

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

OIB : 80269137318

Žiro račun: IBAN HR3123600001102680680



PROCJEMBENI ELABORAT :

TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

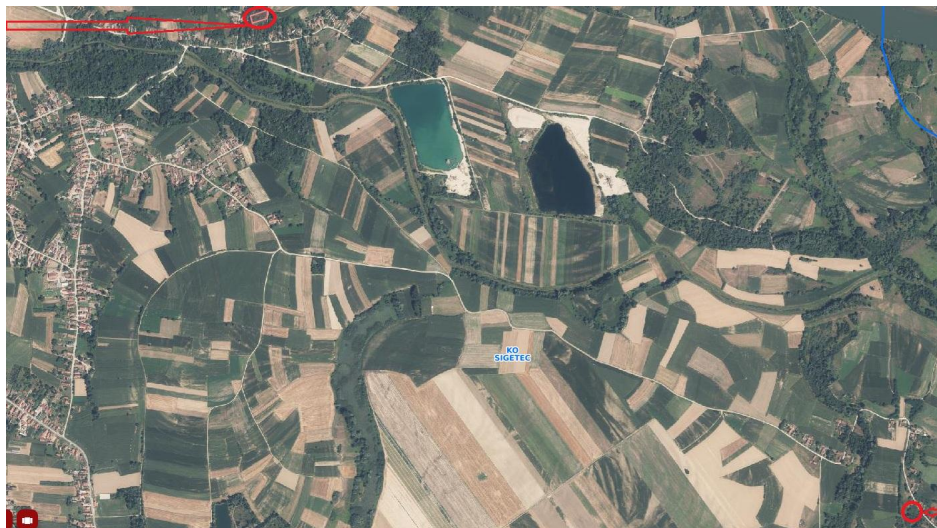
BROJ ELABORATA : 42/25

NEKRETNINA : Građevinsko zemljište na k.č.br. 529/51 i 2274/15 k.o. Sigetec

LOKACIJA : Sigetec (kčbr. 529/51 k.o. Sigetec) i Komatnica (kčbr. 2274/15 k.o. Sigetec)

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

NARUČITELJ ELABORATA : Općina Peteranec, OIB: 86225237319, Peteranec, Matije Gupca 13



PROCIJENJENA UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST:

33.400,00 Eur

ELABORAT IZRADIO :

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

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

DIREKTOR :

Tihomir Hleb



Digitalno
potpisao:
ZDRAVKO PETRAS
Datum:
2025.10.27
14:49:15 +01'00'

Koprivnica, 24. listopad 2025.

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 ZADATAK I SVRHA PROCJENE.....	9
5.1. Podaci o predmetu procjene zadatak i svrha procjene	
5.2. Podaci o očevidu	
5.3. Podaci o legalnosti postojećih objekta	
6. LOKACIJA NEKRETNINE.....	11
6.1. Makrolokacija i mikrolokacija	
6.2. Podaci o zemljištu	
7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	14
8. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE.....	16
8.1. Pojmovi – tržišna vrijednost nekretnine i metode za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine	
8.2. Izbor metode procjene tržišne vrijednosti nekretnine	
8.3. Utvrđivanje tržišne vrijednosti poljopr. zemljišta poredbenom metodom	
8.4. Utvrđivanje vrijednosti priključaka na komunalnu infrastrukturu	
8.5. Utvrđivanje vrijednosti plaćenih doprinosa	
8.6. Utvrđivanje vrijednosti troška uklanjanja nelegalnih i dotrajalih građevina	
8.7. Utvrđivanje vrijednosti troška uklanjanja građ. otpada, drvenog raslinja te sanacije neravnog terena	
8.8. Utvrđivanje vrijednosti projektne dokumentacije i dozvola	
8.9. Utvrđivanje građevinske vrijednosti uređenja zemljišta	
8.10. Rekapitulacija	
9. ZAKLJUČAK.....	23
10. IZJAVA PROCJENITELJA.....	24
11. FOTOGALERIJA.....	25
12. IZVODI IZ ZEMLJIŠNOKNJIŽNE DOKUMENTACIJE.....	26
13. 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 : 42/25

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: 64955874577
Koprivnica, Trg Zlate Bartl 7
- # - 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 poslat:
SANJANA ZORINC
Vrijeme poslatja: 11:43:48
Datum: 18.02.2022

Broj zaupa: d2i-459125
Kontrolni broj: 0wapi-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 sudu pojedincu Sanjana Zorinc u registarskom 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 Koprivnici, 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 primjerka, 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 graditeljstva 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 153/13; 65/17; 39/19)
2. Zakon o građenju (NN 153/13; 20/17; 39/19, 125/19)
3. Zakon o postupanju s ne zakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13)
4. Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
5. 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)

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 – 2022“, Hrvatska komora arhitekata, Zagreb, 2022.g.

5. OPĆE INFORMACIJE O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI ZADATAK I SVRHA PROCJENE

5.1. Podaci o predmetu procjene zadatak i svrha procjene

NEKRETNINA : Građevinsko zemljište na k.č.br. 529/51 i 2274/15 k.o. Sigetec

LOKACIJA : Sigetec (kčbr. 529/51 k.o. Sigetec) i Komatnica (kčbr. 2274/15 k.o. Sigetec)

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

NARUČITELJ ELABORATA : Općina Peteranec, OIB: 86225237319, Peteranec, Matije Gupca 13

ZADATAK/SVRHA PROCJENE : Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine zbog prodaje predmetne nekretnine od strane naručitelja elaborata. 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 biljnog raslinja (drveća, grmlja).

Podaci iz izvotka iz BZP:

Općinski sud : u Koprivnici

DGU katastar: područni ured Koprivnica

k.o. : Sigetec

Broj ZK uložka: 3645 i 5098

č.kbr. : 529/51 i 2274/15

ukupna površina : 2.404 i 3.598 = 6.002 m²

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

zabilježbe i tereti : vidljivi u priloženom Izvotku iz zemljišne knjige

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

5.2. Podaci o očevidu

Datum očevida: 24.10.2025.g.

Datum kakvoće: 24.10.2025.g.

Datum vrednovanja: 24.10.2025.g.

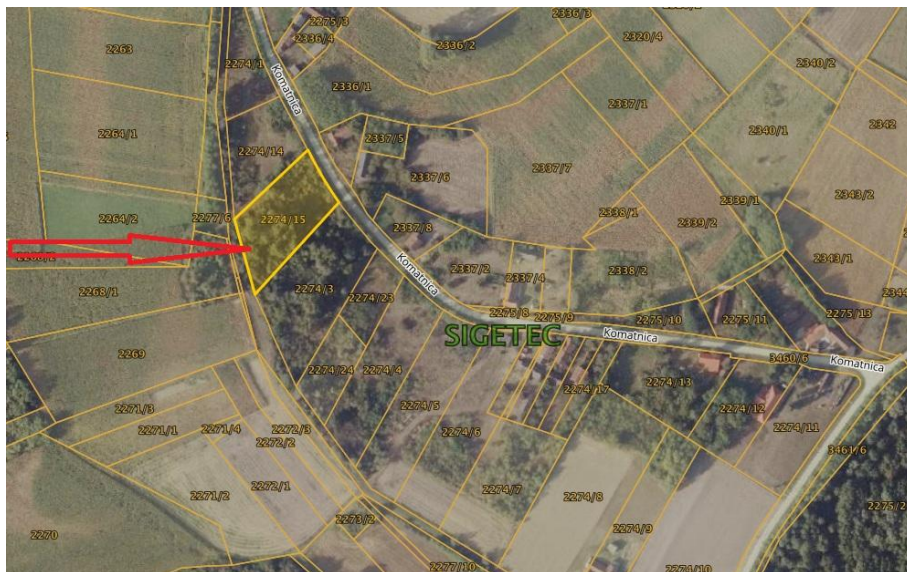
Sažetak očevida: Očevidom predmetne nekretnine utvrđeno je trenutno stanje predmetne nekretnine. Na predmetnim kčbr. nema izvedenih građevina. Zemljište je u naravi livada/šumarak.

Prisutne osobe na očevidu: - – naručitelj procjene
Zdravko Petras - sudski vještak i procjenitelj

Procjenitelju na uvid dostavljena dokumentacija: -

5.3. Podaci o legalnosti postojećih objekta

Legalnost objekata: Na parceli nema izgrađenih zgrada.

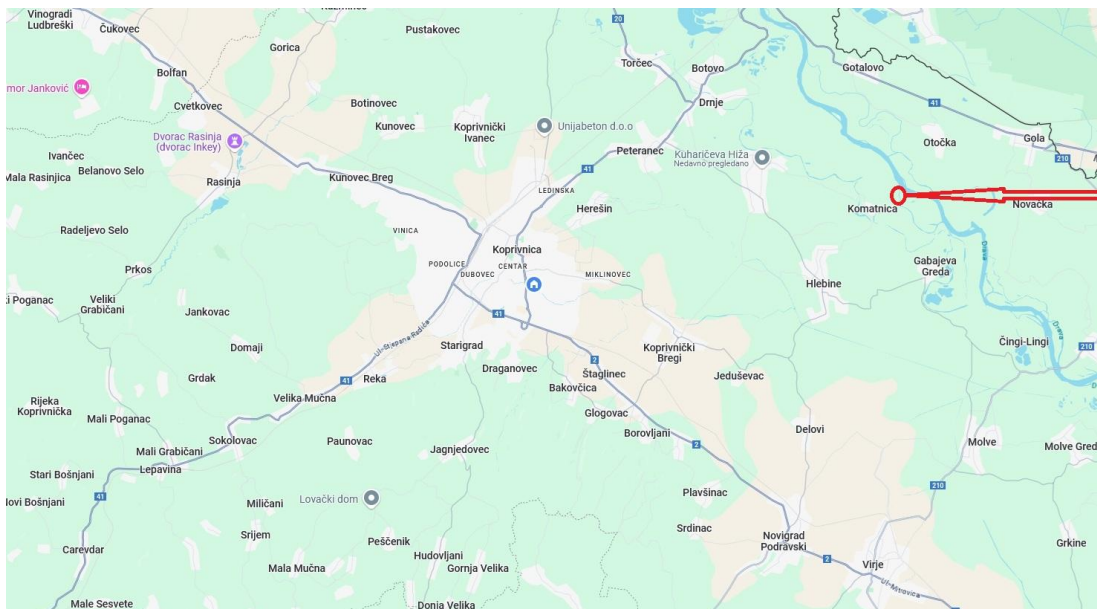


Prikaz kčbr. 529/51 i 2274/15 k.o. Sigetec na katastarskoj podlozi

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 i Komatnica
Cestovna povezanost:	prometni pravac (D2) Varaždin-Koprivnica-Osijek i (D41) R. Mađarska – Gola – Koprivnica – Križevci - Zagreb
Željeznička povezanost:	željeznički pravac Osijek – Koprivnica – Varaždin i Budapest – Koprivnica – Zagreb -Rijeka
Zračna povezanost:	zračna luka Dr. Franjo Tuđman u Zagrebu udaljena cca. 120 km



Makrolokacija

Nekretnina je smještena unutar građevnog područja naselja Sigetec odnosno naselja Komatnica, prema važećem PPU Općine Peteranec.

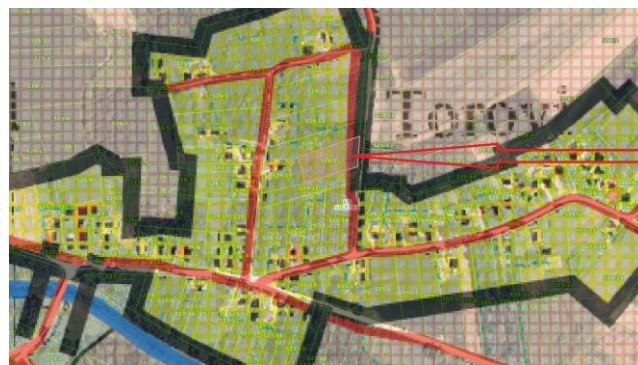
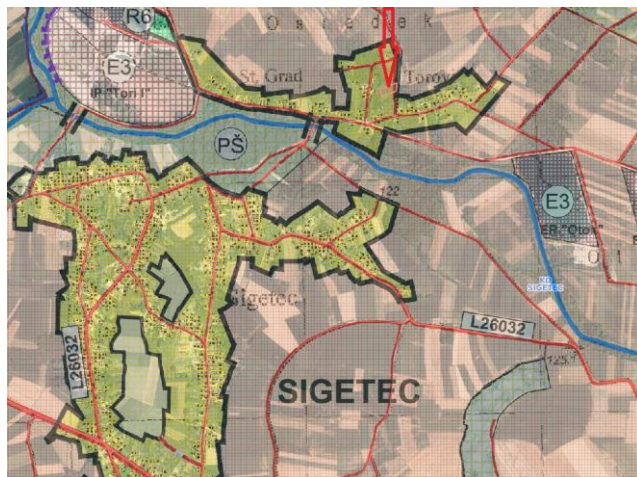


Mikrolokacija

6.2. Podaci o zemljištu

6.2.1. Prostorno-planska dokumentacija

Prostornim planom uređenja Općine Peteranec zemljište predmetne nekretnine nalazi se unutar građevnog područja. Predmetne čestice u naravi su livada/šumarak (u ZK upisano šuma i šljunkara/šoderana).



Prikaz nekretnine kčbr. 529/51 k.o. Sigetec – u PPU Općine Peteranec

- 6.2.2. Prometnice, staze i kolni ulaz
U ulici u kojoj se nalazi predmetna nekretnina ima uređene javne ceste, nema pješačko-biciklističke staze uz parcelu. Kolni ulaz prema predmetnoj nekretnini nije asfaltirani/betonirani.
- 6.2.3. Komunalna infrastruktura
U ulici postoji niskonaponska nadzemna mreža, izgrađena je vodovodna mreža, nema plinske mreže, niti kanalizacije, ne 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 objekata. Zemljište je u naravi livada/šumarak. Zemljište nije ograđeno. Na mikrolokaciji postoji veliki rizik sezonskog poplavlivanja zemljišta kod visokog vodostaja rijeke Drave.

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

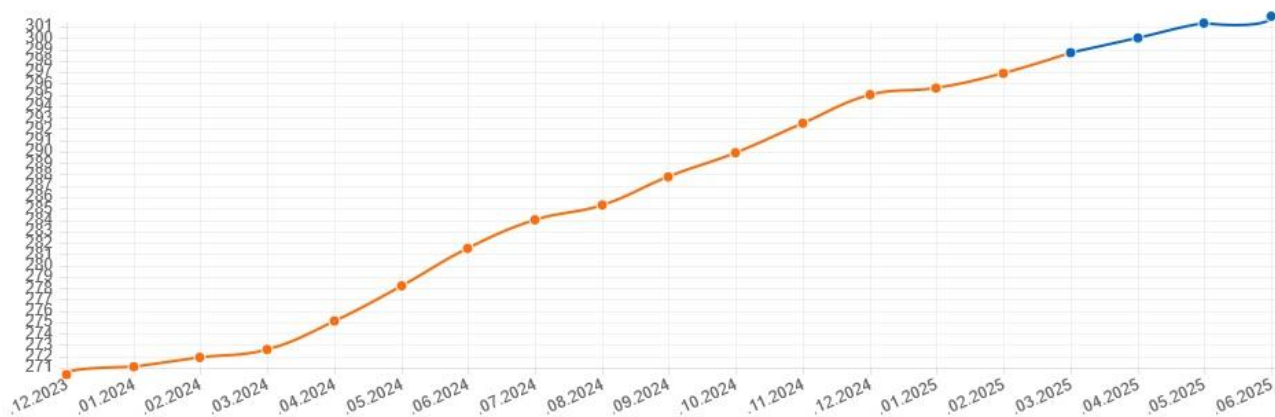
Tržište u ovom dijelu Republike Hrvatske, odnosno županije Koprivničko-križevačke trenutno ne pokazuje baš preveliki interes za predmetnom vrstom nekretnina. Kao relevantna vrijednost jedinične cijene usporedivih nekretnina uzet će se podatke s procjenitelju dostupnog portala e-nekretnine s internet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

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

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.

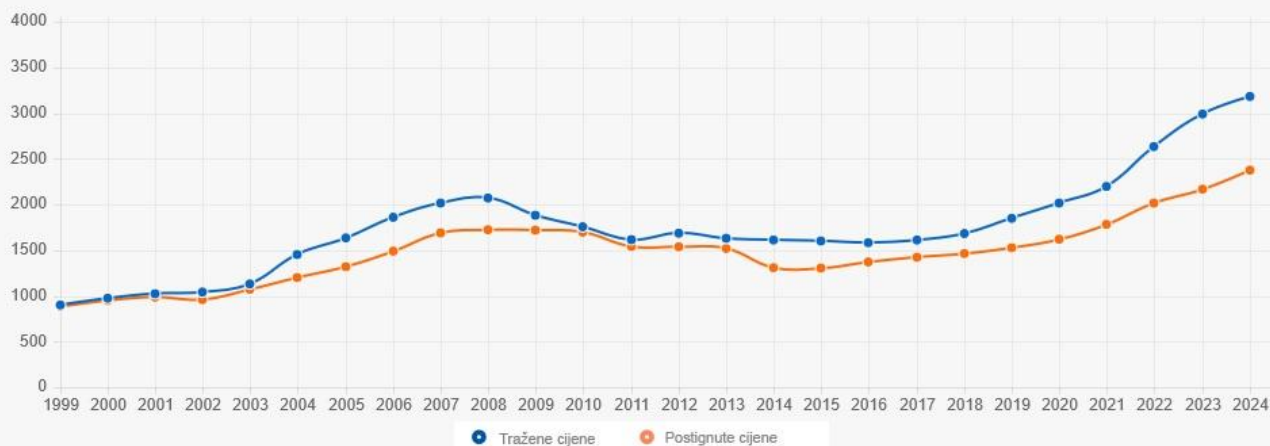
BN Index

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.



Tražene i postignute cijene

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



Prosječno postignute cijene

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



8. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8.1. 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 samostojecih, 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.

8.2. Izbor metode procjene tržišne vrijednosti nekretnine

POREDBENA METODA – za procjenu vrijednosti zemljišta

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

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

8.3. Utvrđivanje tržišne vrijednosti poljopr. zemljišta poredbenom metodom**MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE JED. CIJ. NEKRETNINA KOJE SE USPOREĐUJU:****Tabela 1.1 Indeksi cijena stambenih objekata, po tromjesečjima po Kategorije, Indikatori i Tromjesečje**

	Indeksi (2015. = 100)													
	2022Q1	2022Q2	2022Q3	2022Q4	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1	2025Q2
Indeks cijena stambenih objekata - ukupno	152,25	157,94	162,44	170,11	173,56	179,63	180,09	186,24	189,41	197,53	202,19	205,01	214,18	223,65
Novi stambeni objekti	136,43	137,66	141,23	145,65	146,93	154,70	158,63	151,09	156,03	163,11	165,56	167,68	178,35	181,03
Postojeći stambeni objekti	155,53	162,01	166,69	174,95	178,82	184,58	184,39	193,11	195,82	204,12	209,28	212,25	220,66	232,18
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
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
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

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

IDENTIFIKACIJA BITNIH OBILJEŽJA NEKRETNINA KOJE SE PROCJENJUJE POREDBENOM METODOM:

Kčbr.: - 529/51 i 2274/15 k.o. Sigetec

Površina: - 2.404 i 3.598 (1000 čhv) = 6.002 m² (sve građ. zemljište)Geometrijska obilježja: - uglavnom pravilan izdužen oblik parcele, omjer stranica cca. 1:4
- teren uglavnom ravan

Izgrađenost parcele: - parcela nije izgrađena zgradama

Komunalna infrastruktura izvedena uz procjenjivane nekretnine:
- nema

Cestovna infrastruktura i javna rasvjeta izvedena uz procjenjivane nekretnine:

- nema javne prometnice, nema pješ.-biciklističke staze, nema javne rasvjete uz procjenjivanu parcelu

Javni prijevoz: - željeznički i autobusni kolodvor cca. 20.0 km udaljeni od procjenjivane parcele

Dugoročno predvidiv potencijal zemljišta: - ne (poljoprivredna namjena)

Druga ograničenja i obveze: - nema upisanih u ZK nikakvih u tehničkom smislu ograničenja i obveza

Prostorno planska dokumentacija: - PPU Općine Peteranec

Namjena zemljišta: - građevinsko zemljište

Kvaliteta tla za obradu: - prosječna kvaliteta tla, standardna gnojivost tla

Parametri izgradnje: - Kig – koef. izgrađenosti = -

- Kis – koef. iskorištenosti = -

Kategorija zemljišta: - I (građ. zemljište)

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 : 42/25

SUD. PREDMET: -

Stranica br. : 19

1. Međuvr. izjednačavanje:

ZEMLJIŠNA KNJIGA				DZZS RH										
R.BR.	ZK.č.br. uzor nekretnine	katastarska općina (k.o.)	površina (m2)	namijena 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.	423	Reka	6.919,0	građ. zemljište / GP - građevinsko područje	e-nekretnine	01.09.2022.	20.000,00	2,89	139,65	202,52	1,4502	4,19	-73,96	da
2.	284	Reka	8.020,0	građ. zemljište / GP - građevinsko područje	e-nekretnine	23.08.2022.	24.060,00	3,00	139,65	202,52	1,4502	4,35	-72,97	da
3.	8662/4	Virje	2.161,0	građ. zemljište / GP - građevinsko područje	e-nekretnine	17.08.2023.	36.737,00	17,00	162,69	202,52	1,2448	21,16	31,46	ne
4.	83/2	Kunovec Breg	331,0	građ. zemljište / GP - građevinsko područje	e-nekretnine	15.05.2023.	6.250,00	18,88	165,78	202,52	1,2216	23,07	43,29	ne
5.	2007/2	Pitomača I	597,0	građ. zemljište / GP - građevinsko područje	e-nekretnine	18.07.2023.	15.000,00	25,13	162,69	202,52	1,2448	31,28	94,29	ne
6.	21972	Pitomača I	429,0	građ. zemljište / GP - građevinsko područje	e-nekretnine	19.04.2023.	5.000,00	11,66	165,78	202,52	1,2216	14,24	-11,55	ne
7.	21951	Pitomača I	1.153,0	građ. zemljište / GP - građevinsko područje	e-nekretnine	02.02.2024.	19.500,00	16,91	170,84	202,52	1,1854	20,05	24,54	ne
8.	1527/3	Drnje	670,0	građ. zemljište / GP - građevinsko područje	e-nekretnine	10.07.2025.	7.000,00	10,45	213,86	213,86	1	10,45	-35,10	da
												16,10		

Kupoprodajne jed. cijene zemljišta pod 3., 4., 5., 6. i 7. najviše odskaku 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)	namijena 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.	423	Reka	6.919,0	građ. zemljište / GP - građevinsko područje	e-nekretnine	01.09.2022.	20.000,00	2,89	139,65	202,52	1,4502	4,19	-33,78	da
2.	284	Reka	8.020,0	građ. zemljište / GP - građevinsko područje	e-nekretnine	23.08.2022.	24.060,00	3,00	139,65	202,52	1,4502	4,35	-31,27	da
8.	1527/3	Drnje	670,0	građ. zemljište / GP - građevinsko područje	e-nekretnine	10.07.2025.	7.000,00	10,45	213,86	213,86	1	10,45	65,05	da
												6,33		

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 : 42/25

SUD. PREDMET: -

Stranica br. : 20

Oznaka nekretnine	PROCIJENJIVANA	1.	2.	8.
Oznaka uzor nekretnine (kčbr)	529/51 i 2274/15	423	284	1527/3
Katastarska općina (KO)	Sigetec	Reka	Reka	Drnje
Jedinična cijena C1 (Eur/m2)	-	4,19	4,35	10,45
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	2,00	2,00	1,50
	-	0,50	0,50	0,67
Mikrolokacija/atraktivnost susjedstva:	-	bolje	bolje	bolje
(0,70 do 1,30)	1,00	1,30	1,30	1,30
	-	0,77	0,77	0,77
Cestovni pristup:	da	bolje	bolje	bolje
(0,70 do 1,30)	1,00	1,30	1,30	1,30
	-	0,77	0,77	0,77
Javni prijevoz (dostupnost):	da	bolje	bolje	bolje
(0,70 do 1,30)	1,00	1,30	1,30	1,20
	-	0,77	0,77	0,83
Komunalna infrastruktura:	da (struja,voda, plin, kanal)	bolje	bolje	bolje
(0,80 do 1,20)	1,00	1,20	1,20	1,20
	-	0,83	0,83	0,83
Oblik parcele:	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
(0,80 do 1,20)	1,00	1,00	1,00	1,00
	-	1,00	1,00	1,00
Veličina parcele:	-	veća	veća	manja
(0,70 do 1,30)	1,00	0,80	0,80	1,20
	-	1,25	1,25	0,83
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
(0,90 do 1,10)	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:	ima potražnje	bolje	bolje	bolje
(0,25 do 4,00)	1,00	4,00	4,00	3,00
	-	0,25	0,25	0,33
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
KOREKSIONI KOEFICIJENT:		0,88381	0,88381	0,87740
USKLADENE JEDINIČNE CIJENE: C2 (Eur/m2):		3,70	3,85	9,17
ODSTUPANJE U ODNOSU NA JED. CIJENU PRIJE INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČAVANJA (manje od 40%)		-11,62%	-11,62%	-12,26%
(Pravilnik: čl. 19.)		u redu	u redu	u redu
PROSJEČNA USKLADENA JEDINIČNA CIJENA:		C2 (Eur/m2):		5,57
ISKLUČIVANJE NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI		-33,51%	-31,00%	64,51%
(Pravilnik: čl. 4.)		u redu	u redu	u redu
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA (Eur/m2)		5,57		

8.4. 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 izvedene priključke na komunalnu infrastrukturu.

0,00 Eur**8.5. Utvrđivanje vrijednosti plaćenih doprinosa**

Prema izjavi vlasnika nisu uplaćeni nikakvi iznosi za vodni i komunalni doprinos.

0,00 Eur**8.6. Utvrđivanje vrijednosti troška uklanjanja nelegalnih i dotrajalih građevina**

Na predmetnom zemljištu nema građevina koje je potrebno ukloniti.

0,00 Eur**8.7. Utvrđivanje vrijednosti troška uklanjanja građ. otpada, drvenog raslinja te sanacije neravnog terena**

Na predmetnom zemljištu nema građ. elemenata od bivših srušenih zgrada koje je potrebno ukloniti (legalno uklanjanje na deponij građ. otpada), nije potrebno ukloniti drveno raslinje (šikaru) te navoženjem zemljanog materijala strojno poravnati neravnine.

0,00 Eur**8.8. Utvrđivanje vrijednosti projektne dokumentacije i dozvola**

Vlasnik/investitor predmetne nekretnine nema izrađenu nikakvu projektnu dokumentaciju za izgradnju građevina na predmetnoj čestici.

0,00 Eur**8.9. Utvrđivanje građevinske vrijednosti uređenja zemljišta**

Na predmetnom zemljištu nema izvedenih građevinskih radova na uređenju zemljišta.

0,00 Eur

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 : 42/25

SUD. PREDMET: -

Stranica br. : 22

8.10. Rekapitulacija

$Jcz = 5,57 \text{ Eur/m}^2$

1.	Vrijednost zemljišta kčbr. 529/51 k.o. Sigetec (površina 2404 m ²)	13.395,81 €
2.	Vrijednost zemljišta kčbr. 2274/15 k.o. Sigetec (površina 3598 m ²)	20.049,14 €
3.	Vrijednost priključaka na komunalnu infrastrukturu	0,00 €
4.	Vrijednost plaćenih doprinosa	0,00 €
5.	Vrijednosti troška uklanjanja nelegalnih i dotrajalih građevina	0,00 €
6.	Umanjenje vrijednosti zbog potrebnog uklanjanja građ. otpada i raslinja na nekretnini	0,00 €
7.	Vrijednost izrađene Projektne dokumentacije i ishodenih dozvola za građenje	0,00 €
8.	Vrijednost građevinskog uređenja zemljišta	0,00 €
UKUPNO		33.444,95 €

NAPOMENA:

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

Koprivnica, 24. listopad 2025.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

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

9. ZAKLJUČAK

NEKRETNINA : Građevinsko zemljište na k.č.br. 529/51 i 2274/15 k.o. Sigetec

LOKACIJA : Sigetec (kčbr. 529/51 k.o. Sigetec) i Komatnica (kčbr. 2274/15 k.o. Sigetec)

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

NARUČITELJ ELABORATA : Općina Peteranec, OIB: 86225237319, Peteranec, Matije Gupca 13

ZADATAK/SVRHA PROCJENE : Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine zbog prodaje predmetne nekretnine od strane naručitelja elaborata. 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 biljnog raslinja (drveća, grmlja).

Datum očevida: 24.10.2025.g.

Datum kakvoće: 24.10.2025.g.

Datum vrednovanja: 24.10.2025.g.

Tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine:

1.	Vrijednost zemljišta kčbr. 529/51 k.o. Sigetec (površina 2404 m ²)	13.395,81 €
2.	Vrijednost zemljišta kčbr. 2274/15 k.o. Sigetec (površina 3598 m ²)	20.049,14 €
UKUPNO		33.444,95 €

T_v = 33.400,00 Eur (zaokruženo)

NAPOMENA:

Iznos je bez ikakvih poreznih davanja i troškova oglašavanja kod prodaje. Gospodarska vrijednost drvnog raslinja posađenih na predmetnoj nekretnini nije predmet procjene ovog Procjembenog elaborata.

Predlaže se prodaja putem javne prodaje jer će se tako najbolje utvrditi stvarna vrijednost koju je tržište voljno ponuditi.

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, 24. listopada 2025.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

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

10. 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 procjemenog elaborata bit će moje vlasništvo koje ću arhivirano diskretno čuvati minimalno dvije 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 ovjeren te dostavljen naručitelju, a ostaje u digitalnoj arhivi sudskog vještaka i procjenitelja u roku dvije godine.

Koprivnica, 24. listopad 2025.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

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

11. FOTOGALERIJA

Geodetska identifikacija čestica na terenu nije rađena pa se nije napravila precizna fotogalerija predmetnih čestica.

Koprivnica, 24. listopad 2025.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

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

12. IZVODI IZ ZEMLJIŠNOKNJIŽNE DOKUMENTACIJE**REPUBLIKA HRVATSKA**

Općinski sud u Koprivnici

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KOPRIVNICA

Stanje na dan: 24.10.2025. 14:29

Katastarska općina: 314528, SIGETEC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8291/2025

Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3645

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**A****Posjedovnica****PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	529/51	ŠUMA TORI		669		
		UKUPNO:		669		

B**Vlastovnica**

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

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 05. siječnja 1973.g., broj Z-38/1973. Temeljem ugovora o kreditu od 04. siječnja 1973.g. a na prijedlog komercijalne banke i štedionice Koprivnica od 04. siječnja 1973.g., uknjižuje se na A pravo zalogu za glavni dug od desetstisuća dinara sa 2,5% kamata godišnje i din 1.000 eventualnih troškova sve u korist: KOMERCIJALNA BANKA I ŠTEDIONICA KOPRIVNICA, UDRUŽENA S PRIVREDNOM BANKOM ZAGREB	10.000,00 DIN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.10.2025.

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 : 42/25

SUD. PREDMET: -

Stranica br. : 27



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Koprivnici

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KOPRIVNICA

Stanje na dan: 24.10.2025. 14:29

Katastarska općina: 314528, SIGETEC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8291/2025

Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5098

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 PAŠNJAK			2858 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 24.10.2025.

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 : 42/25

SUD. PREDMET: -

Stranica br. : 28



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
KOPRIVNICA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 24.10.2025. 14:40

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SIGETEC (Mbr. 314528)

Posjedovni list: 1850

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
		271/1	MLAĐ	1832	5		
			PAŠNJAK	1832			
		341	KAMATNICA	2858	5		
			JAMA	2858			
		529/51	TORI	2404	5		
			ŠUMA	2404			
		2274/12	VEL.GRANJE	2691	10		
			ORANICA	2691			
		2274/15	VEL.GMANJE	3598	10		
			ŠUMA	450			
			ŠLJUNKARA	1349			
			ŠLJUNKARA	1349			
			ŠUMA	450			
Ukupna površina katastarskih čestica				13383			

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