

za procjenu nekretnina, nadzor i ostalo

E-mail : zpetras1@gmail.com

GSM : 098/183-14-71

OIB : 80269137318

Žiro račun: IBAN HR3123600001102680680



TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

NARUČITELJ ELABORATA : (udio 1/1) Općina Peteranec, OIB: 86225237319, Peteranec, Matije Gupca 13



9.900,00 Eur

Zdravko Petras, mag.ing.aedif. (REV)

Tihomir Hleb

Koprivnica, 19. svibanj 2026.

S A D R Ź A J :

broj stranice:

1. RJEŠENJE O UPISU „INŽENJERSKE USLUGE“ d.o.o. U SUDSKI REGISTAR.....	2
2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA I PROCJENITELJA.....	3
3. CERTIFIKAT TEGOVE ZA REV (Recognized European Valuer).....	7
4. PRIMJENJIVANI PROPISI I STRUČNA LITERATURA.....	8
5. OPĆE INFORMACIJE O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI.....	9
5.1. Podaci o predmetu procjene i zadatak procjene	
5.2. Podaci o očevidu	
5.3. Podaci o legalnosti objekta	
6. LOKACIJA NEKRETNINE.....	11
6.1. Makrolokacija i mikrolokacija	
6.2. Podaci o zemljištu	
7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	14
8. TEHNIČKI OPIS GRAĐEVINE.....	15
8.1. Osnovne napomene o građevini	
8.2. Osnovna obilježja zgrade	
8.3. Neto korisna površina unutrašnjosti i bruto volumen zgrade po etažama i prostorijama	
8.4. Konstrukcija, završni radovi, teh. obilježja i ocjena očevidom zatečenog stanja zgrade	
8.5. Instalacije, opremljenost zgrade i ocjena očevidom zatečenog stanja instalacija	
9. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE.....	16
9.1. Pojmovi – tržišna vrijednost nekretnine i metode za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine	
9.2. Izbor metode procjene tržišne vrijednosti nekretnine	
9.3. Utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom	
9.4. Utvrđivanje vrijednosti priključaka na komunalnu infrastrukturu	
9.5. Utvrđivanje sadašnje vrijednosti stambene zgrade troškovnom metodom	
9.6. Utvrđivanje sadašnje vrijednosti dvorišnih zgrada i građevina troškovnom metodom	
9.7. Utvrđivanje građevinske vrijednosti uređenja okućnice	
9.8. Utvrđivanje vrijednosti plaćenih doprinosa	
9.9. Umanjenje vrijednosti zbog troška rušenja dotrajalih i nelegalnih zgrada	
9.10. Umanjenje vrijednosti zbog potrebnog uklanjanja građevnog otpada i raslinja na nekretnini te sanacije neravnog terena	
9.11. Koeficijent prilagodbe tržištu	
9.12. Umanjenje vrijednosti nekretnine zbog prisutnosti rizika lokacije nekretnine	
9.13. Utvrđivanje tržišne vrijednosti procjenjivanih nekretnina (Rekapitulacija)	
10. ZAKLJUČAK.....	24
11. IZJAVA PROCJENITELJA.....	25
12. FOTOGALERIJA.....	26
13. IZVODI IZ ZEMLJIŠNOKNJIŽNE DOKUMENTACIJE.....	27
14. PRESLIKE DOKUMENTACIJE I GRAFIČKI PRILOZI.....	--

INŽENJERSKE USLUGE d.o.o.

za procjenu nekretnina, nadzor i ostalo

Koprivnica, Ulica Ivana Generalića 3

E-mail : zpetras1@gmail.com

GSM : 098/183-14-71

BROJ ELABORATA : 25/26

SUD. PREDMET: -

Stranica br. : 2

1. RJEŠENJE O UPISU „INŽENJERSKE USLUGE“ d.o.o. U SUDSKI REGISTAR



TRGOVAČKI SUD U BJELOVARU
Tt-22/451-2

MBS: 070159812
EUID: HRSR.070159812
Datum: 18.02.2022

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA

(prilog uz rješenje)
Pod brojem upisa 2 za tvrtku INŽENJERSKE USLUGE društvo s ograničenom odgovornošću za procjenu nekretnina, nadzor i ostalo upisuje se:

SUBJEKT UPISA

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:
zpetras1@gmail.com

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- # Zdravko Petras, OIB: 6495874577
- direktor
- zastupa društvo samostalno i pojedinačno, imenovan odlukom člana društva od 26.03.2018.
- Odluka od 14.2.2022. godine

Tihomir Hleb, OIB: 38267888114
Koprivnica, Starogradska ulica 28A
- direktor
- zastupa samostalno i pojedinačno, odluka od 14.2.2022. godine

Napomena: Podaci označeni s "#" prestali su važiti!

U Bjelovaru, 18. veljače 2022.

S U D A C
Sanjana Zorinc



Dokument je elektronički potpisan:
DR
OPREMAČI IZ BJELOVARA
SANJANA ZORINC
Vrijeme potpisivanja:
18.02.2022
11:43:48
Sanjana ZORINC

Broj zapisa: dži-459125
Kontrolni broj: 0wapl-tguiv



Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti na web adresi:
<http://sudreg.pravosuđe.hr/registar/kontrola/izvornika/>
unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta ili skeniranjem ovog QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Trgovački sud u Bjelovaru potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

D002, 2022-02-18 11:43:32

Stranica: 1 od 1



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U BJELOVARU

Tt-22/451-2
MBS: 070159812
EUID: HRSR.070159812

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Bjelovaru po suču pojedincu Sanjana Zorinc u registrarskom predmetu upisa u sudski registar adresa elektroničke pošte i promjena člana uprave po prijedlogu predlagatelja INŽENJERSKE USLUGE društvo s ograničenom odgovornošću za procjenu nekretnina, nadzor i ostalo, Koprivnica, Ulica Ivana Generalića 3, 18.02.2022. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

adresa elektroničke pošte i promjena člana uprave subjekta upisa upisanog

pod tvrtkom/nazivom INŽENJERSKE USLUGE društvo s ograničenom odgovornošću za procjenu nekretnina, nadzor i ostalo, sa sjedištem u Koprivnica, Ulica Ivana Generalića 3, u registarski uložak s MBS 070159812, OIB 80269137318, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudske registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U BJELOVARU

U Bjelovaru, 18. veljače 2022. godine

S U D A C
Sanjana Zorinc

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjeka, putem pristupnog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

D003, 2022-02-18 11:43:32

Stranica: 1 od 2

2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA I PROCJENITELJA**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/279

URBROJ: 514-03-04/02-25-05

Zagreb, 7. veljače 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva pravne osobe INŽENJERSKE USLUGE d.o.o. za procjenu nekretnina, nadzor i ostalo, Koprivnica, Ulica Ivana Generalića 3, OIB: 80269137318, podnesenog po Tihomiru Hlebu iz Koprivnice, Starogradska ulica 28A, OIB: 38267888114, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

RJEŠENJE

- I. Pravnoj osobi INŽENJERSKE USLUGE d.o.o. za procjenu nekretnina, nadzor i ostalo, Koprivnica, Ulica Ivana Generalića 3, OIB: 80269137318, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Tihomir Hleb iz Koprivnice, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe INŽENJERSKE USLUGE d.o.o. za procjenu nekretnina, nadzor i ostalo, Koprivnica, podnio je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Uz zahtjev je priložen dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu te dokaz o zaposlenju stalnog sudskog vještaka u pravnoj osobi za Zdravka Petrasa iz Koprivnice, imenovanog stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstava i procjene nekretnina rješenjem Županijskog suda u Varaždinu, broj: 4 Su-183/2022 od 10. svibnja 2022.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o



514|UPI710032401279|5

osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da je zaposlenik pravne osobe imenovan stalnim sudskim vještakom za područje za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi zatraženo je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Varaždinu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka koji se odnose na status pravne osobe i zaposlene sudske vještake, a otisak svog pečata pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1 INŽENJERSKE USLUGE d.o.o. za procjenu nekretnina, nadzor i ostalo, Koprivnica, Ulica Ivana Generalića 3

– n/r Tihomir Hleb

2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032401279|5



Republika Hrvatska
Županijski sud u
Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-183/2022-4
Varaždin, 10. svibnja 2022.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 126/19., 130/20. i 21/22.) 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

Zdravko Petras, magistar inženjer građevinarstva iz Koprivnice, Ulica Fortunata Pintarića 15, OIB: 64955874577, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, rješenjem broj 4 Su-168/2018-4 od 12. lipnja 2018., ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 13. lipnja 2022.

Obrazloženje

1. Zdravko Petras, magistar inženjer građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (presliku rješenja Županijskog suda u Varaždinu pod poslovnim brojem 4 Su-168/2018-4 od 12. lipnja 2018. o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom, ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za period od 14.5.2022. do 14.05.2023., Potvrdu o zaposlenju od 2. svibnja 2022. izdanu od strane Koprivničke vode d.o.o. iz Koprivnice, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, potvrde o edukacijama i stručnim usavršavanjima iz prethodnog mandata, presliku osobne iskaznice izdane 29. travnja 2022., te Potvrdu Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu o promjeni stručnog naziva dipl.ing.građ. u mag.ing.aedif. od 15. ožujka 2016. pod poslovnim brojem: Klasa: 602-04/16-14/03 Urbroj: 251-64-04-03-16-42).

2. 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.

3. Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/21), 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

Dostaviti:

1. Zdravko Petras, Koprivnica, Ulica Fortunata Pintarića 15
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Koprivnica
5. u spis

3. CERTIFIKAT TEGOVE ZA REV (Recognised European Valuer)



CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)
and
HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSVIP)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Zdravko Petras REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSVIP/2022/2

Issued on: 01/12/2017

Valid until: 30/11/2027

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Melita Bestvina
President
HDSVIP

4. PRIMJENJIVANI PROPISI I STRUČNA LITERATURA

GRAĐEVINSKI PROPISI

1. Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25)
2. Zakon o gradnji (NN 155/25)
3. Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
4. Pravilnik o zahvatima u prostoru koji se ne smatraju građenjem, a za koje se izdaje lokacijska dozvola (NN 105/17, 108/17 i 118/25)
5. Zakon o postupanju s ne zakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13)
6. Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
7. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)

PROPISI O VREDNOVANJU

1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
3. Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19)
4. Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)
5. Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 154/22)
6. Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

PROPISI O VLASNIŠTVU

1. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 81/15 –proč. tekst)
2. Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14)
3. 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)

OSTALI PROPSI REPUBLIKE HRVATSKE

1. Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)
2. Tehnički propis o racionalnoj uporabi energije i toplinskoj zaštiti u zgradama (NN 97/14)
3. Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)
4. Pravilnik o dodjeli stambenog kredita članovima obitelji smrtno stradaloga, zatočenoga ili nestaloga hrvatskog branitelja iz domovinskog rata i HRVI iz domovinskog rata (NN 134/13)
5. Posebne uzance o građenju (NN 137/21)

POSEBNI PROPISI JEDINICA LOKALNE SAMOUPRAVE

1. Odluka o komunalnom doprinosu
2. Prostorni planovi predmetne jedinice lokalne samouprave

STRUČNA LITERATURA

1. „Europski standardi za procjenu vrijednosti nekretnina – EVS 2016“, TEGOVA (The European group of valuers Associations), 2016.g.
2. „Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina“, Vladimir Krtalić, Zagreb, 2007.g.
3. Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
4. „Normativi i cijene u graditeljstvu“, Gorazd Bučar, Rijeka, 2003.g.
5. „Konstruktivni elementi zgrada“ (prvi i drugi dio), Đuro Peulić, Zagreb, 2002.g.
6. „Pokazatelji troškova građenja – 2024“, Hrvatska komora arhitekata, Zagreb, 2025.g.

5. OPĆE INFORMACIJE O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI

5.1. Podaci o predmetu procjene i zadatak procjene

NEKRETNINA : Građevinsko zemljište na kčbr. 341 k.o. Sigetec

LOKACIJA : Sigetec, Ul. Dravska 98

VLASNIK : (udio 1/1) (udio 1/1) Općina Peteranec, OIB: 86225237319, Peteranec, Matije Gupca 13

NARUČITELJ ELABORATA : (udio 1/1) Općina Peteranec, OIB: 86225237319, Peteranec, Matije Gupca 13

ZADATAK PROCJENE : Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina zbog knjigovodstvenih usklađenja procjenjivanih nekretnina u poslovnim knjigama pravne osobe vlasnika nekretnine i /ili zbog prodaje predmetnih nekretnina. Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, provjera podataka iz zemljišnih knjiga, geodetska provjera međa, niti je li pokrenut bilo kakav upravno-pravni postupak. Tereti nisu uključeni u procjenu vrijednosti. Predmet ove procjene nije procjenjivanje vrijednosti raslinja (drveće, grmlje) koje se nalaze na predmetnom zemljištu, te opreme i namještaja u zgradi.

Podaci iz izvotka iz BZP:

Općinski sud : u Koprivnici

Zemljišnoknjižni odjel : u Koprivnici

k.o. : Sigetec

Broj ZK uložka: 5098

čkbr. : 341 k.o. Sigetec

ukupna površina : 2.858,0 m²

vlasnik: (udio 1/1) Općina Peteranec, OIB: 86225237319, Peteranec, Matije Gupca 13

zabilježbe i tereti : vidljivi u priloženim Izvadcima iz zemljišne knjige

Identifikacija zemlj. čestica: - podaci iz Gruntovnice (Zemlj. knjige) i Katastra (Posjedov. lista) su usklađeni

5.2. Podaci o očevidu

Datum očevida: 19.05.2026.g.

Datum kakvoće: 19.05.2026.g.

Datum vrednovanja: 19.05.2026.g.

Sažetak očevida: Očevidom predmetne nekretnine utvrđeno je trenutno stanje predmetnih nekretnina. Na zemljištima nema izgrađenih zgrada niti građevina. Napravljena je fotodokumentacija trenutnog stanja predmetne nekretnine.

Prisutne osobe na očevidu: - - – vlasnik nekretnine
- Zdravko Petras - stalni sudski vještak i procjenitelj

Procjenitelju na uvid dostavljena dokumentacija: -

5.3. Podaci o legalnosti objekata

Legalnost objekata: Na predmetnom zemljištu nema izgrađenih zgrada ni građevina.

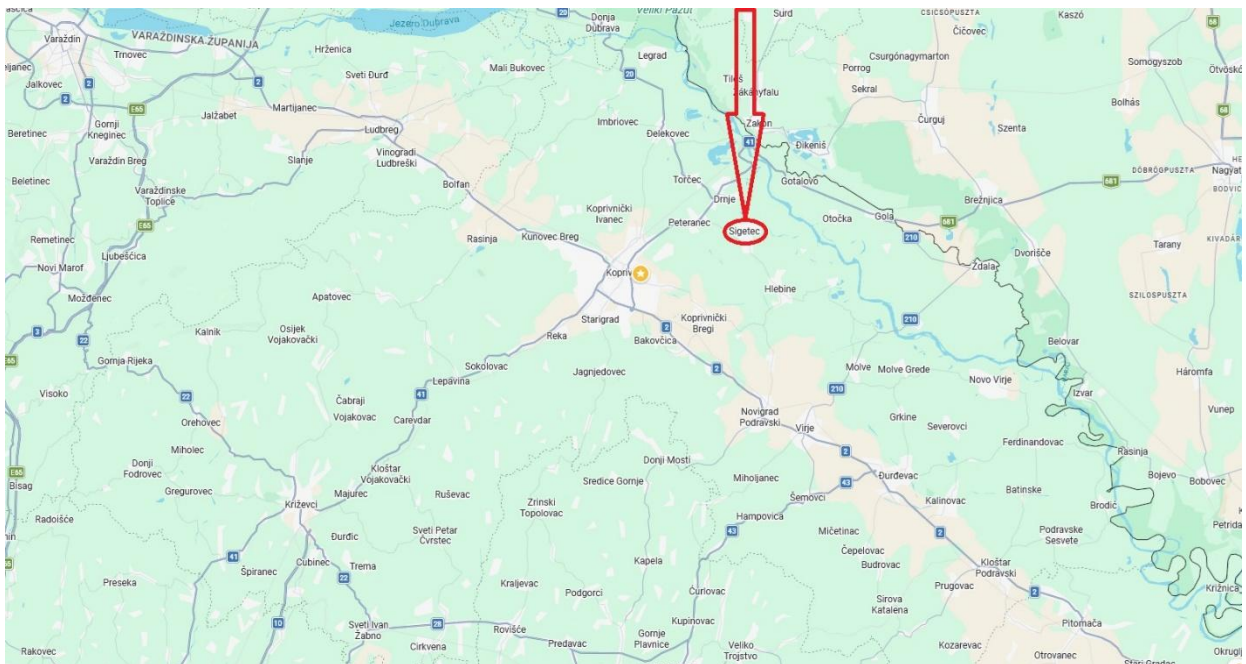


Orto-foto prikaz na katastarskoj podlozi – kčbr. 341 k.o. Sigetec

6. LOKACIJA NEKRETNINE

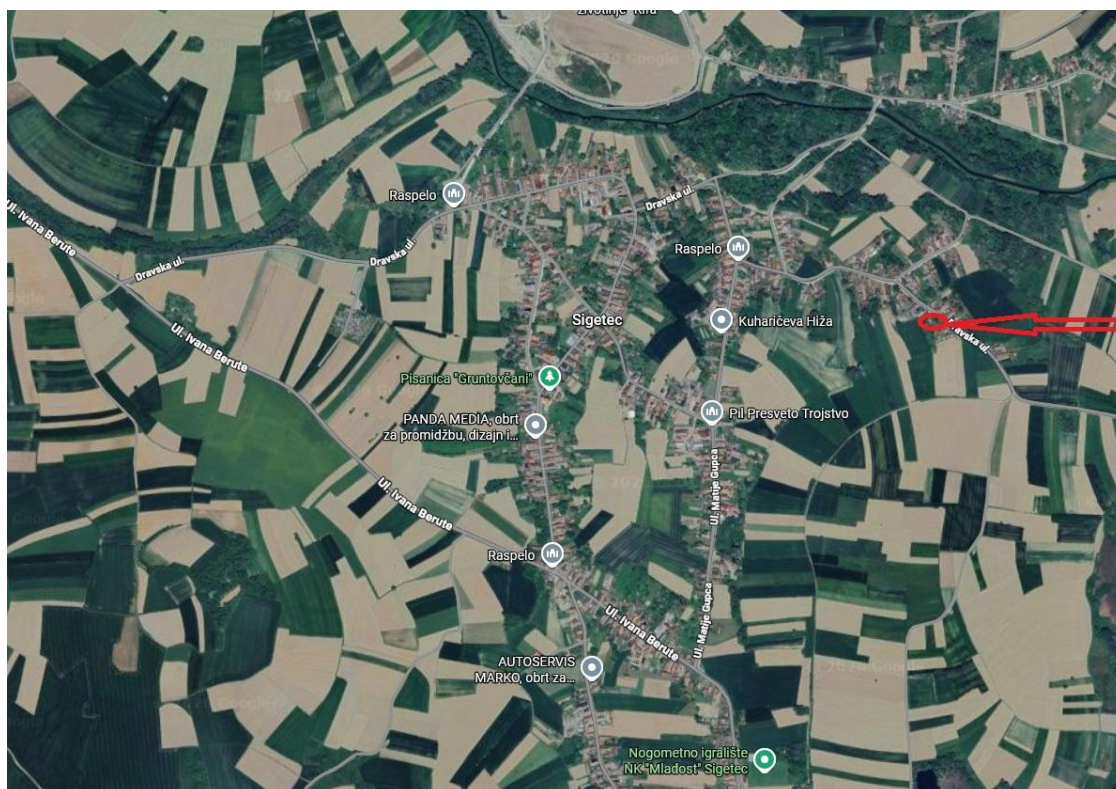
6.1. Makrolokacija i mikrolokacija

Država:	Republika Hrvatska (Croatia)
Regija:	sjeverozapadna geografska regija Republike Hrvatske
Županija:	Koprivničko-križevačka
Jedinica lokalne samouprave:	Općina Peteranec
Naselje:	Sigetec
Cestovna povezanost:	prometni pravac (A4) R. Mađarska – Goričan – Čakovec – Varaždin – Sv. Helena - Zagreb, (D2) Varaždin-Koprivnica-Osijek, (D41) R. Mađarska – Gola – Drnje - Koprivnica – Križevci – Zagreb, te (D20) Prelog - Donja Dubrava – Đelekovec – Drnje – Peteranec - Koprivnica
Željeznička povezanost:	željeznički pravac Osijek – Koprivnica – Varaždin i Budapest – Koprivnica – Zagreb - Rijeka
Zračna povezanost:	zračna luka Dr. Franjo Tuđman u Zagrebu udaljena cca. 115 km



Makrolokacija

Nekretnine su smještene u istočnom dijelu naselja Sigetec, prema važećem PPU Općine Peteranec. Predmetna čestica u naravi je neizgrađene građevinska čestica u zoni stambene namjene.



Mikrolokacija

6.2. Podaci o zemljištu

6.2.1. Prostorno-planska dokumentacija

Prostornim planom uređenja Općine Peteranec zemljište predmetne nekretnine nalazi se unutar građevnog područja naselja Sigetec, unutar zone S5-zona stambene namjene-poljoprivredna domaćinstva.



Izvod iz PPU Općine Peteranec – namjena prostora

TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

[OB-1-1] Obuhvat prostornog plana

[OB-1-1-3001] Obuhvat prostornog plana

[KN-1-1] Namjena prostora

 [KN-1-1-1210] (E) Eksploatacija mineralnih sirovina	 [KN-1-1-3261] (K1) Poslovna namjena - uslužna	 [KN-1-1-3603] (R3) Sportsko-rekreacijska namjena -
 [KN-1-1-1300] (OS) Osobito vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi	 [KN-1-1-3284] (KS4) Komunalno-servisna namjena - za potrebe zbrinjavanja životinja	 [KN-1-1-3701] (Z1) Javna zelena površina -
 [KN-1-1-1310] (S5) Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja	 [KN-1-1-3290] (Gr) Groblje	 [KN-1-1-3901] (IS1) Površina Infrastrukture - cestovni promet
 [KN-1-1-3005] (S5) Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva	 [KN-1-1-3321] (V1) Površina unutarnjih voda - površina pod vodom	 [KN-1-1-3902] (IS2) Površina Infrastrukture - željeznički promet
 [KN-1-1-3054] (M4) Mješovita namjena	 [KN-1-1-3401] (T1) Ugostiteljsko-turistička namjena (u građevinskom području naselja)	 [KN-1-1-3906] (IS6) Površina Infrastrukture - vodnogospodarski sustav
 [KN-1-1-3100] (D) Javna i društvena namjena	 [KN-1-1-3502] (H2) Slatkovodna akvakultura	 [KN-1-1-3954] (Pp) Parkirališna površina
 [KN-1-1-3211] (I1) Proizvodna namjena	 [KN-1-1-3602] (R2) Sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri	 [KN-1-1-3958] (Bp) Mjesto za punjenje vozila/plovila na fosilna i alternativna goriva
 [KN-1-1-3260] (K) Poslovna namjena		

[IS-1-1] Cestovni promet

 [IS-1-1-1003] (D) Cesta državnog značaja	 [IS-1-1-2005] (Z) Cesta područnog (regionalnog) značaja	 [IS-1-1-3008] (L) Cesta lokalnog značaja - planirano
 [IS-1-1-1004] (D) Cesta državnog značaja - planirano	 [IS-1-1-2116] (Rsk) Raskrižje dvije ili više razina - planirano	
 [IS-1-1-1012] (BC) Brza cesta - planirano	 [IS-1-1-3007] (L) Cesta lokalnog značaja	

[IS-1-2] Željeznički promet

 [IS-1-2-1001] (M) Željeznička pruga za međunarodni promet s pripadajućom željezničkom infrastrukturom	 [IS-1-2-3009] (Zk) Željeznička pruga za posebni promet s pripadajućom željezničkom infrastrukturom - planirano
 [IS-1-2-1002] (M) Željeznička pruga za međunarodni promet s pripadajućom željezničkom infrastrukturom - planirano	 [IS-1-2-3010] (Zk) Željeznički kolodvor/stajalište

6.2.2.

Prometnice, staze i kolni ulaz

U ulici u kojoj se nalaze predmetne nekretnine uređena je nerazvrstana cesta, nema pješačko-biciklističke staze uz parcelu. Prometnica je asfaltirana, širine kolnika 3.0 m, bez cestovnih rubnjaka i cestovnih slivnika.

Kolni ulaz prema predmetnoj nekretnini nije asfaltirani/betonirani.

6.2.3.

Komunalna infrastruktura

U ulici postoji niskonaponska nadzemna mreža, izgrađena je vodovodna i plinska mreža, ima kanalizacije, postoje telefonski kablovi, te je izgrađena ulična javna rasvjeta.

6.2.4.

Buka i zagađenje

Na lokaciji ne postoje značajniji izvori buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Na lokaciji nema izvora zagađenja tla i zraka koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

6.2.5.

Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Na predmetnom zemljištu nema izgrađenih zgrada ni građevina. Zemljište nije ograđeno, a okoliš nije hortikulturno uređen.

Parcela je uglavnom pravilnog oblika. Parcela nema neki posebni potencijal.

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

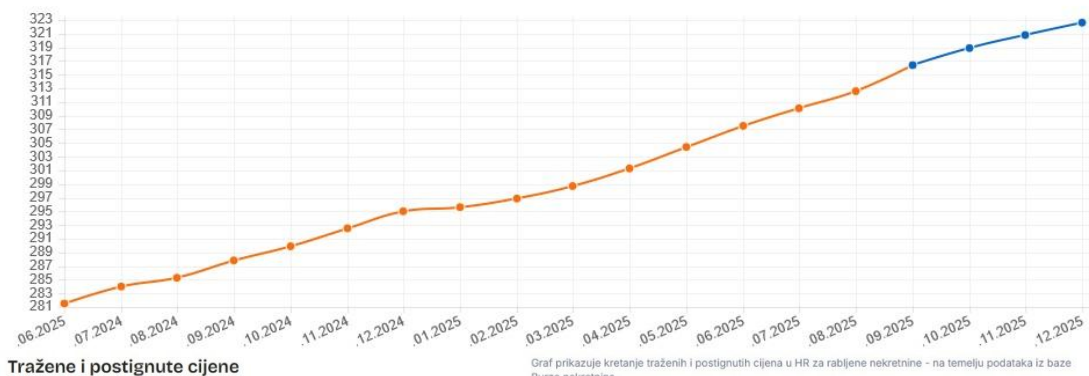
Tržište u ovom dijelu Republike Hrvatske, odnosno županije Koprivničko-križevačke trenutno ne pokazuje baš preveliki interes za predmetnom vrstom nekretnina. Kao relevantna vrijednost jedinične cijene usporedivih nekretnina uzet će se podatke s procjenitelju dostupnog portala e-nekretnine s internet stranice <https://ispu.mgipu.hr/> Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, budući da Grad Koprivnica kao ni navedena Županija još nema оформljene stručne službe za stručnu evaoluaciju podataka iz baze e-nekretnina pa još ne izdaju evaoulirane podatke iz baze e-nekretnina.

Pritom je važno napomenuti na odredbu o zaštiti privatnosti podataka o prodavatelju i kupcu u kupoprodaji uspoređivanih nekretnina.

Kretanje tržišnih cijena kroz posljednjih nekoliko godina prema podacima s portala www.burza-nekretnina.com prikazan kroz BN indeks i postignute i tražene cijene nekretnina grafički je prikazano u nastavku.

BN Index

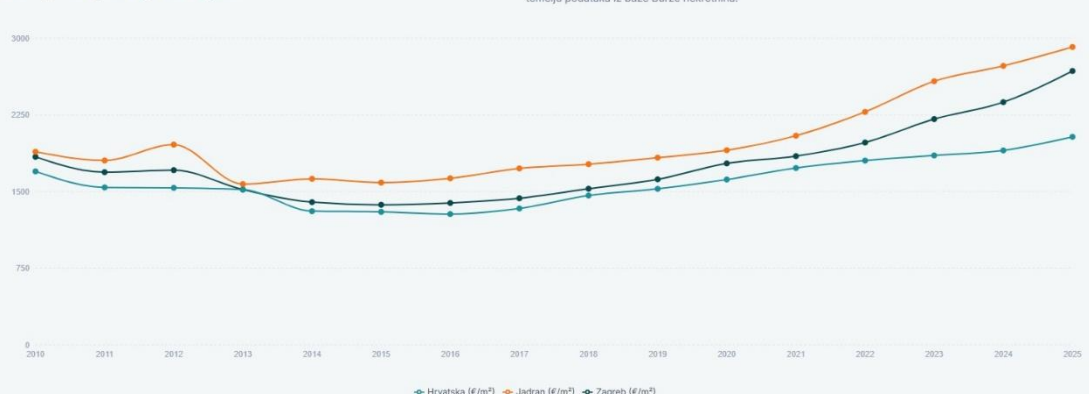
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



Prosječne postignute cijene

Postignute cijene (€/m²) Tražene cijene (€/m²)

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



8. TEHNIČKI OPIS GRAĐEVINE

8.1. Osnovne napomene o građevini

Nema izgrađenih zgrada ni građevina.

8.2. Osnovna obilježja građevina

Nema izgrađenih zgrada ni građevina.

8.3. Neto korisna površina unutrašnjosti i bruto volumen zgrade po etažama

Nema izgrađenih zgrada ni građevina.

8.4. Konstrukcija, završni radovi, tehnička obilježja i ocjena očevitom zatečenog stanja građevina

Nema izgrađenih zgrada ni građevina.

8.5. Instalacije, opremljenost građevine i ocjena očevitom zatečenog stanja instalacija

Nema izgrađenih zgrada ni građevina.

9. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

9.1. Pojmovi - tržišna vrijednost nekretnine i metode za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine

Nekretnine su čestice zemljine površine (građevinsko i poljoprivredno zemljište), zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima nije drukčije definirano.

Građevinsko zemljište je zemljište koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene.

Građevinska čestica je u načelu jedna katastarska čestica čiji je oblik, smještaj u prostoru i veličina u skladu s prostornim planom te koja ima pristup na prometnu površinu sukladan prostornom planu, ako Zakonom o prostornom uređenju nije propisano drukčije.

Građevina je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tlom ili sklop nastao građenjem.

Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

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 na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona 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. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

POREDBENA METODA

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, polu ugrađenih 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.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Kupoprodajne cijene i drugi podaci koji su pod utjecajem neuobičajenih okolnosti ne smatraju se transakcijama po tržišnim uvjetima i nisu pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda (poslovni prostori, skladišni prostori, trgovački prostori,...).

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih 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.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

9.2. Izbor metode procjene tržišne vrijednosti nekretnine

POREDBENA METODA – za procjenu vrijednosti zemljišta

TROŠKOVNA METODA – za procjenu vrijednosti zgrada

Obrazloženje izbora metoda procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine

S obzirom da na predmetnom području ne postoji uređena baza podataka s vrijednostima i koeficijentima koje navedeni Zakon i Pravilnik propisuju (približna vrijednost zemljišta, približna vrijednost nekretnina, pregledi tržišta nekretnina, poredbeni pokazatelji, koef. za prilagodbu, koef. za preračunavanje, indeksni nizovi itd.) kod procjene predmetne nekretnine možemo koristiti sljedeće dostupne podatke:

- podatke s procjenitelju dostupnog portala e-nekretnine s internet stranice <https://ispu.mgipu.hr/> Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja
- podatke o prodaji istovrsnih nekretnina iz procjeniteljeve osobne baze podataka
- podatke o traženim prodajnim cijenama istovrsnih nekretnina s internet burze nekretnina (u svrhu analize tržišta ponude nekretnina na predmetnom području)
- podatke prikupljene u agencijama za posredovanje kod prodaje nekretnina

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja

u građevine.

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

Sukladno prethodno svim navedenim činjenicama izabrana je troškovna metoda za procjenu vrijednosti predmetne zgrade. Podaci korišteni u odabranoj metodologiji i koeficijent prilagodbe su uobičajeni na lokalnom tržištu i rezultat su iskustvenih saznanja procjenitelja.

9.3. Utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

I. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE JED. CIJ. NEKRETNINA KOJE SE USPOREĐUJU:

	Indeksi (2015. = 100)															
	2022Q1	2022Q2	2022Q3	2022Q4	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1	2025Q2	2025Q3	2025Q4
Grad Zagreb	168.63	175.12	182.31	193.94	193.34	199.62	204.40	206.63	210.30	218.40	220.10	226.36	237.37	245.11	257.03	260.18
Jadran	147.28	151.52	155.80	160.87	166.65	170.86	168.50	179.04	181.47	188.98	195.35	195.50	201.93	212.31	213.36	223.91
Ostalo	132.32	140.80	139.65	146.19	154.22	165.78	162.69	167.17	170.84	180.96	189.95	189.84	202.52	213.86	222.36	234.02

Indeks cijena stamb. Nekretnina iz Izvoda iz posljednjeg objavljenog DZZS RH na dan vrednovanja

IDENTIFIKACIJA BITNIH OBILJEŽJA NEKRETNINA KOJE SE PROCJENJUJU POREDBENOM METODOM:

- Predmet procjene: - kčbr. 341 k.o. Sigetec
- Površina: - ukupno 2.858,0 m² (sve GZ I. kategorije)
- Geometrijska obilježja: - uglavnom nepravilan oblik parcele, omjer stranica cca. 1:4
- teren s blagim nagibom prema ulici
- Izgrađenost parcele: - građ. parcela bez izgrađenih zgrada
- Komunalna infrastruktura izvedena uz procjenjivane nekretnine:
- nadzemna niskonaponska mreža, telefon, vodovod, plinovod i kanalizacija
- Cestovna infrastruktura i javna rasvjeta izvedena uz procjenjivane nekretnine:
- ima javne prometnice, nema pješ.-biciklističke staze, ima javne rasvjete uz procjenjivanu parcelu
- Javni prijevoz: - željeznički i autobusni kolodvor cca. 16,0 km udaljeni od procjenjivane parcele
- Javni i društveni sadržaji: - gradsko stambeno naselje sa brojnim urbanim sadržajima na cca. 16,0 km
- Druge ograničenja i obveze: - nema upisanih u ZK nikakvih u tehničkom smislu ograničenja i obveza
- Prostorno planska dokumentacija: - PPU Općine Peteranec
- Namjena zemljišta: - izgrađeno građevinsko područje stambene namjene
- Parametri izgradnje: - Kig – koef. izgrađenosti = 0,3
- Kis – koef. iskorištenosti = 1,6
- Kategorija zemljišta: - I

Lokacije poredbenih nekretnina približno su sličnih položajnih i tržišnih karakteristika kao procjenjivana.

1. Međuvr. izjednačavanje:

INŽENJERSKE USLUGE d.o.o.

za procjenu nekretnina, nadzor i ostalo

Koprivnica, Ulica Ivana Generalića 3

E-mail : zpetras1@gmail.com

GSM : 098/183-14-71

BROJ ELABORATA : 25/26

SUD. PREDMET: -

Stranica br. : 19

ZEMLJIŠNA KNJIGA				DZZS RH										
R.BR.	ZK.č.br. uzor nekretnine	katastarska općina (k.o.)	površina (m2)	namjena nekretnine po prostornom planu / cjenovni blok	izvor podataka o kupoprodaji	datum ugovora	ukupni iznos (Eur)	prodajna jed. cijena (Eur/m2)	na dan kupopr.	sada	k	međuvrem. izjednačena jed. cijena C1 (Eur/m2)	+/- avg. (%)	zadovolj.
1.	1412	Koprivnički Bregi	2.394,0	građ. zemljište / GP - građevinsko područje	e-nekretnine	02.01.2023.	11.000,00	4,59	154,22	234,02	1,5174	6,97	48,47	ne
2.	2164	Đelekovec	2.131,0	građ. zemljište / GP - građevinsko područje	e-nekretnine	21.01.2026.	9.000,00	4,22	234,02	234,02	1	4,22	-10,07	da
3.	496	Gola	807,0	građ. zemljište / GP - građevinsko područje	e-nekretnine	21.05.2024.	3.000,00	3,72	180,96	234,02	1,2932	4,81	2,37	da
4.	47/1	Lunjkovec	1.629,0	građ. zemljište / GP - građevinsko područje	e-nekretnine	02.03.2023.	3.980,00	2,44	154,22	234,02	1,5174	3,71	-21,05	ne
5.	757	Subotica Podravska Nova	582,0	građ. zemljište / GP - građevinsko područje	e-nekretnine	27.08.2025.	2.005,00	3,45	213,86	234,02	1,0943	3,77	-19,73	da
												4,70		

Prodajna jed. cijena zemljišta pod 1. i 4. najviše odskoču prema vrijednosti i položajnim karakteristikama pa se isključuju iz danje poredbe.

2. Međuvr. izjednačavanje:

ZEMLJIŠNA KNJIGA				DZZS RH										
R.BR.	ZK.č.br. uzor nekretnine	katastarska općina (k.o.)	površina (m2)	namjena nekretnine po prostornom planu / cjenovni blok	izvor podataka o kupoprodaji	datum ugovora	ukupni iznos (Eur)	prodajna jed. cijena (Eur/m2)	na dan kupopr.	sada	k	međuvrem. izjednačena jed. cijena C1 (Eur/m2)	+/- avg. (%)	zadovolj.
2.	2164	Đelekovec	2.131,0	građ. zemljište / GP - građevinsko područje	e-nekretnine	21.01.2026.	9.000,00	4,22	234,02	234,02	1	4,22	-1,02	da
3.	496	Gola	807,0	građ. zemljište / GP - građevinsko područje	e-nekretnine	21.05.2024.	3.000,00	3,72	180,96	234,02	1,2932	4,81	12,67	da
5.	757	Subotica Podravska Nova	582,0	građ. zemljište / GP - građevinsko područje	e-nekretnine	27.08.2025.	2.005,00	3,45	213,86	234,02	1,0943	3,77	-11,65	da
												4,27		

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE ODSUPANJA U KAKVOĆI:

INŽENJERSKE USLUGE d.o.o.

za procjenu nekretnina, nadzor i ostalo

Koprivnica, Ulica Ivana Generalića 3

E-mail : zpetras1@gmail.com

GSM : 098/183-14-71

BROJ ELABORATA : 25/26

SUD. PREDMET: -

Stranica br. : 20

Oznaka nekretnine	PROCIJENJIVANA	2.	3.	5.
Oznaka uzor nekretnine (kčbr)	341	2164	496	757
Katastarska općina (KO)	Sigetec	Đelekovec	Gola	Subot. Podr. Nova
Jedinična cijena C1 (Eur/m2)	-	4,22	4,81	3,77
Vrsta transakcije:	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	-	1,00	1,00	1,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE (čl. 14. Pravilnika)				
Lokacija:	-	bolje	bolje	bolje
(0,50 do 2,00)	1,00	1,50	1,50	1,20
	-	0,67	0,67	0,83
Mikrolokacija/atraktivnost susjedstva:	-	bolje	bolje	isto
(0,50 do 2,00)	1,00	1,25	1,25	1,00
	-	0,80	0,80	1,00
Cestovni pristup:	da	bolje	bolje	isto
(0,70 do 1,30)	1,00	1,30	1,30	1,00
	-	0,77	0,77	1,00
Javni prijevoz (dostupnost):	da	bolje	bolje	bolje
(0,70 do 1,30)	1,00	1,20	1,20	1,20
	-	0,83	0,83	0,83
Komunalna infrastruktura:	da (struja, voda, kanal.)	bolje	isto	isto
(0,70 do 1,30)	1,00	1,10	1,00	1,00
	-	0,91	1,00	1,00
Oblik parcele:	nepravilan	pravilan	pravilan	pravilan
(0,80 do 1,20)	1,00	1,20	1,20	1,20
	-	0,83	0,83	0,83
Veličina parcele:	-	manja	manja	manja
(0,70 do 1,30)	1,00	1,05	1,20	1,30
	-	0,95	0,83	0,77
Konfiguracija i nagib terena:	ravno	ravno	ravno	ravno
(0,80 do 1,20)	1,00	1,00	1,00	1,00
	-	1,00	1,00	1,00
Utjecaj buke i zagađenja:	nema	isto	isto	isto
(Pravilnik: čl. 15. i prilozi 6 i 7)	1,00	1,00	1,00	1,00
(0,50 do 2,00)	-	1,00	1,00	1,00
Objekti za rušenje:	nema	nema	nema	nema
(0,70 do 1,30)	1,00	1,00	1,00	1,00
	-	1,00	1,00	1,00
SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA				
Vrsta i mjere građevinskog korištenja:				
(Pravilnik: čl. 21.) namjena (kig i kis):	GP/0,3/1,6	isto	isto	isto
	1,00	1,00	1,00	1,00
	-	1,00	1,00	1,00
Kategorija zemljišta:	I	I	I	I
(Pravilnik: čl. 9. i 10. i prilog 4)	1,00	1,00	1,00	1,00
(0,25 do 4,00)	-	1,00	1,00	1,00
Karakteristike tržišta na predmetnoj lokaciji:	slaba potražnja	bolje	bolje	bolje
(0,25 do 4,00)	1,00	1,50	2,00	1,50
	-	0,67	0,50	0,67
Vlasnička prava:	čisto	čisto	čisto	čisto
(0,90 do 1,10)	1,00	1,00	1,00	1,00
	-	1,00	1,00	1,00
Druga ograničenja ili obveze:	nema	nema	nema	nema
(Zakon: služnost prolaza i vodova; Glava 4.2)	1,00	1,00	1,00	1,00
(0,25 do 4,00)	-	1,00	1,00	1,00
KOREKCIONI KOEFICIJENT:		0,90192	0,88974	0,93349
USKLADENE JEDINIČNE CIJENE: C2 (Eur/m2):		3,81	4,28	3,52
ODSTUPANJE U ODNOSU NA JED. CIJENU PRIJE INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČAVANJA (manje od 40%)		-9,81%	-11,03%	-6,65%
(Pravilnik: čl. 19.)		u redu	u redu	u redu
PROSJEČNA USKLADENA JEDINIČNA CIJENA: C2 (Eur/m2):		3,87		
ISKLUČIVANJE NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI		-1,54%	10,57%	-9,03%
(Pravilnik: čl. 4.)		u redu	u redu	u redu
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA (Eur/m2)		3,87		
POVRŠINA PROCJENJIVANOG ZEMLJIŠTA (m2)		2.858,00		
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA I KOEF. KATEGORIJE ZEMLJIŠTA		I.		
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (Eur)		11.056,29		

II. POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

Nema.

0,00 Eur**9.4. Utvrđivanje vrijednosti priključaka na komunalnu infrastrukturu**

Procjena vrijednosti priključaka provodi se na temelju stvarnih troškova. Na priključke se ne obračunava amortizacija jer im je vrijednost trajna i neprenosiva na druge pravne ili fizičke osobe. U vrijednost nije uključena ni pristojba za angažiranu snagu kao ni pristojba za telefonske brojeve koji također nisu prenosivi na druge osobe.

Nekretnina nema na svojim građ. česticama izvedene funkcionalne priključke na komunalnu infrastrukturu.

0,00 Eur**9.5. Utvrđivanje sadašnje vrijednosti stambene zgrade troškovnom metodom**

Nema.

0,00 Eur**9.6. Utvrđivanje sadašnje vrijednosti gospodarskih zgrada i građevina troškovnom metodom****Dvorišna pomoćna zgrada**

Nema.

0,00 Eur**Bunar i septička/sabirna jama**

Nema.

0,00 Eur**9.7. Utvrđivanje građevinske vrijednosti uređenja okućnice**

Pod vrijednost uređenja okućnice podrazumijevaju se asfaltirane ili izbetonirane površine, površine uređen betonskim opločnim elementima (tlakavcima), te ograda.

Predmetna dvorišta nemaju nikakva uređenja okućnice.

0,00 Eur**9.8. Utvrđivanje vrijednosti plaćenih doprinosa**

Nema.

0,00 Eur

R.BR.	VRSTA RIZIKA	STUPNJEVI OZBILJNOSTI RIZIKA I PRETPOSTAVLJENO SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG PRISUTNOG RIZIKA LOKACIJE NEKRETNINE					ODABRANO SMANJENJE VRIJEDNOSTI
		vrlo visok	visok	umjeren	nizak	vrlo nizak	
1.	RIZIK OD RIJEČNE POPLAVE	10,0%	5,0%	2,0%	1,0%	0,0%	5,0%
2.	RIZIK OD POTRESA	10,0%	5,0%	2,0%	1,0%	0,0%	0,0%
3.	RIZIK PODIZANJA RAZINE MORA	10,0%	5,0%	2,0%	1,0%	0,0%	0,0%
4.	RIZIK OD POŽARA	10,0%	5,0%	2,0%	1,0%	0,0%	0,0%
5.	RIZIK OD OLUJE	10,0%	5,0%	2,0%	1,0%	0,0%	0,0%
UKUPNI POSTOTAK SMANJENJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ZBOG PRISUTNOG RIZIKA:							5,0%
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE:							11.056,29 €
UMANJENJE PROCIJENJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNINE ZBOG RIZIKA LOKACIJE:							-552,81 €
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE UMANJENA ZA RIZIK LOKACIJE:							10.503,48 €

INŽENJERSKE USLUGE d.o.o.

za procjenu nekretnina, nadzor i ostalo

Koprivnica, Ulica Ivana Generalića 3

E-mail : zpetras1@gmail.com

GSM : 098/183-14-71

BROJ ELABORATA : 25/26

SUD. PREDMET: -

Stranica br. : 23

9.13. Utvrđivanje tržišne vrijednosti procjenjivanih nekretnina (Rekapitulacija)

1.	Vrijednost građ. zemljišta kčbr. 341 k.o. Sigetec (površina 2858 m2)	11.056,29 €
2.	Vrijednost poljopr. zemljišta (nema)	0,00 €
3.	Vrijednost priključaka na komunalnu infrastrukturu	0,00 €
4.	Vrijednost stambene zgrade	0,00 €
5.	Vrijednost gospodarskih zgrada i građevina	0,00 €
6.	Vrijednost građevinskog uređenja okućnice	0,00 €
7.	Vrijednost plaćenih doprinosa	0,00 €
8.	Umanjenje vrijednosti zbog troška uklanjanja nelegalnih i dotrajalih zgrada	0,00 €
9.	Umanjenje vrijednosti zbog potrebnog uklanjanja građ. otpada i raslinja na nekretnini te sanacije neravnog terena	-600,00 €
10.	Vrijednost izrađene Projektna dokumentacije i ishodenih dozvola za građenje	0,00 €
11.	Umanjenje procijenjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine zbog rizika lokacije	-552,81 €
UKUPNO		9.903,48 €

NAPOMENA:

Iznosi su bez ikakvih poreznih davanja i troškova oglašavanja kod prodaje.

Koprivnica, 19. svibanj 2026.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zdravko Petras, mag.ing.aedif. (REV)

10. ZAKLJUČAK

NEKRETNINA : Građevinsko zemljište na kčbr. 341 k.o. Sigetec

LOKACIJA : Sigetec, Ul. Dravska 98

VLASNIK : (udio 1/1) Općina Peteranec, OIB: 86225237319, Peteranec, Matije Gupca 13

NARUČITELJ ELABORATA : (udio 1/1) Općina Peteranec, OIB:86225237319, Peteranec, Matije Gupca 13

ZADATAK PROCJENE : Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina zbog knjigovodstvenih usklađenja procjenjivanih nekretnina u poslovnim knjigama pravne osobe vlasnika nekretnine i /ili zbog prodaje predmetnih nekretnina. Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, provjera podataka iz zemljišnih knjiga, geodetska provjera međa, niti je li pokrenut bilo kakav upravno-pravni postupak. Tereti nisu uključeni u procjenu vrijednosti. Predmet ove procjene nije procjenjivanje vrijednosti raslinja (drveće, grmlje) koje se nalaze na predmetnom zemljištu, te opreme i namještaja u zgradi.

Datum očevida: 19.05.2026.g.

Datum kakvoće: 19.05.2026.g.

Datum vrednovanja: 19.05.2026.g.

I. Ukupna Tržišna vrijednost procjenjivanih nekretnina (s umanjnjenjem zbog uklanjanja drvenog raslinja):

T_v = **9.900,00 Eur** (zaokruženo)

NAPOMENA:

Iznos je bez ikakvih poreznih davanja i troškova oglašavanja kod prodaje. Gospodarska vrijednost voćki posađenih u dvorištu nije predmet procjene ovog Procjembenog elaborata.

Ovaj Procjembeni elaborat izrađen je i ovjeren digitalnim potpisom procjenitelja na naslovnoj stranici i služi samo u navedenu svrhu. Korištenje elaborata i podataka iz elaborata u druge svrhe nije dopušteno.

U članku 68. stavku 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisan je način zaokruživanja procijenjenih vrijednosti u kunama. Do redovne izmjene Pravilnika potrebno je iskazivanje procijenjenih vrijednosti etažnih cjelina provoditi zaokruživanjem na sljedeći način:

- a) vrijednosti do 1.000,00 EUR na cijele brojeve,
- b) vrijednosti veće od 1.000,00 EUR do 10.000,00 EUR na cijele desetice,
- c) vrijednosti veće od 10.000,00 EUR do 100.000,00 EUR na cijele stotice,
- d) vrijednosti veće od 100.000,00 EUR do 1.000.000,00 EUR na cijele tisućice,
- e) vrijednosti veće od 1.000.000,00 EUR do 10.000.000,00 EUR na cijele deset tisućice,
- f) vrijednosti veće od 10.000.000,00 EUR na cijele sto tisućice.

Koprivnica, 19. svibanj 2026.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zdravko Petras, mag.ing.aedif. (REV)

11. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane mene kao ovlaštenog sudskog vještaka i procjenitelja obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH i Europske Unije.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se svim meni dostupnim podacima vezanim za procjenu predmetne nekretnine kao i podacima vezanim za tržište sličnih nekretnina.
3. Nisam osobno ni na koji način zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti predmetne nekretnine.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka i informacija koje su mi predočene.
6. Procjena je napravljena u skladu s etičkim kodeksom, zakonskom regulativom i važećim standardima procjenjivanja u RH i Europskoj Uniji.
7. Ispunjavam stručnu spremu potrebitu za obavljanje poslova procjenitelja i imam ovlaštenje za obavljanje poslova procjenitelja nekretnina u RH, te certifikat TEGOVE kao Priznati Europski Procjenitelj (REV-Recognized European Valuer).
8. U izradi ovog elaborata nitko mi nije pružao stručnu pomoć.
9. Očevid na predmetnim nekretninama napravljen je na temelju vizualnog promatranja tehničkih i geometrijskih karakteristika objekata, korištenjem digitalnog metra i digitalnog fotoaparata.
10. Procjenom vrijednosti objekata obuhvaćena je vrijednost građevine s njenim glavnim konstruktivnim dijelovima, oblogama, stolarijom, instalacijama i opremom za grijanje, ventilaciju i klimatizaciju. Sva pokretna oprema i kućanski uređaji nisu uključeni u procjenu vrijednosti objekata jer nisu dijelovi nekretnine potrebni za funkcionalno korištenje objekata nego samo za obavljanje određene djelatnosti objekata.
11. Površina zemljišta nije izmjerena od strane geodete na terenu nego se uzela vrijednost iz zemljišnoknjižne dokumentacije.
12. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja izrade predmetnog procjembenog elaborata bit će moje vlasništvo koje ću arhivirano diskretno čuvati minimalno tri godine.
13. Ovaj procjembeni elaborat vrijedi naručitelju samo za navedenu svrhu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na podatke ili kupoprodajne cijene u njemu od strane naručitelja ili trećih strana je nedopušteno.
14. Ovaj procjembeni elaborat izrađen je i digitalno ovjereni i dostavljeni naručitelju, a ostaje u digitalnoj arhivi sudskog vještaka i procjenitelja u roku dvije godine.

Koprivnica, 19. svibanj 2026.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zdravko Petras, mag.ing.aedif. (REV)

12. FOTOGALERIJA



Koprivnica, 19. svibanj 2026.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zdravko Petras, mag.ing.aedif. (REV)

INŽENJERSKE USLUGE d.o.o.

za procjenu nekretnina, nadzor i ostalo

Koprivnica, Ulica Ivana Generalića 3

E-mail : zpetras1@gmail.com

GSM : 098/183-14-71

BROJ ELABORATA : 25/26

SUD. PREDMET: -

Stranica br. : 27

13. IZVODI IZ ZEMLJIŠNOKNJIŽNE DOKUMENTACIJE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Koprivnici

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KOPRIVNICA

Stanje na dan: 15.05.2026. 13:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314528, SIGETEC

Broj ZK uložka: 5098

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8291/2025

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	271/1	PRALJIŠTE		535		
2.	341	KAMATNICA			2858	
		PAŠNJAK			2858	
3.	675	PAŠNJAK		132		
4.	2274/15	ŠODERANA		1000		
		UKUPNO:		1667	2858	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	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 15.05.2026.

NESLUŽBENA KOPIJA