

Procjenitelj:
Dražen Kozjak mag. ing. aedif.
stalni sudski vještak
za područje graditeljstva
i procjenu nekretnina

adresa: Vladimira Nazora 16, 48 000 Koprivnica
telefon: 048/621-151
e-mail: dk.procjena@gmail.com
mobitel: 091/521-4196

PROCJEMBENI ELABORAT

TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



TV = 26.900,00 kn
3.575,00 €

Naručitelj:
Nekretnina:
Katastarska čestica / općina:
Lokacija:
Elaborat broj:
Svrha procjene:

Općina Peteranec, Matije Gupca 13, Peteranec, OIB: 86225237319
Građevinsko zemljište, temelji stambenog objekta, dvorišni objekt
kč.br. 2098/1, k.o. Peteranec, 314463
Peteranec, Ulica Tome Blažeka 28
087 /2022
potrebe naručitelja

Izradio procjenitelj:
Dražen Kozjak mag. ing. aedif.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu
nekretnina



U Koprivnici, 18. 06. 2022.

REKAPITULACIJA PROCJENE

Naručitelj: Općina Peteranec, Matije Gupca 13, Peteranec, OIB: 86225237319

Adresa nekretnine: Peteranec, Ulica Tome Blažeka 28
Opis nekretnine: Građevinsko zemljište, temelji stambenog objekta, dvorišni objekt
ZK uložak broj: 3963
Katastarska čestica / općina: kč.br. 2098/1, k.o. Peteranec, 314463
Površina zemljišta: 1.906 m² (530 čhv)
Datum vrednovanja: 18. 06. 2022.
Zadatak procjene: Određivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE na slobodnom tržištu nekretnina

TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	=	26.900,00 kn
		3.574,82 €

SADRŽAJ

- Pretpostavke i ograničenja
Izjava procjenitelja
Popis primjenjenih propisa
Literatura korištena kod procjene
1. OPĆI PODACI
Podaci o predmetu procjene
Podaci o očevidu
Podaci o nekretnini i njenoj zakonitosti
 2. LOKACIJA
Položaj i prilaz
Regionalni položaj
Lokalni položaj
Zemljište
Planski status
Opremljenost (prometnice, infrastruktura)
Buka, zagađenje
Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta
 3. TRŽIŠNA VRIJEDNOST
Izbor metode procjenjivanja sa obrazloženjem
Poredbene nekretnine – opis
Ukupna tržišna vrijednost nekretnine



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-294/2020-5
Varaždin, 16. prosinca 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

RJEŠENJE

Dražen Kozjak, diplomirani inženjer građevinarstva iz Koprivnice, V. Nazora 16, OIB: 67073695152 koji je imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-511/2016-4 od 3. siječnja 2017., ispravljeno rješenjem broj 4 Su-511/2016-5 od 19. rujna 2018. za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 4. siječnja 2021.

Obrazloženje

Dražen Kozjak, diplomirani inženjer građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja, potvrdu o zaposlenju te potvrde o stručnom usavršavanju).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

NAPOMENE O PRIKUPLJANJU I UPORABI DOKUMENTACIJE, IZJAVA PROCJENITELJA

Usluga pružena obavljena je sukladno pozitivnim propisima RH. Djelovao sam kao neovisna stranka i naknada za izradu elaborata ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni od strane naručitelja procjene. Sve datoteke, skice, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će naša imovina. Ove podatke čuvati ću još najmanje pet godina.

Ova procjena nekretnine vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane vas ili trećih je nevažeće. Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije/ustanove koje trebaju biti upoznate. Po pravnoj obvezi smatram povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente, kao i moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obje stranaka. Podaci kao i sama procjena ne smije se širiti, distribuirati ili kopirati bez pismenog odobrenja procjenitelja.

IZJAVA PROCJENITELJA:

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni.
6. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima.
7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.

Za nelegalne objekte procjenitelj se izjašnjava o mogućnosti naknadne legalizacije ne prejudicirajući odluku upravnog tijela nadležnog za izdavanje akata o legalizaciji, gradnji ili uporabi nekretnine koja se donosi u upravnom postupku prema posebnom propisu, već istu mogućnost legalizacije procjenjuje isključivo temeljem vizualnog pregleda nekretnine i komentirajući prostorno-plansku dokumentaciju.

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE:

1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnine (NN 78/15).
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).
3. Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19).
4. Zakon o prostomom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19).
5. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN91/96, 68/98, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 1453/12).
6. Zakon o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19).
7. HRN EN ISO 9836/2011 (površine zgrada).
8. Normativi RH za građevinarstvo
9. Odluke jedinica lokalne i regionalne samouprave o donošenju prostorno-planske dokumentacije i visini komunalnog doprinosa
10. Uredba o visini komunalnog doprinosa (NN78/10, 76/11, 19/12, 151/13), Pravilnik o izračunavanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12).

1. OPĆI PODACI

PODACI O PREDMETU PROCJENE:

ADRESA NEKRETNINE:	Peteranec, Ulica Tome Blažeka 28
UPIS U ZEMLJIŠNE KNJIGE:	Općinski sud u Koprivnici
broj zk uloška:	3963
broj katastarske čestice:	2098/1
katastarska općina:	k.o. Peteranec, 314463
površina zemljišta:	1.906 m ²
UPIS U KATASTRU:	istovjetan upisu u ZK

Datum procjene vrijednosti: 18. 06. 2022.

Dan procjene kvalitete: 18. 06. 2022.

Datum očevida: 18. 06. 2022.

OPSEG OBILASKA:

Obavljen je pregled nekretnine na licu mjesta.

DOKUMENTACIJA KORIŠTENNA NA OČEVIDU:

Kopija katastarskog plana.

Izvadak iz zemljišne knjige

2. LOKACIJA

POLOŽAJ I PRILAZ

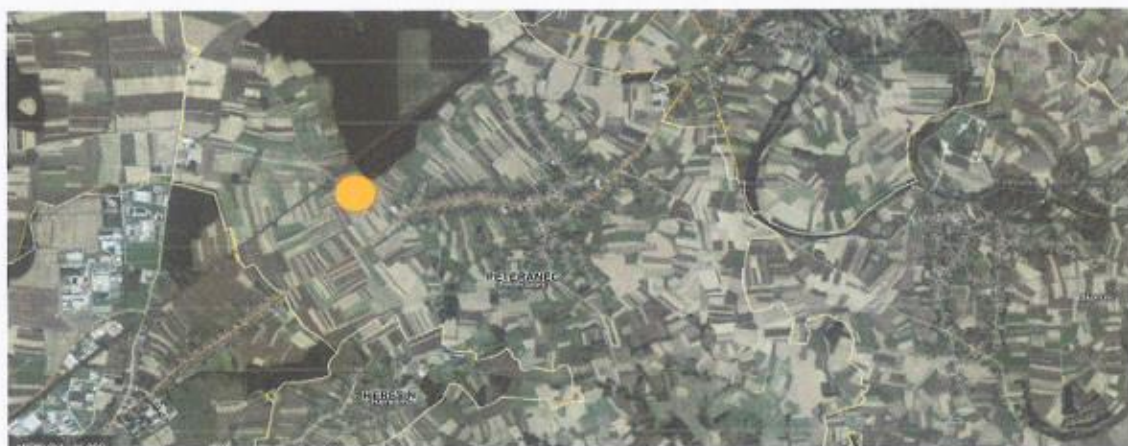
Nekretnina se nalazi istočnom dijelu naselja Peteranec, u ulici opskrbljenoj komunalnom infrastrukturom, okružena obiteljskim kućama i pomoćnim zgradama.

LOKALNI POLOŽAJ

VRSTA IZGRADNJE I KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA U OKRUŽENJU PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Objekti javne poslovne i namjene.

Situacija nekretnine na geoportalu:



PROSTORNO-PLANSKI STATUS

Nekretnina se nalazi unutar građevinskog područja naselja prema PPU općine Peteranec (Sl. Glasnik KCKŽŽ broj:8/06, 11/07, 4/13, 10/14, 15/19), unutar zone M1 - mješovita, pretežito stambena namjena.

- GRANICE**
- GRANICA OPĆINE
 - GRANICA GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA I IZDVOJENIH DIJELOVA GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA
 - GRANICA IZGRADENOG DIJELA NASELJA
 - GRANICA IZDVOJENIH GRAĐEVINSKIH PODRUČJA IZVAN NASELJA

RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA / POVRŠINA NASELJA

RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

postojeće / planirano

građeni do GP / reorganizirani do GP - planirani za daljnji prostorni razvoj naselja

- ZONA MJEŠOVITE, PRETEŽITO STAMBENE NAMJENE - M1
- ZONE GOSPODARSKE NAMJENE:
 - PROIZVODNA - I
 - Građevina za djelatnost gospodarenja otpadom
 - centralno općinsko reciklažno dvorište - RD
 - regionalno dvorište za građevinski otpad - RDG
 - deponija za višak iskopa koj predstavlja mineralne sirovine - VI
 - POSLOVNA - K
- ZONA JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE - D
- ZONA SPORTSKO - REKREACIJSKE NAMJENE - R
- ZONA JAVNOG ZELENILA - Z
- VODENE POVRŠINE - RIBNJAK - RI

POVRŠINE IZVAN NASELJA

IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA

postojeće / planirano

- GOSPODARSKA NAMJENA:
 - PROIZVODNA ZONA "PETERANEC - DANICA" - I1
 - Građevina za djelatnost gospodarenja otpadom
 - centralno općinsko reciklažno dvorište - RD
 - regionalno dvorište za građevinski otpad - RDG
 - deponija za višak iskopa koj predstavlja mineralne sirovine - VI
 - POSLOVNA ZONA - VETERINARSKA - K1



ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

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.

TROŠKOVNA METODA u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. 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.

DOHODOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina koje su najamne nekretnine, odnosno nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

POREDBENA METODA primjenjena je u ovom slučaju izračuna tržišne vrijednosti jer se ista prema Zakonu koristi i za procjenu vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Kod procjene ove nekretnine ćemo se služiti sa dostupnim podacima:

podaci iz evidencije e-nekretnina i drugim izvorima ovjerenih kupoprodajnih ugovora

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Ukupna vrijednosti prodanih nekretnina u 2019. iznosila je 39,8 milijardi kuna, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja povećanje od 23,7 %.

Najznačajniji udio u vrijednosti transakcija na tržištu nekretnina u 2019. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,9 posto vrijednosti ugovorenih transakcija, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,1% te obiteljske kuće s udjelom od 19%.

Broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta je u 2019. porastao za 8,6% u odnosu na prethodnu godinu, a vrijednost prodanih građevinskih zemljišta za 10,7%.

2019. godine ostvareno je ukupno 38.315 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja smanjenje od 0,4%.

Među županijama Kontinentalne Hrvatske najviša medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta zabilježena je u Vukovarsko-srijemskoj županiji, u visinu od 4,2 kune po m². U ostalim se kontinentalnim županijama medijalna cijena m² poljoprivrednog zemljišta kretala u rasponu od 1 kn u Sisačko-moslavačkoj do 3,3 kn u Krapinsko-zagorskoj županiji. Iznimka je Grad Zagreb s ostvarenom medijalnom cijenom poljoprivrednog zemljišta od 21,7 kn/m². Promatrano u odnosu na prosječnu razinu u prvom tromjesečju, indeks pouzdanja poslovnih subjekata bio je u travnju u građevinarstvu i industriji iznad prosječne razine u prva tri mjeseca ove godine, dok je u djelatnostima trgovine i usluga bio niži (Slika 9.).

Očekuje se da će u Hrvatskoj pandemija utjecati na segmentaciju cijena nekretnina te na smanjenje potražnje i pad cijena nekretnina ukoliko se ova situacija produži u dužem vremenskom roku, a koja uvelike ovisi o psihološkom momentu jer je optimizam građana nužan za oporavak tržišta nekretnina. Među rizike za tržište nekretnina svakako treba uboriti i posljedice razornih potresa koji su se dogodili u 2020. godini te njihov dugoročni utjecaj na samo tržište, a koje je trenutno teško predvidjeti. Zasižno će osnivanje Fonda za obnovu, donošenje zakonodavnog okvira prema kojemu će se obnova provoditi i završna faza priprema za samo izvođenje radova doprinijeti povećanoj građevinskoj aktivnosti na potresom zahvaćenim područjima. Međutim, u kraćem roku i na ruralnijim predjelima pogođenim potresom, očekuje se smanjeni opseg prometa nekretninama.

POREDBENA METODA IZRAČUNA

Prodajne cijene sličnih nekretnina korištene su iz e-nekretnina i odloženih kupoprodajnih ugovora u zemljišnim knjigama. Za usporednu metodu se uzimaju kao poredbene nekretnine minimalno tri nekretnine sličnih obilježja prodane nedavno na užem području.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podaci s portala e-Nekretnine Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine. 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 (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja. Ovdje se napominje da se podaci o poredbenim nekretninama prikupljaju putem internet servisa (geoportal.dgu.hr, google.hr/maps). Navedene poredbene nekretnine su pregledane, nije moguća potvrda da dostupno stanje sa navedenih servisa odgovara stanju u trenutku izrade procjene i/ili stanju u trenutku kupoprodaje istih. Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka. Predmet ovog Procjemenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

KATEGORIJE ZEMLJIŠTA:

Člankom 10. Pravilnika određene su kategorije zemljišta obzirom na spremnost za gradnju, i to na sljedeći način:

1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

POREDBENA METODA PRORAČUNA


POREDBENA METODA primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2018.	2. tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3. tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4. tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
2019.	2. tr.	109,28	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3. tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
2020.	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
	1. tr.	128,25	107,89	132,12	140,79	125,39	109,31
2021.	2. tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	3. tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	4. tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
2022.	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	3. tr.	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	4. tr.	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37


Informacije
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	829257
Datum pregleda	19.6.2022.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	3734112
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	289,00
Vrijednost nekretnine (KN)	2.500,00
Datum ugovora	15.01.2018
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 	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	BOTOVO - GRADEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRADENI ILI UREĐENI DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA




Informacije
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1423066
Datum pregleda	19.6.2022.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4463019
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	8.632,00
Vrijednost nekretnine (KN)	60.000,00
Datum ugovora	11.02.2021
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-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PETERANEC - GRADEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRADENI DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA



Informacije
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1436177
Datum pregleda	19.6.2022.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4476099
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	3.078,75
Vrijednost nekretnine (KN)	50.000,00
Datum ugovora	22.03.2021
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-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PETERANEC - GRADEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRADENI DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA



Napomena: na zemljištu se nalaze betonski temelji stare, srušene kuće, zidana garaža za osobno vozilo, ograda. Temelji su dijelom iskoristivi za gradnju (dio uništen, zarastao u korov i uz uvjet da su isti legalni prema važećem PPU općine), dvorišni objekt garaže pogodni za korištenje (uz dodatne radove sanacije i dovršenja i uz uvjet da su isti legalni prema važećem PPU općine). Vrijednost istih procjenjena je na 15.000,00 kn.

ZEMLJIŠTE

usporodna nekretnina	Drnje - Botovo	Peteranec	Peteranec	Peteranec
katastarska općina	k.o. Drnje	k.o. Peteranec	k.o. Peteranec	k.o. Peteranec
katastarska čestica	1342/2	1116/1	1139/2	2003/1
e-nekretnine ID ZKC	1325208	1423056	1436177	799850
cjenovni blok	BOTOVO - GRADEVINSKO GP - IZGRADENI ILI UREĐENI	PETERANEC - GRADEVINSKO GP - IZGRADENI DIO	PETERANEC - GRADEVINSKO GP - IZGRADENI DIO	PETERANEC - GRADEVINSKO GP - IZGRADENI DIO
prodajna cijena (kn)	2.500,00 kn	80.000,00 kn	30.000,00 kn	4.980,00 kn
površina (m2)	289,00	8.632,00	3.078,00	1.194,00
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE				
jedinična cijena (kn/m2)	8,65	9,27	9,75	4,17
datum prodaje	15.01.2018	11.02.2021	22.03.2021	NE-preveliko odstupanje od prosjeka
indeks prodaje A	99,57	115,71	115,71	
indeks procjene B	124,37	124,37	124,37	
HI cijena (kn) B/A	1,25	1,07	1,07	
MEĐUKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE				
kategorija (pr. 4. Pravilnik)	I	I	I	
kategorija procjenjivane	I	I	I	
prilagodba	0,00	0,00	0,00	
lokacija	bolja/slabija	bolja/slabija	bolja/slabija	
prilagodba	0,40	0,40	0,40	
služnost (pr. 2,3. Pravilnik)	ima/nema	ima/nema	ima/nema	
prilagodba	0,00	0,00	0,00	
zagađenje (pr. 7. Pravilnik)	neznatan	neznatan	neznatan	
prilagodba	0,00	0,00	0,00	
buka (pr. 6. Pravilnik)	neznatan	neznatan	neznatan	
prilagodba	0,00	0,00	0,00	
MEĐUVREMENSKI I MEĐUKVALITATIVNO IZJEDNAČENA PROSJEČNA VRIJEDNOST				
korigirane vrijednosti (kn)	15,13	13,95	14,67	
početna/korigirana (<40%)	75%	50%	50%	
prosjeak korigiranih vrijednosti = 10,93 kn/m2				
Članak 4. Pravilnika odstupanje od prosjeka manje od +/-30%				
odstupanje od prosjeka manje od +/-30%	-4,19	3,01	3,73	
od prosjeka u postotku	38%	28%	34%	
kvadrat odstupanja	17,57	9,07	13,92	
suma	40,57			
standardno odstupanje	3,68 34%			
	nezadovoljava	zadovoljava	nezadovoljava	
pravilo dva-sigma 7,35	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	

$$TV\ 2098/1\ k.o.\ Peteranec = 10,93\ kn/m^2 \times 1.906,00\ m^2 = 20.841,96\ kn$$

$$\begin{aligned} & \text{Posjedični gubici} = 0,00\ kn \\ \text{Posljedični dobiti (komunalni, vodni doprinosi srušenih objekata)} & = 6.000,00\ kn \end{aligned}$$

$$\text{Izračunata TV tržišna vrijednost nekretnine} = 26.841,96\ kn$$

$$= 3.567,10\ €$$

S obzirom na karakteristike procjenjivane nekretnine, njen položaj i razvojne mogućnosti, analize korištenja okolnih građevina, analize vrijednosnih odnosa na tržištu (općih i lokalnih),

odabrana je poredbena metoda procjene

TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

POREDBENOM METODOM

na adresi: Peteranec, Ulica Tome Blažeka 28

u zemljišne knjige upisana kao:

katastarska čestica broj: 2098/1

katastarska općina: k.o. Peteranec, 314463

opis: Građevinsko zemljište, temelji stambenog objekta, dvorišni objekt

iznosi na dan vrednovanja 18. 06. 2022.

TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE za česticu = 26.900,00 kn

kč.br. 2098/1, k.o. Peteranec, 314463

3.574,82 €

Jc kn/m² zemljišta = 15,00 kn/m²
2,00 eur/m²

Korišten usporedni odnos 1,00 eur = 7,52486 kn srednji tečaj HNB na dan vrednovanja

Sukladno članaku 68. Pravilnika izvršeno je zaokruživanje iznosa, i to prema odredbi:

- a) vrijednosti do 100.000,00 kn na cijele stotice,
- b) vrijednosti od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice,
- c) vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice

Procjenjena tržišna vrijednost nekretnina je vrijednost koju je trenutno moguće postići na slobodnom tržištu nekretnina, te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za izračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu) ukoliko dođe do prodaje nekretnine.



Fotografije:



Kopija katastarskog plana na dan vrednovanja:



ZK izvadak:



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Koprivnici
ZEMLJIŠNOKNEŽIJNI ODJEL KOPRIVNICA
Stanje na dan: 30.05.2022. 22:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314463, PETERANEC

Broj ZK uložka: 3963

Broj zadnjeg dnevnika: Z-0263/2018
Aktivna plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI OČJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			Jutro	žhv	m2	
1.	2098/1	ORANICA U CERINI			530	
		UKUPNO:			530	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1	
OPĆINA PETERANEC, OIB: 86225237319, MATIJE GUPCA 13, PETERANEC 48316 ĐELEKOVEC		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.05.2022.

Posjedovni list: _____

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
KOPRIVNICA

Stanje na dan: 31.05.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PETERANEC (Mbr. 314463)
Posjedovni list: 2631

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OPĆINA PETERANEC, MATIJE GUPCA 13, PETERANEC, HRVATSKA (VLASNIK)	86225237319

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 ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		553/1	POD SINOKOŠE	432			
			PUT	432			
		605/116	IVANEKOVO	43			
			ORANICA	43			
		605/117	IVANEKOVO	40			
			ORANICA	40			
		605/134	JABLANJE	230			
			PUT	230			
		619	JABLANJE	10362			
			GROBLJE	10276			
			MRTVAČNICA	86			
		620/1	JABLANJE	1607			
			GROBLJE	1607			

		2092/6	PODPANJE	426			
			PUT	426			
		2098/1	ULJ. BLAŽEKA	1906			
			KUĆA I DVORIŠTE	827			
			ORANICA	1079			
		2152/2	CERINE	3104			
			ORANICA	3104			
		4020/37	KLEPA	154			
			JAMA	154			
		4020/38	GOSPODSKO	504			
			JAMA	504			
		4039	KLEPA	29600			
			JAMA	14800			
			JAMA	14800			
		4410/3	Ulica kralja Tomislava	12			
			DVORIŠTE	12			
		4410/4	Ulica kralja Tomislava	26			
			DVORIŠTE	26			
		4410/5	ULICA KRALJA TOMISLAVA	27			
			DVORIŠTE	27			
		4433/2	BRAČE RADIĆA	131			
			KUĆA, Peteranec, BRAČE RADIĆA 27	73			
			DVORIŠTE	58			