B R I K d.o.o.
graditeljstvo,projektiranje i nadzor
Podravske Sesvete,Dravska 5
OIB: 44796816249
tel. 091-514 29 81
e-mail: pderezic@inet.hr

P R O C J E N A
TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



NARUČITELJ: OPĆINA PODRAVSKE SESVETE (OIB: 67426167479)
PODRAVSKE SESVETE
IVANA MAŽURANIĆA 1

NEKRETNINA: STAMBENA GRAĐEVINA S PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA: DRAGANCI
ULICA DRAGANCI 33
k.č.br. 2099, k.o. Podravske Sesvete

TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 3.200 €

T.D. : 12/22

Podr.Sesvete, studeni, 2022.

Izradio:
Petar Derežić,ing.građ.

PETAR DEREŽIĆ
Digitalno potpisao: PETAR DEREŽIĆ
DN: c=HR, o=HRIDCA, ou=Signature, sn=DEREŽIĆ, givenName=PETAR, serialNumber=PNOHR-04318965832, cn=PETAR DEREŽIĆ
Datum: 2022.11.23 09:37:58 +01'00'

SADRŽAJ:

I) OPĆI DIO

1. Rješenje o registraciji
2. Rješenje o ovlaštenju
3. Rješenje o imenovanju

II) TEHNIČKI DIO

4. Tehnički opis
5. Procjena vrijednosti nekretnina
6. Zaključak
7. Izjava procjenitelja

III) PRILOZI

8. Izvadak iz BZP-a
9. Izvod iz katastarskog plana,MJ 1:1000
10. DOF snimka prije 15.02.1968. god.-Geoportal DGU
11. DOF snimka 2020. god.-Geoportal DGU
12. Tlocrt prizemlja stambene građevine, MJ 1:100
13. Fotodokumentacija

I) O P Ć I D I O

Nekretnina: Stambena građevina s pripadajućim građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište

Lokacija: Draganci, Ulica Draganci 33
k.č.br. 2099, k.o. Podravske Sesvete

Naručitelj: OPĆINA PODRAVSKE SESVETE (OIB: 67426167479)
PODRAVSKE SESVETE
IVANA MAŽURANIĆA 1

Izradio:

Petar Derežić,ing.građ.

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

MBS:010013597
Tt-16/1530-3

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Varaždinu po sucu pojedincu Melita Poljanec-Bubaš u registarskom predmetu upisa u sudski registar promjene djelatnosti unutar predmeta poslovanja, povećanja temeljnog kapitala, promjene osobnih podataka člana društva i člana uprave te promjene odredbi izjave o osnivanju po prijedlogu predlagatelja BRIK graditeljstvo, projektiranje i nadzor d.o.o., Podravske Sesvete, Dravska 5, 21.04.2016.

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

promjena djelatnosti unutar predmeta poslovanja, povećanje temeljnog kapitala, promjena osobnih podataka člana društva i člana uprave te promjena odredbi izjave o osnivanju subjekta upisa upisanog

pod tvrtkom/nazivom BRIK graditeljstvo, projektiranje i nadzor, d.o.o., sa sjedištem u Podravske Sesvete, Dravska 5, u registarski uložak s MBS 010013597, OIB 44796816249, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

U Varaždinu, 21. travnja 2016. godine

REPUBLIKA HRVATSKA * TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU *

S U D A C

Melita Poljanec Bubaš

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 prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tt-16/1530-3

MBS: 010013597
Datum: 21.04.2016

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 3 za tvrtku BRIK graditeljstvo, projektiranje i nadzor, d.o.o. upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

* - projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
* - stručni nadzor, tehničko savjetovanje, konzalting, vođenje i upravljanje projektima
* - tehničko ispitivanje i analiza
* - geotehnička i građevinska, terenska i laboratorijska ispitivanja
* - izrada elaborata, stručnih ekspertiza i vještačenja
* - energetski pregledi zgrada i izdavanje energetskih certifikata zgrada
* - izrada investicijskih studija i elaborata, poslovnih i investicijskih planova
* - obavljanje poslova zaštite i očuvanja kulturnih dobara i to: istraživanje i dokumentiranje nosive konstrukcije kulturnog dobra i izrada idejnog rješenja, te idejnog, glavnog i izvedbenog projekta za sanaciju nosive konstrukcije nepokretnog kulturnog dobra, odnosno arhitektonskko dokumentiranje kulturnog dobra i izrada idejnog rješenja, te idejnog, glavnog i izvedbenog projekta za radove na nepokretnom kulturnom dobru te sanaciju materijala na nepokretnom kulturnom dobru
* - ispitivanje i atestiranje nosivosti, trajnosti i ostalih svojstava konstruktivnih elemenata i građevinskih konstrukcija
* - stručni poslovi prostornog uređenja
* - stručni poslovi zaštite na radu
* - stručni poslovi zaštite od požara
* - stručni poslovi zaštite od buke
* - stručni poslovi zaštite okoliša
* - stručni poslovi zaštite prirode
* - arhitektonske djelatnosti
* - usluge arhitektonskog i građevinskog vještačenja
* - procjene i sudska vještačenja u građevinarstvu
* - procjena vrijednosti i štete na nekretninama
* - poslovanje nekretninama i posredovanje u prometu istih
* - poslovanje vlastitim nekretninama i iznajmljivanje istih
* - stvaranje novih nekretnina i prodaja nekretnina
* - agencija za promet nekretninama
* - upravljanje nekretninama i održavanje

B R I K graditeljstvo,projektiranje i nadzor,d.o.o.
Podr.Sesvete

T.D. 12/22

Datum XI/2022

Građevina: Stambena građevina s građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište

Lokacija: Draganci,Ul. Draganci 33, k.č.br. 2099, k.o. Podr.Sesvete

Str.

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tt-16/1530-3

MBS: 010013597
Datum: 21.04.2016

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 3 za tvrtku BRIK graditeljstvo, projektiranje i nadzor, d.o.o. upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- nekretnina uz naplatu ili po ugovoru
- računalne djelatnosti
- računalno programiranje
- organiziranje predavanja, tečajeva, savjetovanja, seminara i promocija
- raznovrsne poslovne djelatnosti i to: fotografske djelatnosti, fotokopiranja, djelatnost pakiranja i prepakiranja, uzorkovanje robe, tajničke i prevoditeljske djelatnosti
- poljoprivredna djelatnost
- proizvodnja poljoprivrednih i prehrambenih proizvoda
- ekološka proizvodnja - ekološka biljna proizvodnja
- proizvodnja i promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina
- destilacija vina i drugih proizvoda od grožđa
- proizvodnja i promet voćnih vina i drugih proizvoda na bazi voćnih vina
- proizvodnja hrane i pića
- proizvodnja namještaja, građevinske stolarije i elemenata
- proizvodnja proizvoda za kućanstvo
- proizvodnja ambalaže od drva
- proizvodnja proizvoda od betona, gipsa (sadre) i kamena
- proizvodnja proizvoda od metala
- skupljanje, zbrinjavanje i prerada otpada
- prijevoz otpada za potrebe drugih
- posredovanje u organiziranju oporabe i/ili zbrinjavanja otpada u ime drugih
- izrada elaborata gospodarenja otpadom
- posredovanje i zastupanje u prometu robe i usluga
- zastupanje inozemnih tvrtki
- obavljanje prodaje izvan prodavaonica: na tržnicama na malo, na klupama, u kioscima, prodaja u prostorijama kupca, prodaja putem automata, pokretnih prodavača (ulični prodavači s kolicima), te prigodne prodaje na priredbama, sajmovima, izložbama
- vađenje šljunka i pijeska

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

2# Petar Derežić, OIB: 04318965832

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tt-16/1530-3

MBS: 010013597
Datum: 21.04.2016

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 3 za tvrtku BRIK graditeljstvo, projektiranje i nadzor, d.o.o. upisuje se:

SUBJEKT UPISA

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Podravske Sesvete, M.P.Miškine 80
Petar Derežić, OIB: 04318965832
Podravske Sesvete, Dravska 5

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

1# Petar Derežić, OIB: 04318965832
Podravske Sesvete, M.P.Miškine 80
Petar Derežić, OIB: 04318965832
Podravske Sesvete, Dravska 5

TEMELJNI KAPITAL:
18.800,00 kuna
20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:
Osnivački akt:
Izjava o usklađenju sa Zakonom o trgovačkim društvima od 22.11.1997. izmijenjena odlukom osnivača od 08.03.2016., na način da su izmijenjeni čl. 1., 4., te 6.-9., a koje se izmjene odnose na djelatnosti društva, osobne podatke osnivača i direktora i temeljni kapital društva, te je donesen potpuno novi tekst Izjave o usklađenju sa Zakonom o trgovačkim društvima.

Promjene temeljnog kapitala:
Jedini član društva povećao je temeljni kapital društva s iznosa od 18.800,00 kn, za iznos od 1.200,00 kn, na iznos od 20.000,00 kn, uplatom gotovog novca.

Napomena: Podaci označeni s "#" prestali su

U Varaždinu, 21. travnja 2016.

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tvrtka - Stanec-Bonačić

Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-53/2021-4
Varaždin, 19. siječnja 2021.

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

R J E Š E N J E

Petar Derežić, inženjer građevinarstva iz Podravskih Sesveta, Dravska 5, OIB: 04318965832, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-19/2017-4 od 17. veljače 2017. za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 18. veljače 2021.

Obrazloženje

Petar Derežić, inženjer građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, presliku rješenja o ponovnom imenovanju iz prethodnog mandata, potvrdu o zaposlenju, ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju te potvrde o stručnom usavršavanju).

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

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

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

Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15), donosi se:

RJEŠENJE
O IMENOVANJU

kojim se imenuje sudski vještak za procjenu nekretnina **Petar Derežić,** ing.građ.,za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina,za:

Nekretnina: Stambena građevina s pripadajućim građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište

Lokacija: Draganci, Ulica Draganci 33
k.č.br. 2099, k.o. Podravske Sesvete

Naručitelj: OPĆINA PODRAVSKE SESVETE (OIB: 67426167479)
PODRAVSKE SESVETE
IVANA MAŽURANIĆA 1

Direktor:

II) T E H N I Č K I D I O

Nekretnina: Stambena građevina s pripadajućim građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište

Lokacija: Draganci, Ulica Draganci 33
k.č.br. 2099, k.o. Podravske Sesvete

Naručitelj: OPĆINA PODRAVSKE SESVETE (OIB: 67426167479)
PODRAVSKE SESVETE
IVANA MAŽURANIĆA 1

Izradio:

Petar Derežić,ing.građ.

1. T E H N I Č K I O P I S

1.1. PRIMJENJENI PROPISI

Prilikom izrade ovog elaborata o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina korišteni su slijedeći zakoni,propisi i podaci:

-Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 78/15),
-Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N. 105/15),
-Podaci Porezne uprave,
-Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina,
-Stručni časopis "Vještak",
-Zbornik radova HDSVIP o procjeni nekretnina.

1.2. ZADATAK VJEŠTAČENJA

Na zahtjev naručitelja, OPĆINE PODRAVSKE SESVETE iz Podravskih Sesveta, Ivana Mažuranića 1, potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnina - stambene građevine s pripadajućim građevinskim zemljištem koje se nalazi u Dragancima, Ulica Draganci 33, izgrađena na k.č.br. 2099, k.o. Podravske Sesvete te poljoprivredno zemljište k.č.br. 2099, k.o. Podravske Sesvete, upisane u z.k.ul.br. 761, k.o. Podravske Sesvete.
Predmetne nekretnine nalaze se u vlasništvu naručitelja.
Tokom utvrđivanja činjenica o predmetnim nekretninama nisu ustanovljeni nikakvi posebni utjecaji na vrijednost istih.
Ova procjena ne pokriva eventualne skrivene nedostatke koji su mogli nastati tijekom gradnje, kao ni točnost podataka katastra i zemljišno-knjižnog odjela.

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos, za koji bi voljan kupac i voljan prodavatelj zamijenili sredstva na datum procjenjivanja vrijednosti u poslu između nepovezanih i neovisnih stranaka pri odgovarajućoj prodaji, pri kojoj su stranke upoznate s postupkom, prisebne i bez prisile.

Uzimajući u obzir sadržaj ovog elaborata, moja procjena tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina na dan 14.11.2022. god. iznosi: **3.200,00 EUR-a.

Tečaj na dan procjenjivanja 1 € = 7,5345 kn (službeni fiksni tečaj) na dan 14.11.2022. god.

1.3. OPIS NEKRETNINA

Na temelju vizualnog pregleda nekretnina u Dragancima, Ulica Draganci 33, utvrđeno je da se na toj lokaciji nalazi trošna stambena građevina, a gospodarska građevina je uklonjena. Pripadajuće zemljište oko građevine neuređeni je dvorišni prostor, obrastao mladom šumom agacije.

Uz navedenu nekretninu,procjenit će se i poljoprivredno zemljište-šuma, koja je vezana na građevinsko zemljište.

Lokacija: -građevina i građevinsko zemljište površine od 400 m2, locirano je u Dragancima, Ulica Draganci 33, na dijelu k.č.br. 2099, k.o. Podravske Sesvete, upisana u z.k.ul.br. 761, k.o. Podravske Sesvete,
-nekretnina je locirana uz asfaltiranu cestu na koju ima direktni izlaz,
-poljoprivredno zemljište-šuma, locirano je na preostalom dijelu k.č.br. 2099, ukupne površine 3814 m2.

1.3.1. STAMBENA GRAĐEVINA

Vrsta građevine: -prizemna građevina-prizemlje,
-visina prostora u prizemlju 2,50 m.

Starost građevine: -građevina je izgrađena prije 15.02.1968. god.

Konstrukcija: -temelji građevine izvedeni su od betona,
-nosivi zidovi izvedeni su punom opekom deb. zida 30 cm,a pregradni zidovi opekom debljine zida 15 cm,
-stropna konstrukcija građevine izvedena je drvena.

Korisna (neto) površina:

STAMBENA GRAĐEVINA			
	Ptl m2	koef.	Pneto m2
PRIZEMLJE, Hn = 2,50 m			
Ulaz	3,42	0,90	3,08
Kuhinja	9,18	0,90	8,26
Spremište	3,14	0,90	2,83
Soba	12,07	0,90	10,86
UKUPNO PRIZEMLJE	**27,81**		**25,03**
UKUPNO PRIZEMLJE BRUTO	**36,00**		
OBUJAM PRIZEMLJA (S PLOČOM STROPA) m3	**93,60**		

Rekapitulacija korisne vrijednosti površine:

-prizemlje 25,03 m²

Ukupno 25,03 m²

Materijali i obrada:

-zidovi: -svi zidovi stambene građevine su izvedeni, ožbukani i obojani,ali oronuli,
-vanjsko pročelje nije ožbukano,

-podovi: -drveni,u raspadanju,

-stropovi:- strop prizemlja izveden drveni, daščani na drvenim gredama,

-krovište: -drvena krovna konstrukcija, pokrov crijep u raspadu,

-vrata i prozori: -ugrađena je drvena stolarije,
-prozori su ostakljeni jednostrukim staklom,
-unutrašnja vrata su drvena,
-ulazna vrata su drvena,

-instalacije: -izvedena je instalacija el.struje (1F), ali bez priključka na javnu mrežu,

-vanjsko uređenje: -parcela oko građevine je obrasla mladom šumom agacije.

1.3.2. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE-PRIPADAJUĆA PARCELA STAMBENE GRAĐEVINE

To je parcela koja se nalazi u Dragancima, Ulica Draganci 33, na dijelu k.č.br. 2099, k.o. Podravske Sesvete, upisana u z.k.ul.br. 761, k.o. Podravske Sesvete, površine 400 m², locirana neposredno uz asfaltiranu cestu, uz koju prolazi komunalna infrastruktura-el. instalacija i vodovod. Čestica se u naravi sastoji od izgrađenog dijela,te neuređenog dvorišta i spada u prvu kategoriju zemljišta (temeljem čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N. 105/15).

1.3.3. POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

To je poljoprivredna parcela- šuma, locirana na preostalom dijelu k.č.br. 2099, površine 3814 m2.
U naravi je to šuma agacije koja spada u četvrtu kategoriju zemljišta (temeljem Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N. 105/15)).

Izradio:
Petar Derežić,ing.građ.

2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

2.1.IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Procjenjivane nekretnine su stambena građevina s pripadajućim građevinskim zemljištem koje se u trenutnom stanju ne mogu koristiti za stanovanje.
Postupak procjene proveden je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N. 105/15), te preporukama iz zbornika radova HDSVIP o procjeni nekretnina.
Kod procjene građevinskog i poljoprivrednog zemljišta odabrana je usporedna metoda s podacima o izvršenim transakcijama iz sustava e – nekretnine.
Kod procjene građevina (bez zemljišta) odabrana je troškovna metoda jer za usporednu metodu ne postoji uređena baza podataka kao ni bilo kakve slične transakcije dostupne procjenitelju.
Prihodovna metoda procjene građevine također nije prihvatljiva zbog nedostatka odgovarajućih podataka o namjeni i prihodima.

Podaci korišteni u odabranoj metodologiji i koeficijent prilagodbe su uobičajeni na lokalnom tržištu i rezultat iskustvenih saznanja procjenitelja.

Sukladno provedbenim odredbama PPU-a, procjenjivana nekretnina (zemljište) i odabrane poredbene nekretnine su iste iskoristivosti glede moguće gradnje u odnosu na jedinicu površine zemljišta pa će se poznate kupoprodajne cijene staviti u direktnu korelaciju sa procjenjivanim zemljištem.

2.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

-građevinsko zemljište na prednjem dijelu k.č.br. 2099, k.o. Podravske Sesvete, upisana u z.k.ul.br. 761, k.o. Podravske Sesvete, površine 400 m².

Procjenjivana parcela:

2.2.1. Obilježja zemljišta - procjenjivana parcela:

Razvojni stupanj	građevinsko zemljište- I kategorija
Vrsta korištenja	izgrađeno
Način gradnje	slobodnostojeći
Položaj/orijentacija	dobar- istok / zapad
Dozvoljena izgrađenost:	
Upisana prava i tereti:	nema

2.2.2. Poredbene nekretnine

k.o. Podravske Sesvete

Razvojni stupanj	građevinsko zemljište- I kategorija
Vrsta korištenja	neizgrađeno
Način gradnje	slobodnostojeći
Položaj/orijentacija	dobar
Dozvoljena izgrađenost:	
Upisana prava i tereti:	nema

k.o. Kloštar Podravski

Razvojni stupanj	građevinsko zemljište- I kategorija
Vrsta korištenja	neizgrađeno
Način gradnje	slobodnostojeći
Položaj/orijentacija	dobar
Dozvoljena izgrađenost:	
Upisana prava i tereti:	nema

2.2.3.Položajna obilježja uspoređuju se kroz tabelarni obračun

	Predmetna nekr. k.o.Podr.Sesvete **dio k.č.br. 2099**	Usporedba k.o.Podr.Sesvete **k.č.br.771/2**	Usporedba k.o. Podr.Sesvete **k.č.br.2068**	Usporedba k.o. Podr.Sesvete **k.č.br.2072**	Usporedba k.o. **k.č.br.**
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Prod./tražena cijena u EUR		9.954,00	6.636,00	6.010,00	
Netto korisna površina	400,00	1447,00	2451,00	3603,00	
Cijena u EUR/m2	-	6,88	2,71	1,67	
EKONOMSKI ASPEKTI					
Vrsta transakcije	-	Realizacija	Realizacija	Realizacija	
Prilagodba	-	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena	-	9.954,00	6.636,00	6.010,00	
Prilag. prodajna cijena po m2	-	6,88	2,71	1,67	
Datum tansakcije	-	2020.	2020.	2020.	
Prilagodba prema tržišnim uvjetima	-	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	6,88	2,71	1,67	
Vlasnička prava	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	
Prilagodba	-	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	6,88	2,71	1,67	

FIZIČKI ASPEKTI					
Položaj	Dobar	Sličan	Lošiji	Lošiji	
Prilagodba	-	1,00	1,10	1,10	
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	6,88	2,98	1,84	
Tehničko stanje	-				
Prilagodba	-				
Prilagođena prodajna cijena po m2	-				
Kat	-				
Prilagodba	-				
Prilagođena prodajna cijena po m2	-				
Lokacija (po pr.planu)	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra	
Prilagodba	-	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	6,88	2,98	1,84	
Mogućnost parkiranja	Dobra	Ista	Ista	Ista	
Prilagodba	-	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	6,88	2,98	1,84	
Cestovni pristup	Dobar	Isti	Isti	Isti	
Prilagodba	-	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	6,88	2,98	1,84	
Pristup sredstvima javnog prijevoza	Dobar	Isti	Isti	Isti	
Prilagodba	-	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	6,88	2,98	1,84	
Atraktivnost nekretnine	Dobra	Slična	Slična	Slična	
Prilagodba	-	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	6,88	2,98	1,84	
Komunalna infrastruktura	Dobra	Ista	Ista	Ista	
Prilagodba	-	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	6,88	2,98	1,84	
Prilagodba zbog veličine	-	1447,00	2451,00	3603,00	
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	6,88	2,98	1,84	
Neatraktivno susjedstvo	Ne	Ne	Ne	Ne	
Prilagodba	-	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	6,88	2,98	1,84	
Indikator vrijednosti po m2 zemljišta	3,90	6,88	2,98	1,84	

Pretpostavlja se da na poredbenim nekretninama nema:

1.neuknjiženih tereta
2.nepoznatih izgrađenih podzemnih ili nadzemnih objekata
3.nedostataka i posebnih obilježja

Usporedba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima – ponuđenim kupoprodajnim cijenama ili cijenama iz baze podataka.

Ostale poznate prednosti ili nedostaci nekretnine uzimaju se kroz faktore prilagodbe tržištu.

TABLIČNI PRIKAZ PROCJENE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

POREDBENA METODA – ZAKLJUČAK	
Usklađena vrijednost po m2 (KN):	**29,40**
Usklađena vrijednost po m2 (€):	**3,90**
Tržišna vrijednost nekretnine (€):	**1.560,00**
Zaokruženo (€):	**1.600,00**
PDV (€):	**uključen u cijenu**
UKUPNO (€):	**1.600,00**
Zaokruženo (€):	**1.600,00**

2.3. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZGRADE

Općenito:

Procjena vrijednosti građevine troškovnom metodom

Podatak o etalonskoj vrijednosti građenja dobiven je iz NN 59/2020 u iznosu od 6.000 kn/m2, a kojom je obuhvaćeno:

A: cijena etalonske građevine (za stambenu zgradu)

Konstrukcija objekta s pokrovom:
Beton, armirani beton,zidovi glinena opeka sa bet.serklažima, stropovi puna ploča ili PM konstrukcija, krovište drveno, pokrov crijep
Pregrade:Opeka 7 – 12 cm
Fasada:Toplinska (etics sustav 15 cm) i završni sloj silikatne žbuke
Vrata: Drvena,metalna i PVC
Prozori:PVC, izo staklo (4/12/4) , zaštita pvc rolete
Limarija:pocinčana
zidna obloga:žbuka i keramika

vodovod:pe cijevi, bijela keramika, standardna sanitarna oprema, pvc kada, n/m vodokotlić
kanalizacija:temeljni razvod od pvc cijevi
elektroinstalacija:priključnice i razvodna mjesta po projektu,tv,zvono,telefon,nulovanje
instalacija grijanja:al.radijatori, podno

B: svi troškovi u svezi gradnje

Geodetski elaborat
Projekti
Građevinska dozvola
Nadzor
Osiguranje gradilišta
PDV

2.3.1. VRIJEDNOST NOVOGRADNJE

Prema čl. 56. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N. 105/15) , procjena vrijednosti građevina može se utvrditi ili na temelju normalnih troškova gradnje (trošak prema jedinici površine) ili prema stvarno nastalim troškovima gradnje.
Troškovi gradnje utvrđeni su na temelju navedenih podataka o etalonskoj vrijednosti građenja.

Izvedenost radova na stambenoj građevini u odnosu na opis iz etalonske vrijednosti iznosi: 15 % .
REDUCIRANA ETALONSKA VRIJEDNOST:
6.000 x 0,15 = 900,00 kn/m²

2.3.1.1. CIJENA GRAĐENJA

NV (stambena građevina) : 900,00 x 25,03 = 22.527,00 kn / 2.990 €

2.3.1.2. UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE

-STAMBENA GRAĐEVINA (A)

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine	
-godina procjene:	2022.
-godina izgradnje:	1968.
-starost zgrade G:	54 godine
-održivi vijek korištenja OVK:	50 godina

-odabrani faktor korištenja FK:	5,0
-relativna starost G/OVK:	108 %
-predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja OOVK: OOVK = 20% x OVK	20 % 10 godina
-zamjenska starost: OVK - OOVK	40 godina
-linearni otpis: (OVK-OOVK) / OVK	80 %
-linearni otpis: 80 % x 2.990	2.392 €
Preostala vrijednost:	**2.990 – 2.392= 598 €**
Zaokruženo:	**600 €**

2.3.1.3. Umanjenje vrijednosti zbog građevinskih nedostataka i šteta

Umanjenja vrijednosti nema.

2.3.1.4. Troškovi gradnje vanjskih objekata

Troškovi gradnje prilaznih staza,zelenih površina i ograde uračunati su u cijenu zemljišta.

2.3.1.5. KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području grada sukladno odluci o komunalnom doprinosu grada.

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 151/13).

Komunalni doprinos iznosi, za promatranu lokaciju : -stambeni prostor **3,20 kn/m3**

Vodni doprinos iznosi, za promatranu lokaciju : -stambeni prostor **2,82 kn/m3**

-stambeni prostor : 93,60 x (3,20+2,82) = 563,47 kn / 75 €

UKUPNO: **75 €**
Zaokruženo: **75 €**

2.3.1.6. PRIKLJUČCI NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

PROCJENA TROŠKOVA IZVEDENIH PRIKLJUČAKA

Građevina nije priključena na javnu električnu mrežu i uličnu vodovodnu mrežu.

2.4. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

-poljoprivredno zemljište-šuma, u preostalom dijelu k.č.br. 2099, površine 3814 m².

Procjenjivana parcela:

2.4.1. Obilježja zemljišta - procjenjivana parcela:

Razvojni stupanj	poljoprivredno zemljište-IV kategorija
Vrsta korištenja	šuma
Položaj/orijentacija	dobar- sistok / zapad
Upisana prava i tereti:	nema

2.4.2. Poredbene nekretnine

k.o. Podravske Sesvete

Razvojni stupanj	poljoprivredno zemljište-IV kategorija
Vrsta korištenja	šuma
Položaj/orijentacija	dobar
Upisana prava i tereti:	nema

2.4.3.Položajna obilježja uspoređuju se kroz tabelarni obračun

	Predmetna nekr. k.o.Podr.Sesvete **dio k.č.br. 2099**	Usporedba k.o.Podr.Sesvete **k.č.br.1856**	Usporedba k.o. Podr.Sesvete **k.č.br.1286**	Usporedba k.o. Podr.Sesvete **k.č.br.1795**	Usporedba k.o. **k.č.br.**
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Prod./tražena cijena u EUR		133,00	664,00	664,00	
Netto korisna površina	3814,00	461,00	1859,00	6367,00	
Cijena u EUR/m2	-	0,29	0,36	0,10	
EKONOMSKI ASPEKTI					
Vrsta transakcije	-	Realizacija	Realizacija	Realizacija	
Prilagodba	-	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena	-	133,00	664,00	664,00	
Prilag. prodajna cijena u m2	-	0,29	0,36	0,10	

Datum tansakcije	-	2021.	2020.	2017.	
Prilagodba prema tržišnim uvjetima	-	1,00	1,00	1,20	
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	0,29	0,36	0,12	
Vlasnička prava	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	
Prilagodba	-	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	0,29	0,36	0,12	
FIZIČKI ASPEKTI					
Položaj	Dobar	Sličan	Sličan	Sličan	
Prilagodba	-	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	0,29	0,36	0,12	
Tehničko stanje	-				
Prilagodba	-				
Prilagođena prodajna cijena po m2	-				
Kat	-				
Prilagodba	-				
Prilagođena prodajna cijena po m2	-				
Lokacija (po pr.planu)	Dobra	Dobra	Dobra	Dobra	
Prilagodba	-	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	0,29	0,36	0,12	
Mogućnost parkiranja	Dobra	Ista	Ista	Ista	
Prilagodba	-	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	0,29	0,36	0,12	
Cestovni pristup	Dobar	Isti	Isti	Isti	
Prilagodba	-	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	0,29	0,36	0,12	
Pristup sredstvima javnog prijevoza	Dobar	Isti	Isti	Isti	
Prilagodba	-	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	0,29	0,36	0,12	
Atraktivnost nekretnine	Dobra	Slična	Ista	Ista	
Prilagodba	-	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	0,29	0,36	0,12	
Komunalna infrastruktura	Dobra	Ista	Ista	Ista	
Prilagodba	-	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	0,29	0,36	0,12	
Prilagodba zbog veličine	-	461,00	1859,00	6367,00	
Prilagodba		0,90	0,95	1,10	
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	0,26	0,34	0,13	

Neatraktivno susjedstvo	Ne	Ne	Ne	Ne	
Prilagodba	-	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	0,26	0,34	0,13	
Indikator vrijednosti po m2 zemljišta	0,24	0,26	0,34	0,13	

Pretpostavlja se da na poredbenim nekretninama nema:

1.neuknjiženih tereta
2.nepoznatih izgrađenih podzemnih ili nadzemnih objekata
3.nedostataka i posebnih obilježja

Usporedba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima – ponuđenim kupoprodajnim cijenama ili cijenama iz baze podataka.

Ostale poznate prednosti ili nedostaci nekretnine uzimaju se kroz faktore prilagodbe tržištu.

TABLIČNI PRIKAZ PROCJENE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

POREDBENA METODA – ZAKLJUČAK	
Usklađena vrijednost po m2 (KN):	**1,81**
Usklađena vrijednost po m2 (€):	**0,24**
Tržišna vrijednost nekretnine (€):	**915,36**
Zaokruženo (€):	**920,00**
PDV (€):	**uključen u cijenu**
UKUPNO (€):	**920,00**
Zaokruženo (€):	**920,00**

2.5. REKAPITULACIJA

-građevinsko zemljište	1.600,00 €
-stambena građevina	600,00 €
-komunalni i vodni doprinos	75,00 €
-poljoprivredno zemljište	920,00 €
PRIVREMENA VRIJEDNOST NEKRETNINA:	3.195,00 €
Koeficijent prilagodbe	1,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA:	3.195,00 €
ZAOKRUŽENO:	**3.200,00 €**

3. ZAKLJUČAK

Na temelju dobivenih podataka, tržišna vrijednost nekretnina- stambene građevine s pripadajućim građevinskim zemljištem koje se nalazi u Dragancima, Ulica Draganci 33, izgrađena na k.č.br. 2099, k.o. Podravske Sesvete te poljoprivredno zemljište k.č.br. 2099, k.o. Podravske Sesvete, upisane u z.k.ul.br. 761, k.o. Podravske Sesvete, koje su u vlasništvu OPĆINE PODRAVSKE SESVETE (OIB: 67426167479) iz Podravskih Sesveta, Ivana Mažuranića 1, procjenjuje se na iznos:

**3.200,00 € (s uključenim PDV-om).

Izradio:

Petar Derežić,ing.građ.

4. IZJAVA PROCJENITELJA

Kojom izjavljujem da sam kod procjene djelovao neovisno i nepristrano,koristeći se važećim propisima,standardima i pravilima struke,te dostupnim podacima.

Izjavu daje:

Petar Derežić,ing.građ.

III) P R I L O Z I

Nekretnina: Stambena građevina s pripadajućim građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište

Lokacija: Draganci, Ulica Draganci 33
k.č.br. 2099, k.o. Podravske Sesvete

Naručitelj: OPĆINA PODRAVSKE SESVETE (OIB: 67426167479)
PODRAVSKE SESVETE
IVANA MAŽURANIĆA 1

Izradio:

Petar Derežić,ing.građ.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Koprivnici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ĐURĐEVAC
Stanje na dan: 21.11.2022. 13:42

Katastarska općina: 309486, PODRAVSKE SESVETE **Broj ZK uloška: 761**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-7189/2014
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1812	38	**BOGČEV GROB**	**1755**	
			ORANICA	1755	
2.	2099	19	**DRAGANCI**	**4251**	
			DVORIŠTE	599	
			ŠUMA	3584	
			STAMBENA ZGRADA, DRAGANCI KBR. 33	37	
			GOSPODARSKA ZGRADA, DRAGANCI	31	
3.	2414	38	**DELCI**	**1790**	
			ŠUMA	1790	
		UKUPNO:		**7796**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
OPĆINA PODRAVSKE SESVETE, OIB: 67426167479, IVANA MAŽURANIĆA 1, 48363 PODRAVSKE SESVETE		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 28.10.2010. broj Z-3189/10 Na temelju prijedloga Općinskog državnog odvjetništva u Koprivnici, Građansko-upravni odjel od 25. listopada 2010.g. broj:Ip-DO-300/10 i pravomoćnog rješenja Centra za socijalnu skrb Đurđevac od 10. rujna 2010.g. klasa:UP/I-551-06/10-08/123 zabilježuje se tražbina svih do sada dospjelih potraživanja i svih budućih potraživanja, a koja se odnose na pravo na stalnu pomoć u ukupnom iznosu od 150% osnovice utvrđene Odlukom Vlade Republike Hrvatske što iznosi 750,00 kn mjesečno počev od 17. kolovoza 2010.g. na nekretnine u A za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO ZDRAVSTVA I SOCIJALNE SKRBI, OIB: 25071701285**		

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KOPRIVNICA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ĐURĐEVAC

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PODRAVSKE SESVETE
k.č.br.: 2099

Stanje na dan: 21.11.2022.
OSS evidencijski broj: 1367919/2022

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

GEOPORTAL



0 20m

geoportal.dgu.hr

Ispisano 21.11.2022.

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

GEOPORTAL



geoportal.dgu.hr

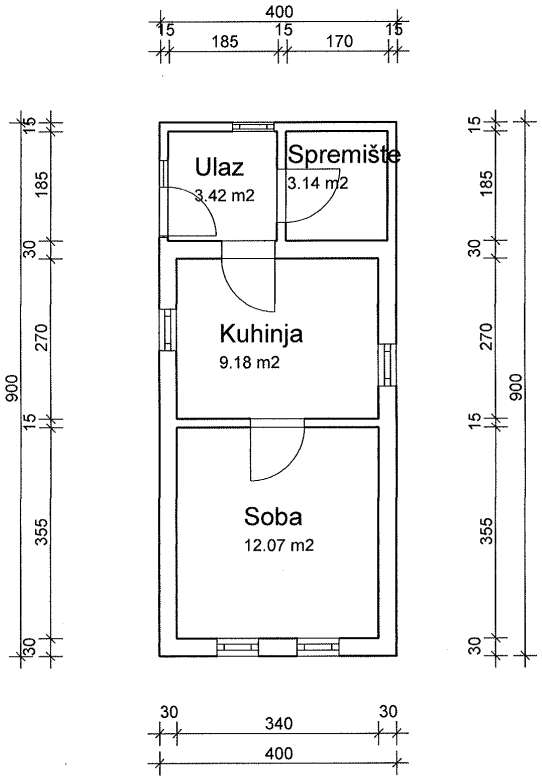
Ispisano 21.11.2022.

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

0 50m

Građevina: Stambena građevina s građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište	Str.
Lokacija: Draganci,Ul. Draganci 33, k.č.br. 2099, k.o. Podr.Sesvete	

TLOCRT PRIZEMLJA
MJ 1:100



FOTODOKUMENTACIJA

STAMBENA GRAĐEVINA







