

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 =

83.300,00 kn

11.069,97 €

Naručitelj: Općina Peteranec, Matije Gupca 13, Peteranec  
Nekretnina: Zemljište (oranica)  
Katastarska čestica / općina: 270, 270/1 / k.o. Peteranec  
272, 272/1 / k.o. Peteranec  
Lokacija: Torčec  
Elaborat broj: 103 /2022  
Svrha procjene: potrebe naručitelja

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



U Koprivnici, 15.09. 2022.

## REKAPITULACIJA PROCJENE

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

Adresa nekretnine: Naselje Torčec

Opis nekretnine: Oranica

ZK uložak broj: 957, 1021

Katastarska čestica / općina: 270, 270/1, 272, 272/1 / k.o. Peteranec

Površina zemljišta: 12.506 m<sup>2</sup>

Datum vrednovanja: 15.09. 2022.

Zadatak procjene: Određivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE na slobodnom tržištu nekretnina

<b>TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>	<b>=</b>	<b>83.300,00 kn</b>
		<b>11.069,97 €</b>

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 obiju 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 prostornom 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:	Torčec
UPIS U ZEMLJIŠNE KNJIGE:	Općinski sud u Koprivnici
broj zk uložka:	957, 1021
broj katastarskih čestica / općina:	270, 270/1, 272, 272/1 / k.o. Peteranec
površina zemljišta:	807 m <sup>2</sup>
UPIS U KATASTRU:	istovjetan upisu u ZK

Datum procjene vrijednosti:	15.09. 2022.
Dan procjene kvalitete:	15.09. 2022.
Datum očevida:	07. 04. 2022.

#### OPSEG OBILASKA:

Obavljen je pregled nekretnine na licu mjesta. U naravi to je neizgrađeno, građevinsko zemljište.

#### DOKUMENTACIJA KORIŠTENJA NA OČEVIDU:

Kopija katastarskog plana.  
Izvadak iz zemljišne knjige

---

## 2. LOKACIJA

---

#### POLOŽAJ I PRILAZ

Nekretnina se nalazi unutar granice građevinske zone, posjeduju direktan prilaz na javno-prometnu površinu.

#### LOKALNI POLOŽAJ

VRSTA IZGRADNJE I KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA U OKRUŽENJU PROCJENJIVANE NEKRETNINE  
Objekti stambene namjene.

---

#### Situacija nekretnine:

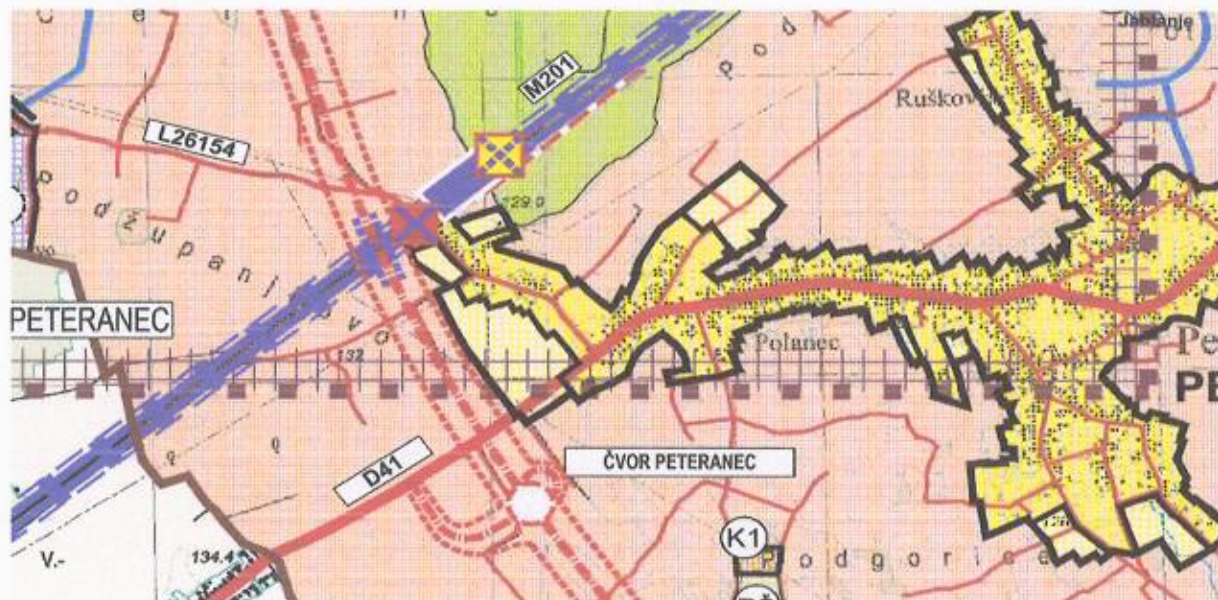
---



## PROSTORNO-PLANSKI STATUS

Nekretnina se nalazi izvan građevinskog područja naselja u općini Peteranec (Odluka o donošenju objavljena u "Službeni glasnik Koprivničko-križevačke županije" broj 8/06, 11/07, 4/13, 10/14, 15/19).

PPU:



## POVRŠINE ZEMLJIŠTA

Površine zemljišta korištene su iz podataka zemljišnih knjiga (upis u zemljišno-knjižnom izvratku) bez provjere točnosti podataka na licu mjesta izmjerom po ovlaštenom geodeti. U katastarskom operatu (kopiji katastarskog plana i posjedovnici) ne postoje katastarske čestice oznake 270/1 i 272/1 obje k.o. Peteranec.

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	žhv	m2	
1.	272	POLAČEK ORANIČA			5960 5960	
2.	272/1	VRATHEC KANAL			79 79	
		UKUPNO:			6039	

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	žhv	m2	
1.	270	POLAČEK LIVADA			4748 4748	
2.	270/1	VRATHEC KANAL			1719 1719	
		UKUPNO:			6467	

---

## 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 uticaja 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 tržne 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 m<sup>2</sup>. U ostalim se kontinentalnim županijama medijalna cijena m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>. 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. Zasigurno 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 PRORAČUNA

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

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.

Indeksi cijena stambenih nekretnina ([www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)). Realizirane kupoprodaje su međuvremenski izjednačene za što je korišten bazni indeks cijena stambenih nekretnina objavljenog na internet stranicama DZS-a.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 <sup>1</sup>					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2. tr.	109,26	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
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	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	106,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1. tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	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	106,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	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
2022.	1. tr.	152,25	136,43	155,53	168,63	147,26	132,32

## Preslike poredbenih nekretnina iz portala eNekretnine:

Za izvođenje poredbenih cijena korištene su realizirane kupoprodajne cijene za minimalno 3 nekretnine iz cjenovnog bloka čiji datum realizacije nije stariji od 4 godine u odnosu na dan vrednovanja.

Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1187329
Datum pregleda	15.9.2022.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4149426
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	56.472,00
Vrijednost nekretnine (KN)	367.391,48
Datum ugovora	21.05.2019.

**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.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Opširanje

Status podatka: PREUZETO OD PU

Cjenovni blok: PETERANEC - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO 2

Pretežita namjena cjenovnog bloka: P15 - POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NARUČINE - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO



Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1188798
Datum pregleda	15.9.2022.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4151375
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	13.030,72
Vrijednost nekretnine (KN)	48.600,60
Datum ugovora	25.03.2019.

**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.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Opširanje

Status podatka: PREUZETO OD PU

Cjenovni blok: TORČEC - POLJOPRIVREDNO P35 - OSTALO OBRADIVO TLO - POGODNO ZA INTENZIVNU OBRADU

Pretežita namjena cjenovnog bloka: TORČEC - POLJOPRIVREDNO P35 - OSTALO OBRADIVO TLO - POGODNO ZA INTENZIVNU OBRADU



Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1187374
Datum pregleda	15.9.2022.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4149514
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	43.312,00
Vrijednost nekretnine (KN)	265.000,00
Datum ugovora	21.05.2019.

**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.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Opširanje

Status podatka: PREUZETO OD PU

Cjenovni blok: TORČEC - POLJOPRIVREDNO P35 - OSTALO OBRADIVO TLO - POGODNO ZA INTENZIVNU OBRADU

Pretežita namjena cjenovnog bloka: TORČEC - POLJOPRIVREDNO P35 - OSTALO OBRADIVO TLO - POGODNO ZA INTENZIVNU OBRADU



# ZEMLJIŠTE

usporedna nekretnina	Torčec	Torčec	Torčec
katastarska općina	k.o. Peteranec	k.o. Peteranec	k.o. Peteranec
katastarska čestica	275/4, 308, 309	3253/1/2/3/4	3158/1
e-nekretnine ID ZKC	1187329	1188800	1187374
cjenovni blok	PETERANEC - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO 2	TORČEC - POLJOPRIVREDNO	TORČEC - POLJOPRIVREDNO
prodajna cijena (kn)	367.391,48 kn	48.000,00 kn	265.000,00 kn
površina (m2)	59.472,00	13.030,72	43.312,00
<b>MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE</b>			
jedinična cijena (kn/m2)	6,18	3,68	6,12
datum prodaje	21.05.2019.	25.03.2019	21.05.2019
indeks prodaje A	102,24	100,59	102,24
indeks procjene B	132,32	132,32	132,32
HI cijena (kn) B/A	1,29	1,32	1,29
<b>MEĐUKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE</b>			
kategorija (pr. 4. Pravilnik)	IV	IV	IV
kategorija procjenjivane	IV	IV	IV
prilagodba	0,00	0,00	0,00
služnost (pr. 2,3. Pravilnik)	ima/nema	ima/nema	ima/nema
prilagodba	0,00	0,00	0,00
lokacija (pr. 14. Pravilnik)	bolja/lošija	ima/nema	ima/nema
prilagodba	0,00	0,00	-0,10
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
<b>MEĐUVREMENSKI I MEĐUKVALITATIVNO IZJEDNAČENJA</b>			
korigirane vrijednosti (kn)	8,00	4,85	7,13
početna/korigirana (<40%)	29%	32%	16%
prosjeck korigiranih vrijednosti	=	6,66 kn/m2	
Članak 4. Pravilnika:			
odstupanje od prosjeka manje od +/-30%	-1,34	-1,81	0,47
od prosjeka u postotku	20%	27%	7%
kvadrat odstupanja	1,79	3,28	0,22
suma	5,29		
standardno odstupanje	1,33	20%	
<b>pravilo dva-sigma</b> <b>2,66</b>	<b>zadovoljava</b>	<b>zadovoljava</b>	<b>zadovoljava</b>

Odstupanje međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena poredbenih nekretnina od njihovog prosjeka unutar je prihvatljivog raspona što znači da se radi o podacima iz kupoprodaja u uobičajenim tržišnim okolnostima pogodnima za korištenje u procjeni vrijednosti nekretnina.

kč.br. 270, 270/1	TV =	6,66 kn/m2 x	6467 m2	=	43.042,72 kn
				Posljedični gubici	= 0,00 kn
				Posljedični dobici	= 0,00 kn
<b>Izračunata tržišna vrijednost (TV)</b>	<b>kč.br. 270,</b>	<b>=</b>	<b>43.042,72 kn</b>		
	<b>270/1</b>	<b>=</b>	<b>5.720,07 €</b>		

kč.br. 272, 272/1	TV =	6,66 kn/m2 x	6039 m2	=	40.194,06 kn
				Posljedični gubici	= 0,00 kn
				Posljedični dobici	= 0,00 kn
<b>Izračunata tržišna vrijednost (TV)</b>	<b>kč.br. 272,</b>	<b>=</b>	<b>40.194,06 kn</b>		
	<b>272/1</b>	<b>=</b>	<b>5.341,50 €</b>		

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

lokacija: Torčec  
opis: Zemljište (oranica)

iznosi na dan vrednovanja 15.09. 2022.

<b>TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE za čestice</b>	=	<b>43.100,00 kn</b>
270, 270/1 / k.o. Peteranec		<b>5.727,68 €</b>
Jc =	6,66 kn/m <sup>2</sup>	
	0,89 eur/m <sup>2</sup>	

<b>TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE za čestice</b>	=	<b>40.200,00 kn</b>
272, 272/1 / k.o. Peternac		<b>5.342,29 €</b>
Jc =	6,66 kn/m <sup>2</sup>	
	0,89 eur/m <sup>2</sup>	

<b>UKUPNA TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>	=	<b>83.300,00 kn</b>
270, 270/1 / k.o. Peteranec		<b>11.069,97 €</b>
272, 272/1 / k.o. Peternac		
Jc =	6,66 kn/m <sup>2</sup>	
	0,89 eur/m <sup>2</sup>	

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

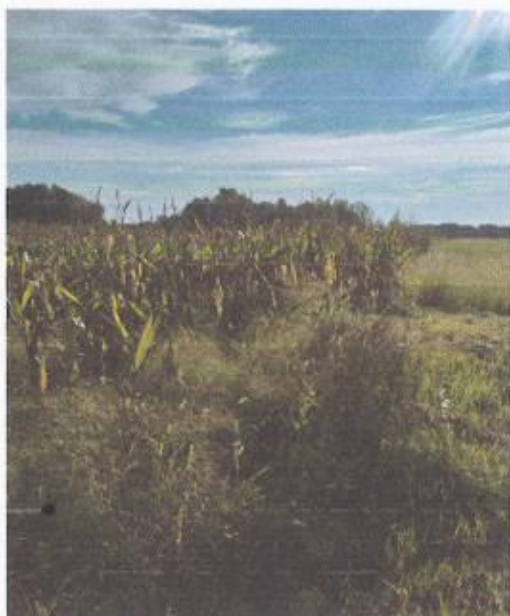
Sukladno članaku 68. Pravilnika izvršeno je zaokruživanje iznosa, i to prema odredbi:

- 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.



Fotografija na dan očevida:



Kopija katastarskog plana na dan vrednovanja:





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Koprivnici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KOPRIVNICA  
Stanje na dan: 15.09.2022. 10:28

Katastarska općina: 314463, PETERANEC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5365/2022  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 957

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	žhv	m2	
1.	270	POLAČEK LIVADA			4748 4748	
2.	270/1	VRATNEC KANAL			1719 1719	
		UKUPNO:			6467	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
OPĆINA PETERANEC, OIB: 86223237319, MATIJE GUPCA 13, PETERANEC 48316 ĐELEKOVEC		
2.1	Zaprimljeno 14.01.2009. broj Z-223/09. Na temelju pravomoćnog rješenja Centra za socijalnu skrb Koprivnica od 18. rujna 2008., i Prijedloga Centra za socijalnu skrb Koprivnica od 31.12.2008. zabilježuje se stavljanje pod skrbništvo Milč Stanka, rođenog 21.07.1953. u Torčecu, sina Barice i Ivana s prebivalištem u Torčecu, Br. Radića 25.	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primj. 18. ožujka 1987. br.Z-873/87 Na osnovu dugovnog izvška općine Koprivnica, br. računa 10777 od 12.2.1987.i ovos.rj, od 12.2.1987. br I-148/87 uknjižuje se prisudno pravo zaloga na A radi naplate dužnog prava u iznosu od 184.525 dinara u korist: <b>OPĆINA KOPRIVNICA</b>	184.525,00 KN	
2.			
2.1	Zaprimljeno 20.07.2010. broj Z-3763/2010. Na temelju Prijedloga Republike Hrvatska-Ministarstva zdravstva i socijalne skrbi od 19.07.2010., br. Ip-DO-276/10., i Rješenja Centra za socijalnu skrb Koprivnica od 17.12.2008. zabilježuje se na nekretninama u A tražbina svih do sada dospjelih potraživanja i svih budućih potraživanja, a koje se odnose na pravo na skrb izvan vlastite obitelji, kao stali smještaj u Domu za psihički bolesne odrasle osobe "Cedar" u Koprivnici, Vinogradska 6, počev od 22.12.2008., u korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO ZDRAVSTVA I SOCIJALNE SKRBI</b>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.09.2022.

posj



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Koprivnici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KOPRIVNICA  
Stanje na dan: 15.09.2022. 10:28

Katastarska općina: 314463, PETERANEC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5365/2022  
Aktivna plomba:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uloška: 1021

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestica)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	272	POLAČEK ORANICA			5960 5960	
2.	272/1	VRATNEC KANAL			79 79	
		UKUPNO:			6039	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
OPĆINA PETERANEC, OIB: 86225237319, MATIJE GUPCA 13, PETERANEC 48316 ĐELEKOVEC		
2.1	Zaprimljeno 14.01.2009. broj Z-223/09. Na temelju pravomoćnog rješenja Centra za socijalnu skrb Koprivnica od 18. rujna 2008., i Prijedloga Centra za socijalnu skrb Koprivnica od 31.12.2008. zabilježuje se stavljanje pod skrblništvo Milč Stanka, rođenog 21.07.1953. u Torčecu, sina Barice i Ivana s prebivalištem u Torčecu, Br. Radiča 25.	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 18. ožujka 1987 br. Z 873/87 Spor. uložak Na osnovu dugovnog izvadka općine Koprivnica broj računa 10777 od 12.2.1987. i ovos. rješenja od 12.3.1987. br. T 148/87 uknjižuje se prinudno pravo zaloge na A radi naplate dužnog poreza u iznosu od 184.525 dinara u korist: gl. ul. 9194 ko iste OPĆINA KOPRIVNICA		
2.			
2.1	Zaprimljeno 20.07.2010. broj Z-3763/2010. Na temelju Prijedloga Republike Hrvatske Ministarstva zdravstva i socijalne skrbi od 19.07.2010., br. Ip-DO-276/10., i Rješenja Centra za socijalnu skrb Koprivnica od 17.12.2008. zabilježuje se na nekretninama u A tražbina svih do sada dospjelih potraživanja i svih budućih potraživanja, a koje se odnose na pravo na skrb izvan vlastite obitelji, kao stakl smještaj u Domu za psihički bolesne odrasle osobe "Cedar" u Koprivnici, Vinogradska 6, počev od 22.12.2008., u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO ZDRAVSTVA I SOCIJALNE SKRBI		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.09.2022.