



Tržišna vrijednost nekretnina procijenjena je na  
dan 03.02.2025. godine u visini

<b>10.000,00 €</b>
--------------------

## PROCJEMBENI ELABORAT

SVRHA:                      sudska prodaja

NEKRETNINA:            poljoprivredno zemljište, sveukupne površine 9805 m<sup>2</sup>

LOKACIJA:                upisana u zk. ul. 2986, k.o. Peščenica na k.č.br. 662, k.o. Peščenica,  
                                  oranica Lazi od 9805 m<sup>2</sup>

NARUČITELJ:            FORMOSUS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 88420602860, ULICA SV.  
                                  LEOPOLDA MANDIĆA 39B, 10000 ZAGREB

Sisak, 03. veljače 2025. godine

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina:

Nenad Rajković, ing.građ.

SADRŽAJ:

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU
2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA
3. ZADATAK
  - 3.1. OPIS PROCJENJIVANIH NEKRETNINA
    - 3.1.1. POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
  - 3.2. PODACI O PREDMETU PROCJENE
  - 3.3. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE
4. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE
5. PRIKAZ ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
6. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
7. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
  - 7.1. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM
8. ZAKLJUČAK
9. IZJAVA PROCJENITELJA

## 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, 125/19 i 145/24)  
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 Daliye Kanceljak, stečajne upraviteljice za FORMOSUS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 88420602860, Ulica sv. Leopolda Mandića 39B, 10000 Zagreb, izvršio sam istraživanje kako bi izrazio mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnina upisanih u zk. ul. broj 2986, k.o. Peščenica na k.č.br. 662, oranica Lazi od 9805 m<sup>2</sup>, sveukupne površine 9805 m<sup>2</sup>.

Dan vrednovanja: 03.02.2025. godine

Dan kakvoće : 03.02.2025. godine

#### 3.1. OPIS PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

##### 3.1.1. Poljoprivredno zemljište na k.č.br. 662, k.o. Peščenica u z.k. ulošku 2986, k.o. Peščenica

Predmet procjene je zemljište na gore navedenoj katastarskoj čestici u k.o. Peščenica koje se nalazi u naselju Peščenica u Vinogradskoj ulici, a koje se nalazi na administrativnom području Općine Lekenik. Nekretnina se odnosi na poljoprivredno zemljište s pretežitom kulturom oranice, a u naravi je djelomično uređeno zemljište obralo niskim raslinjem i šibljem te rijetkim drvećem, s neposrednim pristupom na javnu prometnu površinu – Vinogradska ulica.

Zemljišta se nalaze u granicama obuhvata PPU Općine Lekenik („Službeni vijesnik“ Općine Lekenik br. 17/a06, 23/11, 30/15 i 34/15-pročišćeni tekst, 29/19 i 41/23 – pročišćeni tekst).

Ukupna površina zemljišta iznosi 9805 m<sup>2</sup>.

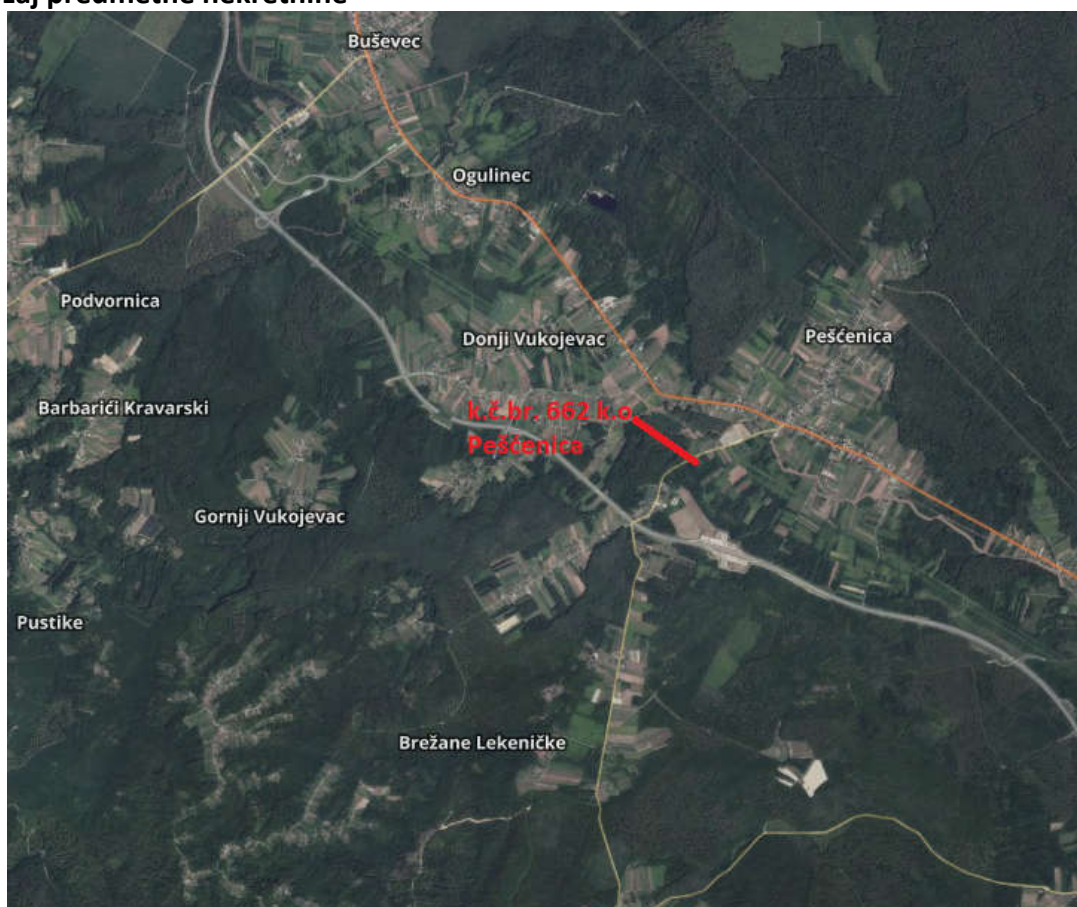
Komunalna opremljenost: nema izgrađene komunalne infrastrukture.

Zemljište je djelomično obraslo u nisko raslinje i šibljte te je na njemu izraslo rijetko drveće.

Zemljište nije ograđivano.

Redni broj	Broj katastarske čestice	Površina u m <sup>2</sup>	Namjena zemljišta prema PPU Općine Lekenik
1.	662	9805,00	Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (PŠ)
UKUPNO:		9805,00	
SVEUKUPNO:		9805,00	

## Položaj predmetne nekretnine



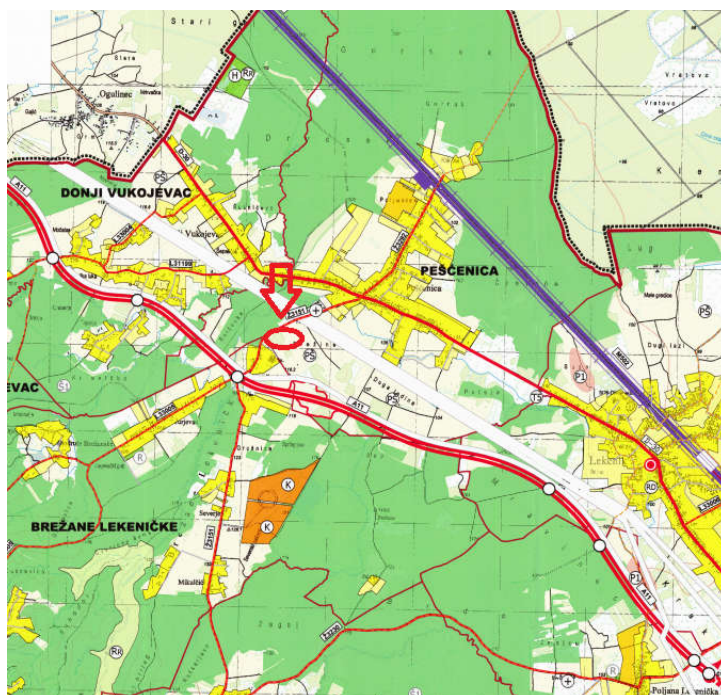
Izvor: <https://www.geoportal.hr>



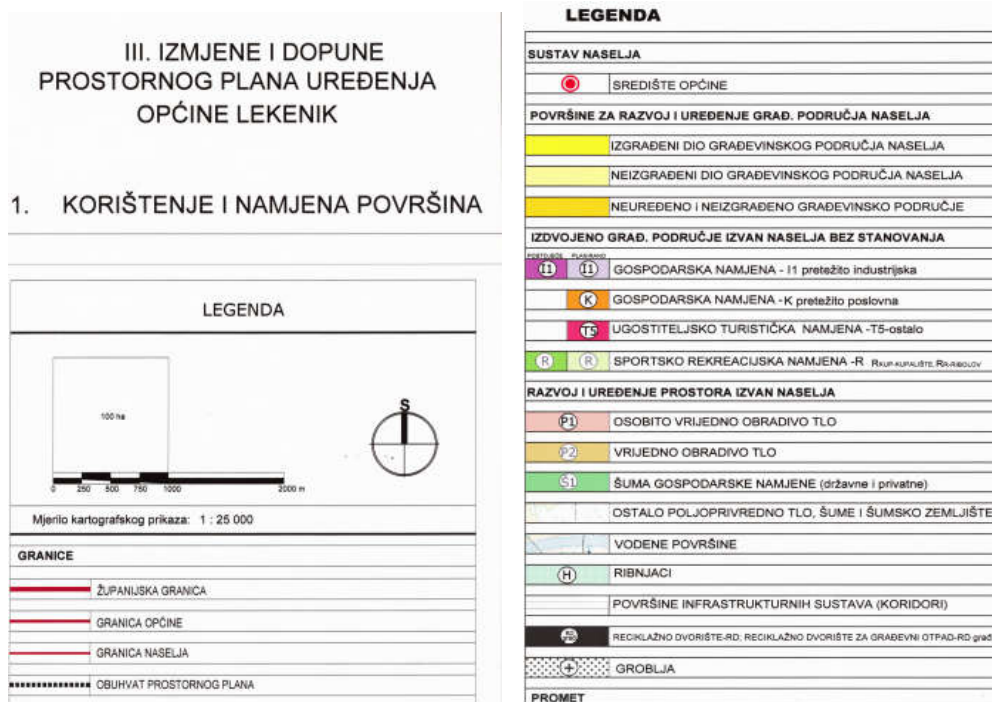
Izvor: <https://www.geoportal.hr>

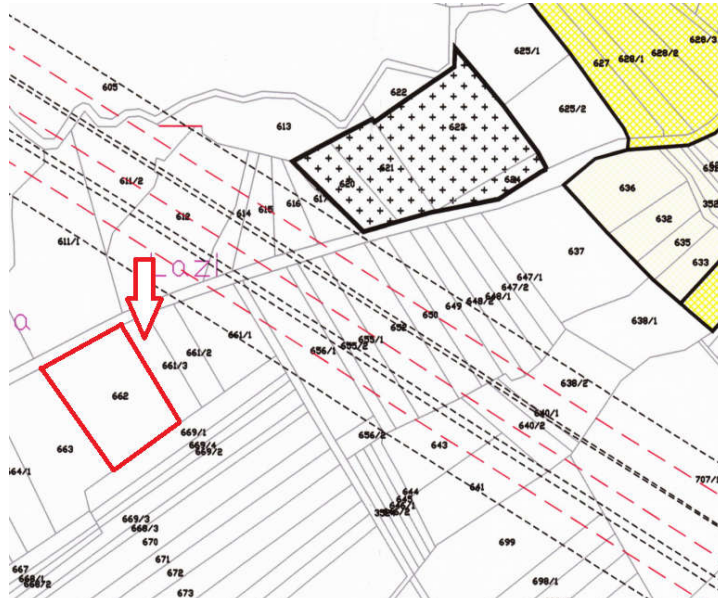
### 3.1.3. Planski status:

Zemljište se nalazi u granicama obuhvata PPU Općine Lekenik („Službeni vijesnik“ Općine Lekenik br. 17/a06, 23/11, 30/15 i 34/15-pročišćeni tekst, 29/19 i 41/23 – pročišćeni tekst). Sukladno kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA zemljište označeno kao k.č.br. 662, k.o. Peščenica nalazi se u zoni OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE.



Izvod iz Prostornog plana uređenja Općine Lekenik – kartografski prikaz 1. korištenje i namjena površina





Izvod iz Prostornog plana uređenja Općine Lekenik – kartografski prikaz 4.11. građevinsko područje naselja Peščenica

<b>SISAČKO - MOSLAVAČKA ŽUPANIJA</b>	
<b>OPĆINA LEKENIK</b>	
<b>III. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE LEKENIK</b>	
Naziv kartografskog prikaza: <b>GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA PEŠČENICA</b>	
Broj kartografskog prikaza: <b>4.11.</b>	Mjerilo kartografskog prikaza: <b>1 : 5000</b>
Osnova za izradu plana: Odluka o izradi III. izm. i dop. PPUO Lekenik "Službeni vjesnik" br. 07/17.	Odluka o donošenju plana: Odluka o donošenju III. izmjene i dopune Odluke o donošenju PPUO Lekenik "Službeni vjesnik" br. 28/19.
Javna rasprava objava: "Večernji list" od 5.3.2019.g.	Javni uvid održan od 13.3.2019.g. do 22.3.2019.g.
Pečat tijela odgovorno za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
Izradio Plan:	Općinski načelnik: Ivica Perović, ing.prom.
Pečat posrednika koji je izradio Plan:	Odgovorna osoba:
Odgovorni voditelj:	v.d. ravnatelj: Margita Mainar
Stručni tim u izradi Plana: Margita Mainar, dipl.ing.arh. Valentina Šerbec, dipl.ing.arh. Darko Bohatka, dipl.ing.arh. Ivan Teljen, dipl.ing.prom. Goran Šalić, mag.geog. Valentina Sučić, mag.ing.traff.	
Šef stručnog tima: Branka Šimanović dipl.ing.	Predsjednik Općinskog vijeća:
Istovjetnost Plana:	Pečat nadležnog tijela:

Sukladno kartografskom prikazu 4.11. – građevinsko područje naselja Peščenica, zemljište se nalazi izvan građevinskog područja naselja.

Građevine koje se sukladno posebnim propisima mogu ili moraju izvan građevinskog područja, moraju se projektirati, graditi i koristiti na način da ne ometaju poljoprivrednu i šumsku proizvodnju, korištenje drugih građevina, te da ne ugrožavaju vrijednosti čovjekovog okoliša i krajolika.

Izvan građevinskog područja na području Općine Lekenik može se na pojedinačnim lokacijama odobravati gradnja građevina koje po svojoj namjeni zahtijevaju gradnju izvan građevinskog područja, kao što su:

- a) građevine prometne, javne, komunalne i druge infrastrukture (uključivo benzinske postaje, parkirališta za cisterne te parkirališta za građevinske strojeve, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prijevozu, kamp odmorišta...);
  - b) vojne i druge građevine od interesa za obranu zemlje i zaštitu od elementarnih nepogoda
  - c) građevine namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji: - stambeno - gospodarski sklopovi (farme) - građevine za uzgoj životinja (tovilišta) - klijeti u vinogradima i spremišta voća u voćnjacima - ostave za alat, oruđe, kultivatore i sl. - uzgoj nasada (rasadnici, staklenici, plastenici i sl.) 18 - pčelinjaci - poljodjelske kućice - ribnjaci - pilane - spremišta drva u šumama
  - d) građevine namijenjene gospodarenju u šumarstvu i lovstvu (lovačke kuće, šumarske kućice, lugarnice promatračnice, vidikovci, odmorišta i skloništa, šumski protupožarni prosjeci, spremišta drva u šumama i sl.);
  - e) istraživanje i eksploatacija mineralnih sirovina (separacija šljunka i pijeska, proizvodnja građevinskih materijala i sl.);
  - f) reciklažna dvorišta za građevinski otpad s pripadajućim postrojenjima, asfaltne baze, betonare i druge građevine u funkciji obrade mineralnih sirovina unutar određenih eksploatacijskih polja;
  - g) golf igrališta i druga sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom s pratećim zgradama, kupalište na rijeci Kupi u Letovaniću;
  - h) stambene i pomoćne građevine za vlastite (osobne) potrebe na građevnim česticama od 20 ha i više i za potrebe seoskog turizma na građevnim česticama od 2 ha i više
  - i) rekonstrukcija postojećih građevina;
  - j) istraživanje ugljikovodika i geotermalnih voda gdje za to ne postoje zapreke;
  - k) ostala izgradnja van građevinskog područja - groblja - streljane za potrebe lovačkih društava u funkciji sportskih objekata - pilovi i manje kapelice - građevine za stručno osposobljavanje radnika u šumarstvu i edukaciju studenata - reklamni panoi (uvjeti za postavljanje biti će određeni Odlukom općine)
- pješačke staze, promatračnice, vidikovci, obavijesne ploče, drvene nadstrešnice i drugi objekti i opreme koje se grade u svrhu organiziranog posjećivanja.

Datum procjene vrijednosti: 03.02.2025. godine

### 3.2.. Podaci o predmetu procjene

Predmet procjene	poljoprivredno zemljište
Adresa nekretnine	Vinogradska ulica, Peščenica
Podaci iz zemljišne knjige	Općinski sud Sisak; ZK odjel Sisak, zk.ul. br. 2986 k.o. Peščenica

### 3.3. Identifikacija nekretnine

Nekretnine (predmet procjene) se nalaze u naselju Peščenica koje administrativno pripada Općini Lekenik. Naselje Peščenica je jedno od 15 naselja u sastavu Općine Lekenik. Peščenica se smjestila u kontinentalnoj (središnjoj) Hrvatskoj uz državnu prometnicu koja povezuje Grad Sisak s općinskim središtom naseljem Lekenik i glavnim gradom Republike Hrvatske, Zagrebom.

Položaj nekretnina:	U rubnom dijelu naselja ruralnog karaktera
Oblik:	nekretnina je pravilnog tlocrtnog oblika
Topografija terena:	ravničarska
Infrastruktura:	nema
Pristup na JPP:	javna prometnica – Vinogradska ulica
Nefinancijski tereti:	nema
Namjena zemljišta:	poljoprivredno
Dozvole:	nisu prezentirane
Ostalo:	-

Općinski sud: Sisak, Zemljišno knjižni odjel Sisak						
ZEMLJIŠNE KNJIGE			KATASTAR			POVRŠINA ČESTICA ( m <sup>2</sup> )
k.o.	zk.ul.	z.č.br.	k.o.	Posj.list	k.č.br.	
PEŠČENICA	2986	662	PEŠČENICA	2941	662	9805
Opis nekretnine: oranica						
Ukupna površina kat. čestica:						9805 m <sup>2</sup>

#### 4. 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
- Kategorija zemljišta: četvrta kategorija

#### 5. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

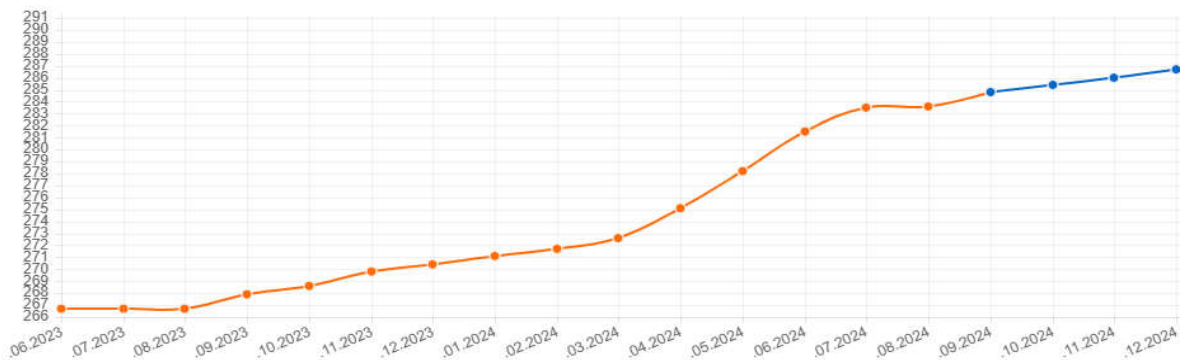
Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

#### 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 indeks 09/2024.

284,8

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,40%

Promjena u odnosu na godinu dana

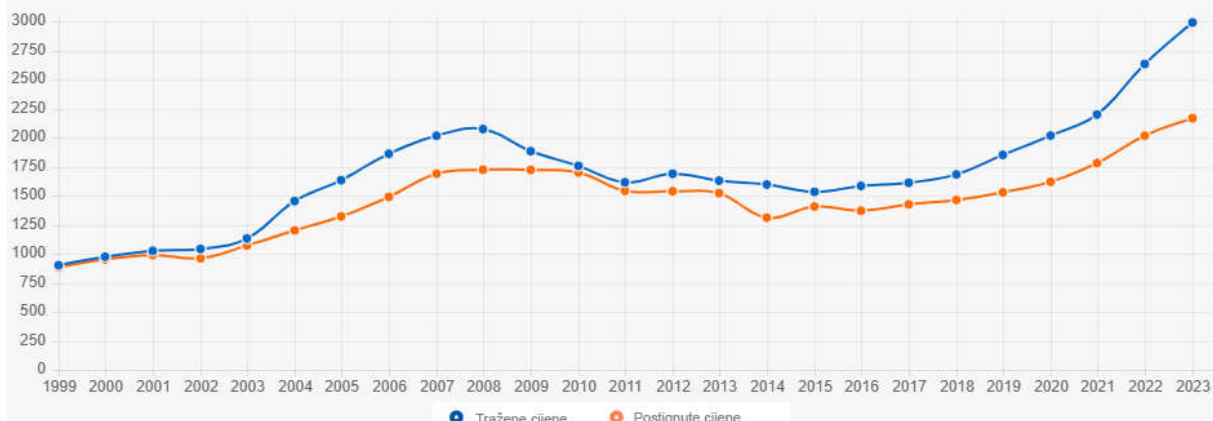
6,29% U  
odnosu  
na kraj  
2023.  
godine:  
5,30%

U odnosu na početak godine

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

## Tražene i postignute cijene

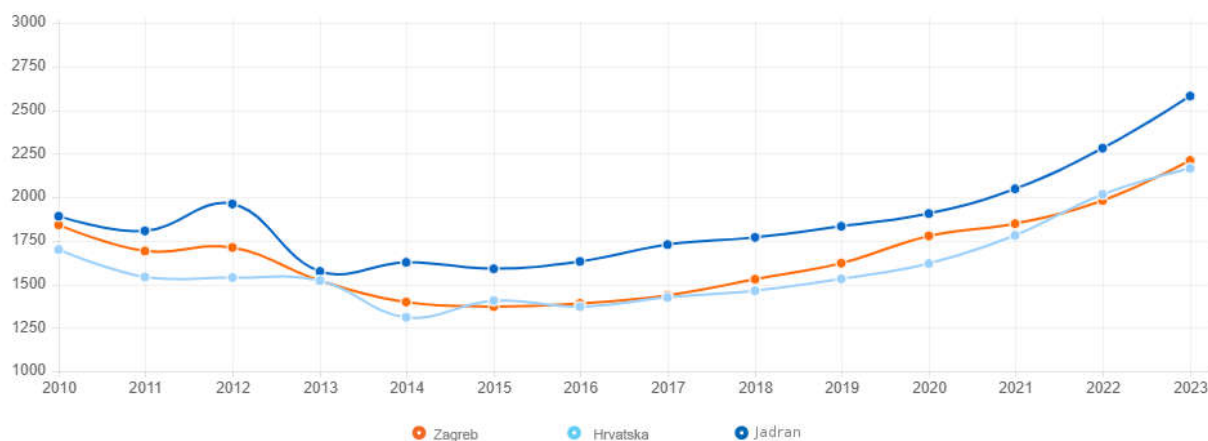
Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



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

## Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



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

## 6. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

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

E- Izvod iz katastarskog plana

E- Prijepis posjedovnog lista

Geoportal

Osvrt na zatečeno stanje

- Na terenu je zatečeno poljoprivreno zemljište obraslo u nisko raslinje i šibljte te rijetko drveće,
- Zemljišnoknjžni 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 poljoprivrednom zemljištu koje ima obilježja zemljišta 4. 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.

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

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

## POLOŽAJ I STANJE POREDBENIH NEKRETNINA – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

### 1. k.č.br. 863/1, k.o. Peščenica

Informacije	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1912162
Datum pregleda	3.2.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5036751
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.06.2023
Površina u prometu	3.003,00
Vrijednost nekretnine (KN)	21.096,60
Vrijednost nekretnine (EUR)	2.800,00
Datum ugovora	23.05.2023
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> 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"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PEŠČENICA - POLJOPRIVREDNO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠ - POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE

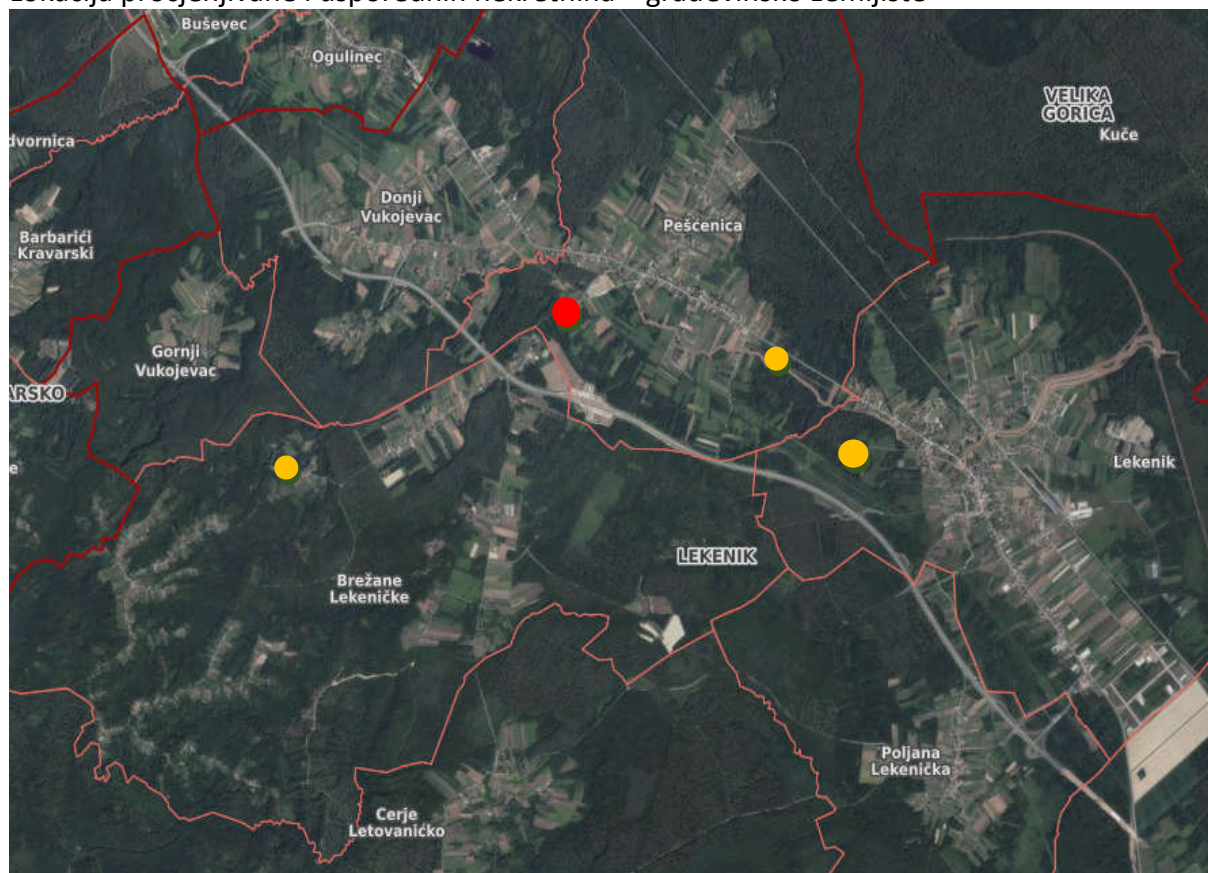
### 2. k.č.br. 1783/4, k.o. Brežane Lekeničke

Informacije	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2186142
Datum pregleda	3.2.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5379206
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.10.2024
Površina u prometu	6.999,00
Vrijednost nekretnine (KN)	51.234,60
Vrijednost nekretnine (EUR)	6.800,00
Datum ugovora	25.07.2024
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> 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"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PEŠČENICA - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1,PŠ,RR - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

### 3. k.č.br. 2419 k.o. Lekenik


Informacije	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2122428
Datum pregleda	3.2.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5291758
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.05.2024
Površina u prometu	6.575,00
Vrijednost nekretnine (KN)	45.207,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	6.000,00
Datum ugovora	07.03.2024
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> 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"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CERJE LETOVANIČKO - ŠUMA I POLJOPRIVREDNO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1,PŠ - ŠUMA I POLJOPRIVREDNO TLO

### Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina – građevinsko zemljište



- -procjenjivana nekretnina
- -poredbene nekretnine

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

13.1.4.							
<b>INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup></b>							
<b>HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup></b>							
<b>Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.</b>							
<b>Users are kindly requested to state the source.</b>							
		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
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
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95

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

#### PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m <sup>2</sup> )	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
3.2.2025	PEŠČENICA - POLJOPRIVREDNO	Lekenik	662	9.805,00	Poljoprivredno	---	4.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	23.5.2023	PEŠČENICA - POLJOPRIVREDNO	Lekenik	0,93	3.003,00	Poljoprivredno	---	4.
2	25.7.2024	PEŠČENICA - ŠUMA	Lekenik	0,97	6.999,00	Poljoprivredno	---	4.
3	7.3.2024	CERJE LETOVANIČKO - ŠUMA I POLJOPRIVREDNO TLO	Lekenik	0,91	6.575,00	Poljoprivredno	---	4.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )
1	0,93	Lekenik	99,60	Lekenik	99,60	1,000	0,93
2	0,97	Lekenik	99,60			1,000	0,97
3	0,91	Lekenik	99,60			1,000	0,91

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )
1	0,93	Ostalo	23.5.2023	165,78	189,95	1,146	1,07
2	0,97		25.7.2024	189,95		1,000	0,97
3	0,91		7.3.2024	170,84		1,112	1,01

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo		
1	1,07	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	1,00	1,07
2	0,97	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	1,00	0,97
3	1,01	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	1,00	1,01

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> )	Kontrola odstupanja			
1	1,07	5%	0,05	Zadovoljava			
2	0,97	-5%	0,05	Zadovoljava			
3	1,01	0%	0,00	Zadovoljava			
	1,02	prosjeak	0,07	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m <sup>2</sup> )
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
1,02	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,02
	1,00						

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
	1,02	9.805	9.983	0
<b>Ukupno</b>		<b>9.805</b>	<b>9.983</b>	<b>0</b>
<b>Zaokruženo</b>				<b>0</b>
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 0,000000 kn/€				

## 8. MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog procjemenog elaborata utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk. ul. 2986, k.o. Peščenica na k.č.br. 662, oranica od 9805 m<sup>2</sup>, sveukupne površine 9805 m<sup>2</sup> u vlasništvu FORMOSUS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 88420602860, ULICA SV. LEOPOLDA MANDIĆA 39B, 10000 ZAGREB te iznosi:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA	9.983,00 €
ZAOKRUŽENO	10.000,00 €

### Napomena:

Zaokruživanje je sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Uknjiženi i neuknjiženi tereti nisu predmet razmatranja u ovom elaboratu.

Sisak, 03. veljače 2025. godine

ELABORAT IZRADIO:

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

## **9. IZJAVA PROCJENITELJA:**

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

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

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu nekretnina:

Nenad Rajković ing.građ.

## 11.PRILOZI

- ❖ IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
- ❖ KOPIJA KATASTARSKOG PLANA



Katastarska općina: 326607, PEŠĆENICA

Broj ZK uložka: 2986

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13386/2024  
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	662	LAZI ORANICA LAZI			9804 9804	Pripis iz uložka 423
		UKUPNO:			9804	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	FORMOSUS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 88420602860, ULICA SV. LEOPOLDA MANDIĆA 39B, 10000 ZAGREB	
1.5	Zaprimljeno 19.09.2024.g. pod brojem Z-13386/2024	na 1 (1.1)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSLOVNI BROJ ST-2808/2023 19.09.2024	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.02.2025.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 82950/2025



Kontrolni broj: 287966156fd4784

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK

Stanje na dan: 03.02.2025

OSS evidencijski broj: 290145/2025

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: PEŠĆENICA (Mbr. 326607)

Posjedovni list: 2942

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	FORMOSUS D.O.O. U STEČAJU, ULICA SV. LEOPOLDA MANDIĆA 39B, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	88420602860

**Podaci o katastarskim česticama**

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		662	LAZI	9805	9		
			ORANICA	9805			
Ukupna površina katastarskih čestica				9805			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 28796612acab1c5

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
SISAK

K.o. PEŠĆENICA  
k.č.br.: 662

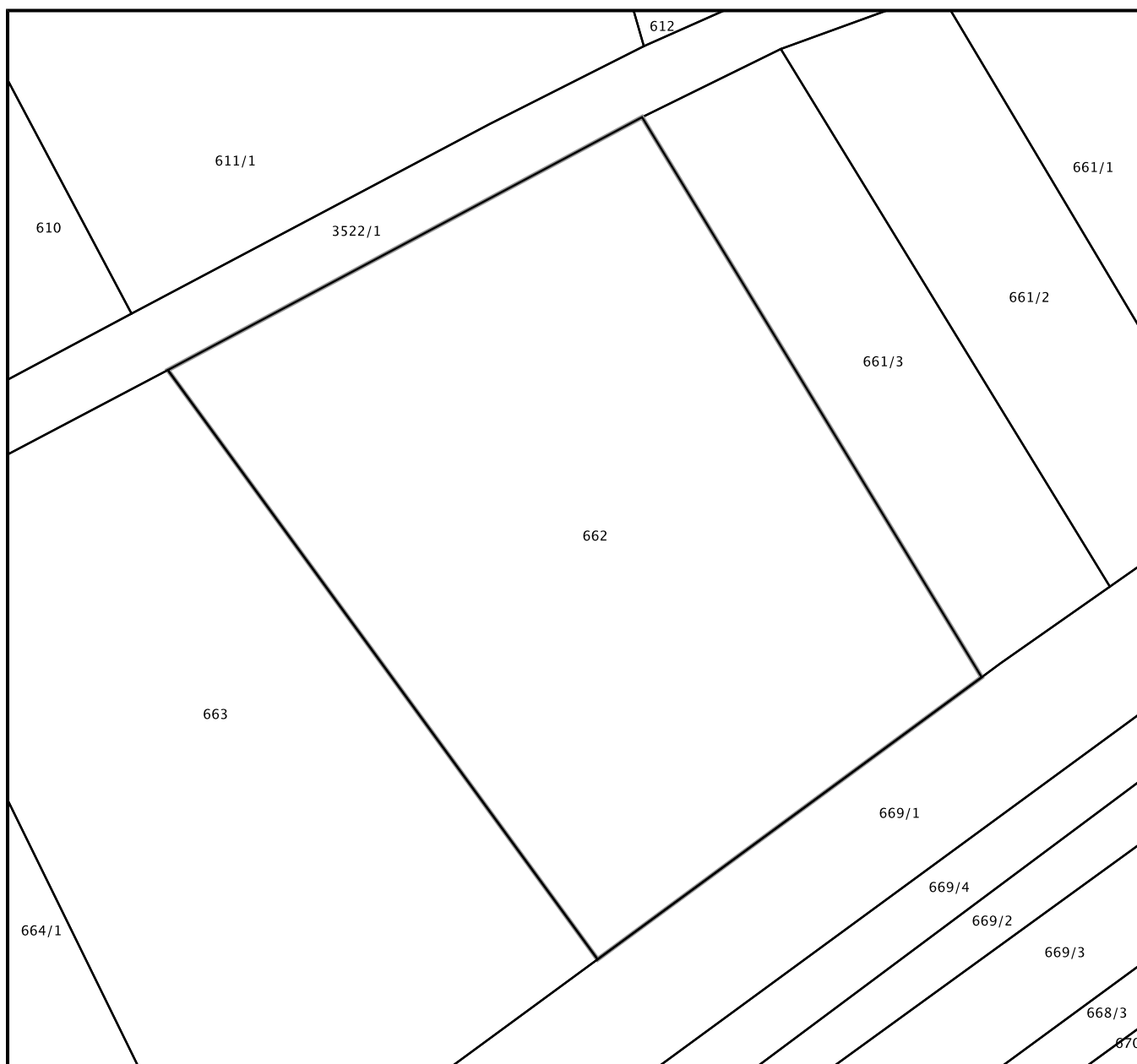
Stanje na dan: 03.02.2025.

OSS evidencijski broj: 290145/2025

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 2879661190bd9af

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

