. 390/6 i 389/4, k.o. Joševica. Katastarska čestica 390/6 bila izgrađena, međutim, stambeni i dvorišni objekt su u ruševnom stanju te je vrijednost nekretnine potrebno umanjiti za trošak uklanjanja ruševina, t.j. za 1.110 EUR.

Katastarska čestica br. 389/4 ima izgrađen objekat na dijelu parcele koji nije izgradio vlasnik parcele već susjed. U procjenu vrijednosti ulazi samo zemljište, a pitanje objekta će se riješiti posebnim pravnim postupkom ili kupnjom predmetnog zemljišta od strane vlasnika objekta.

Vrijednost građevinskih zemljišta u K.O. Joševica dobivena je poredbenom metodom poredbenih čestica u k.o. Joševica i sličnih naselja u županiji obzirom da u k.o. Joševica nema dovoljno poredbenih nekretnina prodanih u bližem vremenskom razdoblju-unutar 4 godine.

10. PRIKAZ REZULTATA-POREDBENA METODA

POREDBENOM METODOM DOBIVENA JE TRŽIŠNA CIJENA
PROCJENJIVANOG ZEMLJIŠTA 1.KATEGORIJE = 1,07 EUR-a /m2 .

Tečaj na dan vrednovanja 1EUR = 7,5345

k.č.br. 390/6 1.439 m2 x 1,07 EUR/m2 = 1.539,73 EUR

Katastarska čestica br. 390/6 ima površinu od 1.439 m2, a nalazi se na kraju jedne seoske ulice ili ogranka.

Katastarska čestica br. 389/4 nalazi se također na kraju ulice, ali prije prethodne čestice. Do iste je malo prohodniji seoski put. Parcela ima površinu od 849 m2.

REKAPITULACIJA vrijednosti građevinskih zemljišta u k.o. Joševica

k.č.br. 389/4	849 m2	x 1,07 EUR/m2	=	908,43 EUR
k.č.br. 390/6	1.439 m2	x 1,07 EUR/m2	=	1.539,73 EUR
trošak uklanjanja objekata				-1.110,00 EUR

Ukupno: 1.338,16 EUR

ZAOKRUŽENO 1.340,00 EUR

Izradila:

Zlata Marović, arh.teh.

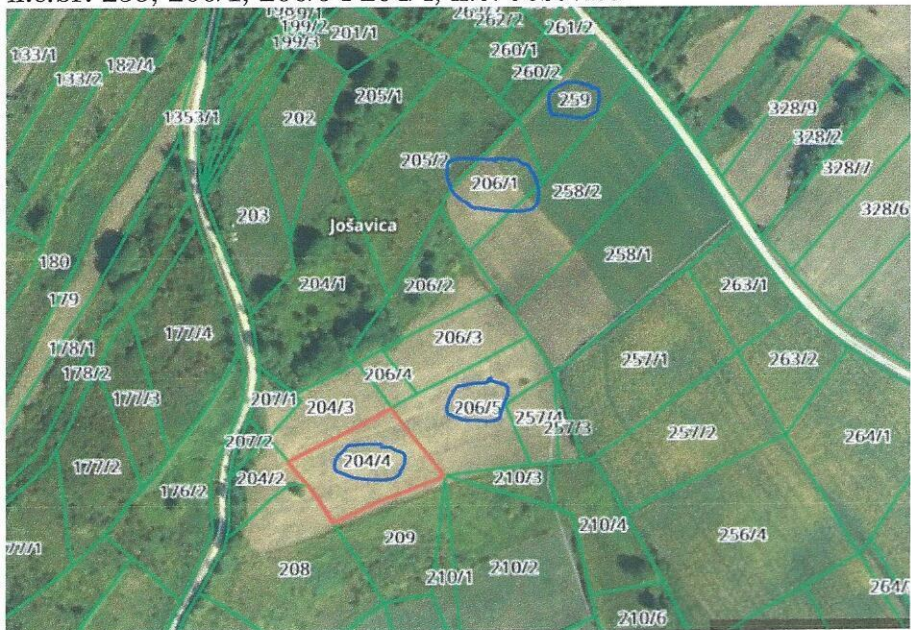
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



k.č.br. 333/4 i 332/3, 328/3 k.o. Jošavica



k.č.br. 259, 206/1, 206/5 i 204/4, k.o. Joševica





Poredbene nekretnine - opis

U izračun vrijednosti građevinskog zemljišta u k.o. Jošavica uvršteno je 9 poredbenih nekretnina od kojih je grubim čišćenjem i interkvalitativnim izjednačenjem izuzeto 2 kom zbog značajnijeg odstupanja od prosjeka kupoprodajnih cijena. Srednja vrijednost dobivena je usporedbom 7 nekretnina.

U izračun vrijednosti poljoprivrednog zemljišta u k.o. Jošavica uvršteno je također 10 poredbenih nekretnina od kojih je grubim čišćenjem i interkvalitativnim izjednačenjem izuzeto 4 kom zbog značajnijeg odstupanja od prosjeka kupoprodajnih cijena. Srednja vrijednost dobivena je usporedbom 6 nekretnina.

Korištenje podataka sukladno je odredbi o zaštiti osobnih podataka Uredba EU 2016/679 Evropskog parlamenta i Vijeća od 27. Travnja 2016. o zaštiti pojedinaca u vezi s obradom osobnih podataka i o slobodnom kretanju takovih podataka, te o stavljanju izvan snage Direktive 95/46/EZ – **OPĆA UREDBA O ZAŠTITI PODATAKA - GDPR**
SL EU L 119 na snazi od 25.05.2018.

Za procjenu vrijednosti zemljišta uzima se vrijednost dobivena poredbenom metodom jer su poredbene nekretnine evaluirane u izračun sa istim položajnim i ostalim dovoljno podudarnim obilježjima.

PROJECIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI k.č.br. 3907/, 4231/, 1343, 1344, 1345, 3283, 3323, 3334, 20414, 2061/, 20615, 269, 33221.k.o. Jošavica na dan 24.02.2023.

VREMENSKO, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Uvršteni podaci iz e-nekretnina MG/PIU

tečaj: 7.5345

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

ISKLUČUČIVANJE NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Zbirka kupoprodajnih cijena- stanovi-apartmani

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	653/3	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	Bilina-šuma	Bilina-šuma	Bilina-šuma	Bilina-šuma	Bilina-šuma	Bilina-šuma	Bilina-šuma	Bilina-šuma	Bilina-šuma	Bilina-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
POVRŠ.U PROMETU	13.761,00	90.078,00	64.640,00	42.815,00	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.
Klin 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 neispitnih iznosa (dl. 4.st.3. Pravilnika)

Prosječna cijena = 0,40 E/m2 nakon grubog čišćenja

MEĐUVREMENSKO 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	638/2	652/2	738/2	736/1
VRSTA NEKRETNINE	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
CJENOVNI BLOK	Bilina-šuma	Bilina-šuma	Bilina-šuma	Bilina-šuma	Bilina-šuma	Bilina-šuma	Bilina-šuma	Bilina-šuma	Bilina-šuma	Bilina-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
POVRŠ.U PROMETU	13.761,00	90.079,00	64.640,00	42.915,00	21.638,00	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.
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

Hedonsitička tablica HNB J3

indeks na dan skt. ugovori:	139,70	140,80	122,60	122,20	140,80	140,80	139,70	139,70	139,70	139,70
indeks na dan kakvoće	139,70	139,70	139,70	139,70	139,70	139,70	139,70	139,70	139,70	139,70
međuvr. izjednačena cijena	0,54	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%	52,38%	-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 umutar +- 30% od prosjeka										

Prosječna cijena = 0,40 E/m²

nakon ponovljenog međuvremenskog izjednačenja

