



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

53.900,00 kn
ili
7.200,00 €

PROCJEMBENI ELABORAT

SVRHA: sudska prodaja
NEKRETNINA: upisana u zk. ul. 247 k.o. Petrinja na k.č.br. 1877/2 (zk.č.br. 303/2)
kuća i dvorište u Dugoj ulici, sveukupne površine 241 m²
LOKACIJA: ULICA ARTURA TURKULINA b.b., PETRINJA 44250
NARUČITELJ: HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA d.d. u stečaju
OIB: 96667257878, RADNIČKA CESTA 204, ZAGREB 10000

Sisak, 16. studenoga 2022. godine

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina!

Nenad Rajković
ing. graditeljstva
Sisak
Brijunska 14



SADRŽAJ:

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

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU



Republika Hrvatska
Županijski sud u Sisku
Ured predsjednice

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

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

RJEŠENJE o ponovnom imenovanju

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

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

Obrazloženje

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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

DNA:

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



2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENJE STRUČNE LITERATURE

Građevinski propisi :

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

Propisi o vrednovanju:

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

Propisi o vlasništvu

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09,
153/09, 143/12, 152/14, pročišćeni tekst NN br. 81/2015.)

Zakon o zemljišnim knjigama

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13 i 108/17)

3. ZADATAK

Na zahtjev i narudžbu stečajnog upravitelja za klijenta HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA D.D. ZA GRAĐENJE I USLUGE u stečaju, OIB: 96667257878, RADNIČKA CESTA 204, ZAGREB 10000, izvršio sam istraživanje kako bi izrazio mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine upisane u zk. ul. 247 k.o. Petrinja na k.č.br. 1877/2 (odgovara zk.č.br. 303/2), kuća i dvorište u Dugoj ulici od 241 m²

Dan vrednovanja: 16.11.2022. godine

Dan kakvoće : 16.11.2022. godine

3.1. OPIS PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

3.1.1. Građevinsko zemljište k.č.br. 1877/2 k.o. Petrinja (odgovara zk.č.br. 303/2) u z.k. uložku 247, k.o Petrinja

Predmet procjene je zemljište označeno kao k.č.br. 1877/2, k.o. Petrinja (odgovara zk.č.br. 303/2) u z.k.ulošku 247, k.o. Petrinja, nalazi se u Gradu Petrinja u Ulici Artura Turkulina na križanju s Ulicom Brezje. Nekretnina se odnosi na građevinsko zemljište s kulturom kuće i dvorišta, a u naravi čini neizgrađeno zemljište koje se koristi za parkiranje vozila. Zemljište je približnog praokutnog oblika položenu u smjeru sjeverozapad – jugoistok na križanju Ulica Artura Turkulina i Ulice Brezje. Nekretnine u okolici su stambene zgrade i višestambene zgrade te objekti ugostiteljske i javne namjene. Lokacija je vrlo dobro obremljena potrebnim sadržajima i dobro je povezana s ostatkom grada.

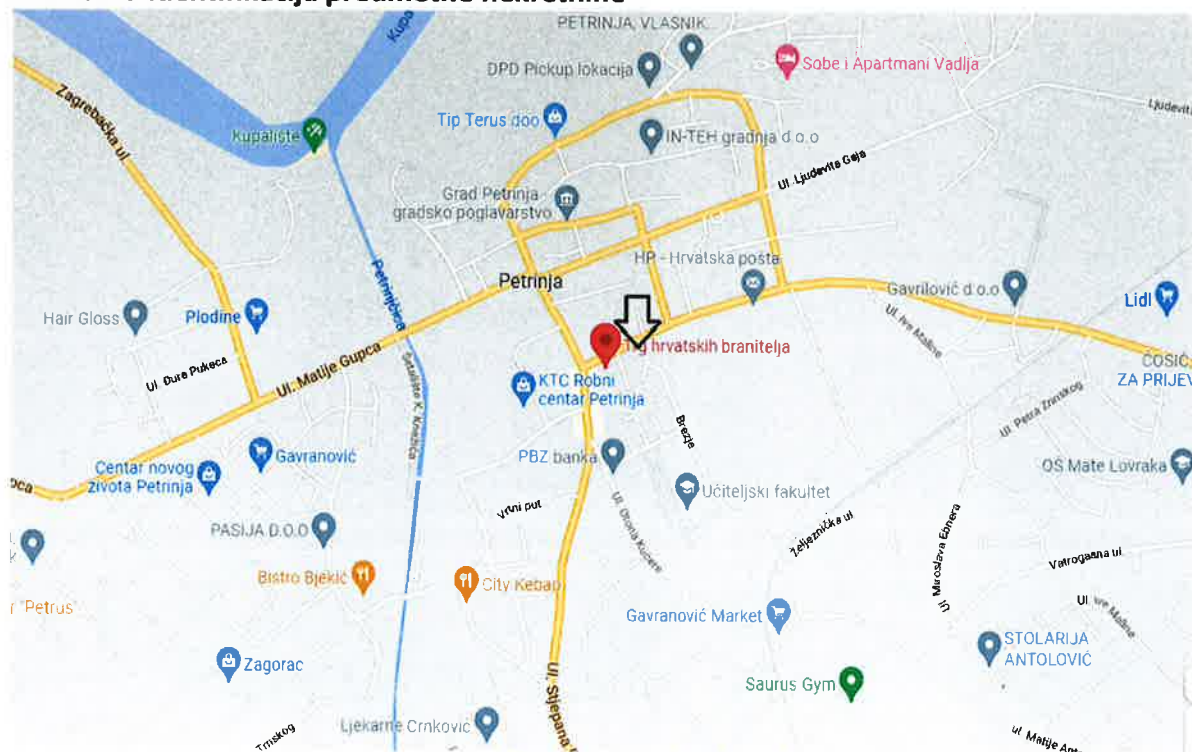
Zemljište se nalazi u granicama obuhvata Generalnog urbanističkog plana uređenja Grada Petrinje („Službeni vjesnik“ Grada Petrinje br. 10/07, 08/08, 42/08, 17,12, 14,13, 18,15, 48,16, 69,19, 62/20 i 71/21).

Ukupna površina zemljišta iznosi 241 m².

Komunalna opremljenost predmetnog područja: asfaltirana ulica, javni vodoopskrbni i kanalizacijski sustav, te elektro mreža.

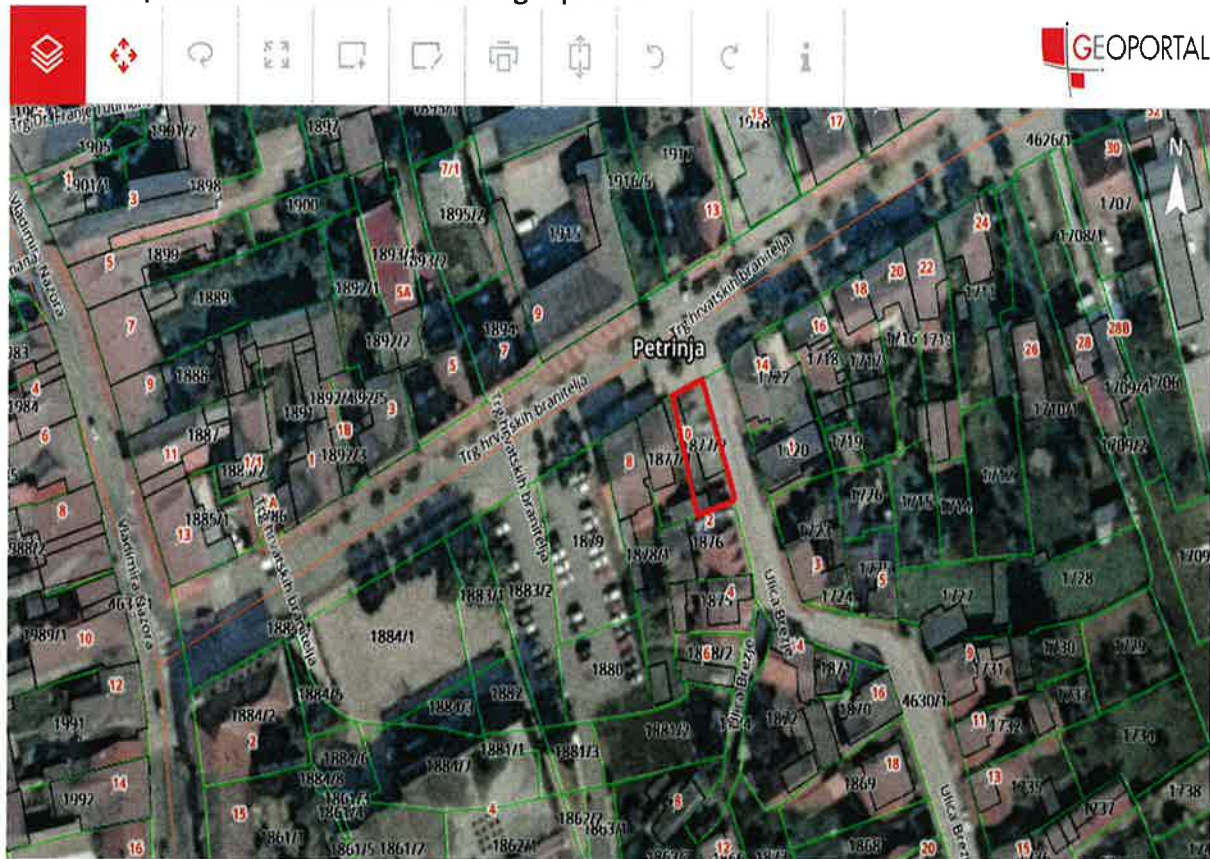
Redni broj	Broj katastarske čestice	Površina u m ²	Namjena zemljišta prema GUP Grada Petrinja
1.	1877/2	241,00	građevinsko zemljište (M2) mješovita namjena – pretežito poslovna
UKUPNO:		241,00	
SVEUKUPNO:		241,00	

Prostorna identifikacija predmetne nekretnine



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

Označena parcela na snimku iz zraka – geoportalu



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

3.1.3. Planski status:

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

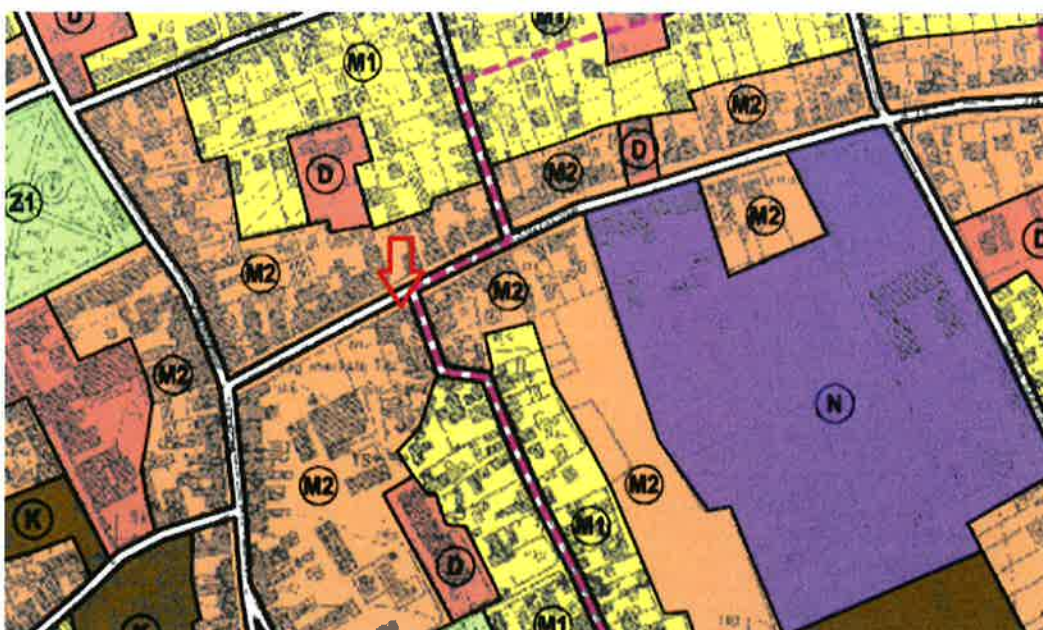
Sukladno kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA zemljište označeno kao k.č.br. 1877/2, k.o. Petrinja (odgovara zk.č.br. 303/2) u z.k.ulošku 247, k.o. Petrinja nalazi se u mješovitoj zoni - PRETEŽITO POSLOVNA– (M2).

Područja mješovite, pretežito poslovne namjene (M2) su prostori u kojima su postojeće i planirane građevine poslovne i stambene namjene, s tim da u prizemljima prevladava poslovna namjena (uredi, trgovina, usluge, ugostiteljstvo i ostali sadržaji koji ne smetaju stanovanju)..

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

U zonama mješovite namjene mogu biti sadržani slijedeći prateći sadržaji :

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



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



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PETRINJA
k.č.br.: 1877/2

Stanje na dan: 17.11.2022.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



4.3. Podaci o uviđaju s priloženim karakterističnim fotografijama

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

Očevidom je izvršen vanjski pregled nekretnine i neposrednog okruženja.

Na uviđaju korištena dokumentacija:

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

FOTODOKUMENTACIJA



UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

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

Stanje nekretnine (obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost)

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

5. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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

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

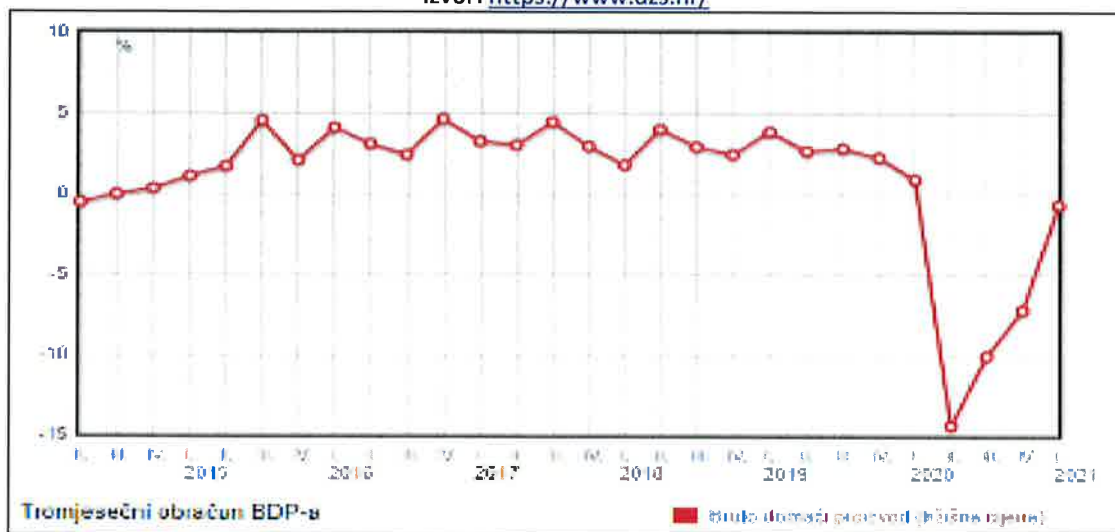
Snažan utjecaj na cijene stambenih nekretnina još uvijek ima i zagrebački potres iz ožujka 2020. godine, ali i kasniji potres na Banovini koji je definitivno potvrdio da je potres moguć i da moramo planirati život i stanovanje na drugi način. To je dalje vodilo do polarizacije cijene nekretnina gdje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

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

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

BN Index

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



6. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

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

E- Izvod iz katastarskog plana

E- Prijepis posjedovnog lista

Geoportal

Osvrt na zatečeno stanje

- Na terenu je zatečeno neizgrađeno zemljište,
- Zemljište je uređeno i održavano,
- Zemljišnoknjižni vlasnik i posjednik je ista pravna osoba,
- Na nekretnini su upisane hipoteke i tereti sukladno upisu u ZK izvadak

7. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

POREDBENA METODA

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA

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

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

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

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

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

POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

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

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

Obrazloženje za odabir metode

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

8.1. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

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

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

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

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

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

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

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

POLOŽAJ I STANJE POREDBENIH NEKRETNINA – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

1. k.č.br. 3304/6 k.o. Petrinja

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1425813
Datum pregleda	19.10.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4368292
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.04.2021
Površina u prometu	377,00
Vrijednost nekretnine (KN)	60.230,68
Datum ugovora	11.09.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">▪ Promet podliježe plaćanju PDV-a▪ Stopa PDV-a (%)▪ PDV uključen u prikazanoj cijeni▪ Optiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PETRINJA II - MJESOVITO STAMBENO 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

2. k.č.br. k.č.br. 2838/1 k.o. Petrinja

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1563980
Datum pregleda	19.10.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4632780
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.12.2021
Površina u prometu	860,00
Vrijednost nekretnine (KN)	120.191,28
Datum ugovora	18.10.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PETRINJA II - MJEŠOVITO STAMBENO 5
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

3. k.č.br. 1774 k.o. Petrinja

Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1507701
Datum pregleda	20.10.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4539684
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.09.2021
Površina u prometu	360,00
Vrijednost nekretnine (KN)	60.310,19
Datum ugovora	05.05.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PETRINJA II - MJEŠOVITO STAMBENO 5
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina – građevinsko zemljište



- -procijenjivana nekretnina
- -poredbene nekretnine

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

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80

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

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
16.11.2022	PETRINJA I - MJESOVITO POSLOVNO	Petrinja	1877/2	568,00	M2	1,0	1

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m ²)	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	11.9.2020	PETRINJA II - MJESOVITO STAMBENO 3	Petrinja	21,36	377,00	M1	1,0	1
2	18.10.2021	PETRINJA II - MJESOVITO STAMBENO 5	Petrinja	18,60	860,00	M1	1,0	1
3	5.5.2021	PETRINJA II - MJESOVITO STAMBENO 5	Petrinja	22,22	380,00	M1	1,0	1

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	21,36	Petrinja	98,690	Petrinja	98,69	1,000	21,36
2	18,60	Petrinja	98,690			1,000	18,60
3	22,22	Petrinja	98,690			1,000	22,22

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	21,36	Ostalo	11.9.2020	126,91	140,80	1,109	23,70
2	18,60		18.10.2021	124,37		1,132	21,06
3	22,22		5.5.2021	122,17		1,152	25,61

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orientacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orientacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m ²)
1	23,70	1	35%	1	35%	1,000	23,70
2	21,06			1	35%	1,000	21,06
3	25,61			1	35%	1,000	25,61

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	23,70	📍 1,15 - bolje	📐 1,10 - bolje	🗺️ 1,00 - isto	🏗️ 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	1,27
2	21,06	📍 1,15 - bolje	📐 1,10 - bolje	🗺️ 1,00 - isto	🏗️ 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	1,27
3	25,61	📍 1,15 - bolje	📐 1,10 - bolje	🗺️ 1,00 - isto	🏗️ 1,00 - isto	🏠 1,00 - isto	1,27

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	1,27	M2	NE	1,0	1,00	1,00	1,27	29,98
2	1,27				1,00	1,00	1,27	26,64
3	1,27				1,00	1,00	1,27	32,40

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	29,88	1%	0,31	Zadovoljava			
2	26,64	-10%	3,03	Zadovoljava			
3	32,40	9%	2,72	Zadovoljava			
	29,67	prosjeak	4,09	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH Odstupanja Procjenjivane Nekretnine							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Koefficienti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Aronacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
29,67	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	29,67
1,00							

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
	29,67	241	7.151	83.920
Ukupno			7.151	53.920
Zaokruženo				53.900
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,539741 kn/€				

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjene građevinske čestice	
Površina:	241,00 m ²
Vrsta:	Građevinsko područje
Kategorija:	1.
Lokacija:	Ulica Artura Turkulina
Dan vrednovanja: 16.11.2022. godine	

Na temelju dobivenih podataka, usporednom metodom usporedna cijena (za 1 m²) usporedivih nekretnina procjenjuje se na iznos od 223,70 kn/m² ili 29,67 €/m² za građevinsko zemljište, što iznosi:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	241,00 m ²	x	223,70 kn/m ²		53.920,00 kn
			ili		
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	241,00 m ²	x	29,67 €/m ²		7.150,47 €

9. MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog procjemenog elaborata utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine upisane u u zk. ul. 247 k.o. Petrinja na k.č.br. 1877/2 (zk.č.br. 303/2) kuća i dvorište u Dugoj ulici, sveukupne površine 241 m² u Petrinji, Ulica Artura Turkulina b.b., kojeg dijela je Naručitelj vlasnik u cijelosti, iznosi:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA	53.920,00 HRK	7.150,47 €
ZAOKRUŽENO	53.900,00 HRK	7.200,00 €

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

Napomena:

Zaokruživanje je sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Uknjiženi i neuknjiženi tereti nisu predmet razmatranja u ovom eleboratu.

Sisak, 16. studenoga 2022. godine

ELABORAT IZRADIO:
Nenad Rajković
ing. graditeljstva
Sisak
Brijunska 14
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina



10. IZJAVA PROCJENITELJA:

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

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

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina:

R

Nenad Rajković ing. građ.

