

BRIK d.o.o.

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

Republika Hrvatska
KOPRIVNICO-KRIŽEVAČKA ŽUPANIJA
OPĆINA PODRAVSKE SESVETE
Jedinstveni upravni odjel

Primljeno:	12.07.2022
Klasifikacijska oznaka	408-09/21-01/56
Org. jed.	
Urudžbeni broj	2137-23-01-22-3
Pril.	
Vrij.	

PROJEKAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



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

NEKRETNINA: STAMBENA GRAĐEVINA I DVIJE GOSPODARSKE
GRAĐEVINE S PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINSKIM
ZEMLJIŠTEM I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA: PODRAVSKE SESVETE
ULICA EUGENA TOMIĆA 20
k.č.br. 283 i 1168, k.o. Podravske Sesvete

TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 22.000 €

T.D. : 3/22

Podr.Sesvete, ožujak, 2022.

Izradio:
Petar Derežić, ing. građ.



BRIK graditeljstvo, projektiranje i nadzor, d.o.o. Podr. Sesvete	T.D.	Datum
	3/22	III/2022

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 1:10000
10. Izvod iz katastarskog plana, MJ 1:5000
11. Izvod iz katastarskog plana, MJ 1:1000
12. DOF snimka prije 15.02.1968. god.-Geoportal DGU
13. DOF snimka 2011. god.-Geoportal DGU
14. Tlocrt podruma i prizemlja stambene građevine A, MJ 1:100
15. Tlocrt prizemlja gospodarske građevine B, MJ 1:100
16. Tlocrt prizemlja gospodarske građevine C, MJ 1:100
17. Fotodokumentacija

Građevina: Stambena građ. i dvije gospodarske građ. s građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište Lokacija: Podr. Sesvete, Ul.E. Tomića 20, k.č.br.283, 1168, k.o. Podr.Sesvete	Str. 2.
--	------------

BRIK graditeljstvo, projektiranje i nadzor, d.o.o. Podr. Sesvete	T.D.	Datum
	3/22	III/2022

I) OPĆI DIO

Nekretnina: Stambena građevina i dvije gospodarske građevine s
pripadajućim građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište

Lokacija: Podravske Sesvete, Ulica Eugena Tomića 20
k.č.br. 283 i 1168, k.o. Podravske Sesvete

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

Izradio:

Petar Derežić, ing. građ.



Građevina: Stambena građ. i dvije gospodarske građ. s građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište Lokacija: Podr. Sesvete, Ul. E. Tomića 20, k.č.br. 283, 1168, k.o. Podr. Sesvete	Str. 3.
---	------------

BRIK graditeljstvo, projektiranje i nadzor, d.o.o. Podr. Sesvete	T.D.	Datum
	3/22	III/2022

Građevina: Stambena građ. i dvije gospodarske građ. s građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište	Str. 4.
Lokacija: Podr. Sesvete, Ul. E. Tomića 20, k.č.br.283,1168, k.o. Podr.Sesvete	

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
MBS: 010013597
Datum: 21.04.2016
Tt-16/1530-3

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 UPISAR
PREMIET POSLOVANJA:

- projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
- stručni nadzor, tehničko savjetovanje, konzulting, 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 energetske 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 arhitektonsko 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

D002, 2016-04-21 14:39:47 Stranica: 1 od 3

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
MBS: 010013597
Tt-16/1530-3

RJEŠENJE

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

riješio je

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 sudske registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

U Varaždinu, 21. travnja 2016. godina



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 prvostupanjanskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

D003, 2016-04-21 14:39:45 Stranica: 1 od 1

Građevina: Stambena građ. i dvije gospodarske građ. s građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište	Str.
Lokacija: Podr. Sesvete, Ul. E. Tomića 20, k.č.br.283,1168, k.o. Podr.Sesvete	5.

BRIK graditeljstvo, projektiranje i nadzor, d.o.o. Podr. Sesvete	T.D.	Datum
	3/22	III/2022

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 i vina
- 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 asfalta i drveta
- proizvodnja proizvoda od betona, gipsa (sadre) i kamena
- proizvodnja proizvoda od metala
- skupljanje, zbiranje i prerada otpada
- prijevoz otpada sa područja drugih posredovanja u organiziranju uporabe i/ili zbrinjavanja otpada u ime drugih
- izrada elaborata gospodarenja otpadom
- posredovanje i zastupanje u prometu robe i usluga
- zastupanje inozemnih tvrtki
- obavljanje poslova izvan prodavaonica: na tržnicama na malo, na klubovima, u kioscima, prodaja u pokretnim prodavačima (ulični automati), prodaja u pokretnim prodavačima (ulični prodavači s kolicima), te prigodne prodaje na priredbama, sajmovima, izložbama
- vadenje šljunka i pijeska

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

2# Petar Derežić, OIB: 0431895832

D002, 2016-04-21 14:39:47

Stranica: 2 od 3

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.Mišine 80
Petar Derežić, OIB: 0431895832
Podravske Sesvete, Dravska 3

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

1# Petar Derežić, OIB: 0431895832
Podravske Sesvete, M.P.Mišine 80
Petar Derežić, OIB: 0431895832
Podravske Sesvete, Dravska 3

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 izjavne 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 "n" prestali su

U Varaždinu, 21. travnja 2016.



D002, 2016-04-21 14:39:47

Stranica: 3 od 3

BRIK graditeljstvo, projektiranje i nadzor, d.o.o. Podr. Sesvete	T.D.	Datum
	3/22	III/2022



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

RJEŠENJE

Petar Derežić, inženjer građevinarstva iz Podravnih 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

Građevina: Stambena građ. i dvije gospodarske građ. s građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište Lokacija: Podr. Sesvete, Ul. E. Tomića 20, k.č. br. 283, 1168, k.o. Podr. Sesvete	Str. 6.
--	------------

BRIK graditeljstvo, projektiranje i nadzor, d.o.o. Podr. Sesvete	T.D.	Datum
	3/22	III/2022

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 i dvije gospodarske građevine s pripadajućim građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište

Lokacija: Podravske Sesvete, Ulica Eugena Tomića 20
k.č.br. 283 i 1168, k.o. Podravske Sesvete

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

Direktor:


BRIK d.o.o.
 PODRAVSKE SESVETE

Građevina: Stambena građ. i dvije gospodarske građ. s građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište Lokacija: Podr. Sesvete, Ulice Tomića 20, k.č.br. 283, 1168, k.o. Podr. Sesvete	Str. 7.
---	------------

BRIK graditeljstvo, projektiranje i nadzor, d.o.o. Podr. Sesvete	T.D.	Datum
	3/22	III/2022

1. TEHNIČKI OPIS

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 Podravske Sesvete, Ivana Mažuranića 1, potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnina - stambene građevine i dvije gospodarske građevine poljoprivredne namjene s pripadajućim građevinskim zemljištem koje se nalaze u Podravskim Sesvetama, Ulica Eugena Tomića 20, izgrađene na k.č.br. 283, k.o. Podravske Sesvete te poljoprivredno zemljište k.č.br. 1168, k.o. Podravske Sesvete, sve upisane u z.k.ul.br. 1002, k.o. Podravske Sesvete.

Predmetne nekretnine nalaze se u suvlasništvu naručitelja te Sitek Ivana, OIB: 13937406140 iz Podravske Sesvete, Ivana Mažuranića 12 i Sitek Mate, OIB: 36864788398 iz Podravske Sesvete, Petra Preradovića 86..

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, prisilne i bez prisile.

Uzimajući u obzir sadržaj ovog elaborata, moja procjena tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina na dan 30.06.2022. god. iznosi: **22.000,00 EUR-a.

Tečaj na dan procjenjivanja 1 € = 7,5281 kn (srednji tečaj HNB) na dan 30.06.2022. god.

Građevina: Stambena građ. i dvije gospodarske građ. s građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište	Str. 9.
Lokacija: Podr. Sesvete, Ul. E. Tomića 20, k.č.br. 283, 1168, k.o. Podr. Sesvete	

BRIK graditeljstvo, projektiranje i nadzor, d.o.o. Podr. Sesvete	T.D.	Datum
	3/22	III/2022

1.3. OPIS NEKRETNINA

Na temelju vizualnog pregleda nekretnina u Podravskim Sesvetama, Ulica Eugena Tomića 20, utvrđeno je da se na toj lokaciji nalazi stambena građevina (A), gospodarska građevina (B) i gospodarska građevina (C), koje čine jednu funkcionalnu cjelinu. Gospodarske građevine imaju poljoprivrednu namjenu.

Pripadajuće zemljište oko građevina neuređeni je dvorišni prostor, ograđen od ulične strane metalnom prozirnom ogradom.

Uz navedene nekretnine, procjenit će se i poljoprivredno zemljište-oranica i livada, koja je vezana na građevinsko zemljište u stražnjem dijelu.

Lokacija: -građevine i građevinsko zemljište površine od 789 m², locirane su u Podravskim Sesvetama, Ulica Eugena Tomića 20, na prednjem dijelu k.č.br. 283, k.o. Podravske Sesvete, upisana u z.k.ul.br. 1002, k.o. Podravske Sesvete,
-nekretnina je locirana uz asfaltiranu cestu na koju ima direktni izlaz,
-poljoprivredno zemljište-oranica, locirano je u stražnjem dijelu k.č.br. 283 te oranica i livada, locirana na k.č.br. 1168, k.o. Podravske Sesvete, upisane u z.k.ul.br. 1002, k.o. Podravske Sesvete, ukupne površine 5357 m².

1.3.1. STAMBENA GRAĐEVINA (A)

Vrsta građevine: -prizemna građevina-prizemlje i podrum,
-visina prostora u prizemlju 2,75 m, podrum 2,00 m.

Starost građevine: -građevina je izgrađena 1980. 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 kao monta strop deb. 20 cm.

Korisna (neto) površina:

STAMBENA GRAĐEVINA (A)			
	Ptl m ²	koef.	Pneto m ²
PRIZEMLJE, Hn = 2,75 m			
Hodnik	13,97	1,00	13,97
Kuhinja, blagovaona	16,98	1,00	16,98
Spremište	2,70	1,00	2,70
Špajza	2,50	1,00	2,50
Kupaonica	3,70	1,00	3,70
Soba	11,29	1,00	11,29
Soba	11,44	1,00	11,44

Građevina: Stambena građ. i dvije gospodarske građ. s građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište Lokacija: Podr. Sesvete, Ul. E. Tomića 20, k.č.br. 283, 1168, k.o. Podr. Sesvete	Str. 10.
--	----------

BRIK graditeljstvo, projektiranje i nadzor, d.o.o. Podr. Sesvete	T.D.	Datum
	3/22	III/2022

Balkon	7,34	0,75	5,51
UKUPNO PRIZEMLJE	69,92		68,09
UKUPNO PRIZEMLJE BRUTO k = 1,20	83,90		
OBUJAM PRIZEMLJA (S PLOČOM STROPA) m3	247,51		
PODRUM, Hn = 2,00 m			
Ulaz	4,38	0,75	3,29
Podrum	14,38	0,75	10,79
UKUPNO PODRUM	18,76		14,08
UKUPNO PODRUM BRUTO k = 1,20	22,51		
OBUJAM PODRUMA (S PLOČOM STROPA) m3	49,53		
Obujam ukupno (m3)	297,04		

Rekapitulacija korisne vrijednosti površine:

-prizemlje	68,09 m ²
-podrum	14,08 m ²
Ukupno	82,17 m²

Materijali i obrada:

- zidovi: -svi zidovi stambene građevine su izvedeni, ožbukani i obojani,
-zidovi u sanitarnim čvorovima opločeni su keramičkim pločicama,
-vanjsko pročelje ožbukano i obojano te obloženo ker. pločicama na prednjoj fasadi (etaža prizemlja),
- podovi: -keramičke pločice, beton u sobama,
- stropovi: - strop prizemlja i podruma izveden kao monta strop debljine 20 cm,
- krovište: -drvena krovna konstrukcija, pokrov crijep,
- 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),
-vodovod-izveden priključak na uličnu mrežu,
-kanalizacija-izveden priključak na javnu mrežu,
- vanjsko uređenje: -parcela oko građevine nije uređena.

Građevina: Stambena građ. i dvije gospodarske građ. s građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište Lokacija: Podr. Sesvete, Ul.E. Tomića 20, k.č.br.283, 1168, k.o. Podr.Sesvete	Str. 11.
--	-------------

B R I K graditeljstvo, projektiranje i nadzor, d.o.o. Podr. Sesvete	T.D.	Datum
	3/22	III/2022

1.3.2. GOSPODARSKA GRAĐEVINA (B)

Vrsta građevine: -prizemna građevina-prizemlje,
-prizemlje se koristilo kao ljetna kuhinja i spremište, ali sad je neupotrebljivo,
-visina prizemlja iznosi 2,40 m.

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

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

Korisna (neto) površina:

GOSPODARSKA GRAĐ. (B)			
	Ptl m2	koef.	Pneto m2
PRIZEMLJE , Hn = 2,40 m			
Ljetna kuhinja	6,84	0,90	6,16
Spremište	7,95	0,90	7,16
Spremište	4,82	0,90	4,34
UKUPNO PRIZEMLJE	19,61		17,66
UKUPNO PRIZEMLJE BRUTO	23,60		
OBUJAM PRIZEMLJA (S PLOČOM STROPA) m3	61,36		

Rekapitulacija korisne vrijednosti površine:

-prizemlje	17,66 m ²
Ukupno	17,66 m²

Materijali i obrada:

-zidovi: -svi zidovi gospodarske građevine su izvedeni, ožbukani i obojani,
-vanjsko pročelje nije izvedeno,

-podovi: -beton,

Građevina: Stambena građ. i dvije gospodarske građ. s građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište	Str. 12.
Lokacija: Podr. Sesvete, Ul. E. Tomića 20, k.č.br.283, 1168, k.o. Podr. Sesvete	

BRIK graditeljstvo, projektiranje i nadzor, d.o.o. Podr. Sesvete	T.D.	Datum
	3/22	III/2022

- stropovi:- strop prizemlja je drveni,
- krovište: -drvena krovna konstrukcija, pokrov crijep,
- 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 nije u funkciji,
- vanjsko uređenje: -parcela oko građevine nije uređena.

1.3.3. GOSPODARSKA GRAĐEVINA (C)

Vrsta građevine: -prizemna građevina-prizemlje,
 -prizemlje se koristilo kao staja, uvoz i sjenik, ali sad je neupotrebljivo,
 -visina građevine iznosi 2,70 m (strop staje).

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

Konstrukcija: -temelji i temeljne stope građevine izvedeni su od pune opeke,
 -nosivi zidovi izvedeni su punom opekomb. zida 30 cm, a pregradni zidovi opekomb. debljine zida 30 cm,
 -stropna konstrukcija građevine izvedena je drvena.

Korisna (neto) površina:

GOSPODARSKA GRAD. (C)			
	Ptl m2	koef.	Pneto m2
PRIZEMLJE , Hn = 2,70 m			
Staja	28,31	1,00	28,31
Uvoz	21,60	1,00	21,60
Sjenik	25,91	1,00	25,91
UKUPNO PRIZEMLJE	75,82		75,82
UKUPNO PRIZEMLJE BRUTO	87,50		
OBUJAM PRIZEMLJA (S PLOČOM STROPA) m3	253,75		

Građevina: Stambena građ. i dvije gospodarske građ. s građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište Lokacija: Podr. Sesvete, Ul. E. Tomića 20, k.č.br.283, 1168, k.o. Podr. Sesvete	Str. 13.
---	----------

B R I K graditeljstvo, projektiranje i nadzor, d.o.o. Podr. Sesvete	T.D.	Datum
	3/22	III/2022

Rekapitulacija korisne vrijednosti površine:

-prizemlje	75,82 m ²
Ukupno	75,82 m²

Materijali i obrada:

- zidovi: -svi zidovi gospodarske građevine su izvedeni, iznutra ožbukani (staja),
-vanjsko pročelje nije izvedeno,
- podovi: -beton (staja) i zemlja (uvoz i sjenik),
- stropovi: -strop prizemlja je drveni,
- krovište: -drvena krovna konstrukcija, pokrov crijep,
- vrata i prozori: -ugrađena je drvena i metalna stolarije,
-prozori su ostakljeni jednostrukim staklom,
-ulazna vrata su metalna,
- instalacije: -izvedena je instalacija el.struje (1F), ali nije u funkciji,
- vanjsko uređenje: -parcela oko građevine nije uređena.

1.3.4. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE-PRIPADAJUĆA PARCELA STAMBENE GRAĐEVINE I GOSPODARSKIH GRAĐEVINA

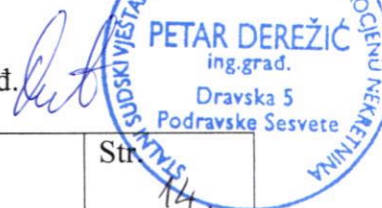
To je parcela koja se nalazi u Podravskim Sesvetama, Ulica Eugena Tomića 20, prednji dio k.č.br. 283, k.o. Podravske Sesvete, upisana u z.k.ul.br. 1002, k.o. Podravske Sesvete, površine 789 m², locirana neposredno uz asfaltiranu cestu, opremljena komunalnom infrastrukturom-el. instalacija, vodovod i kanalizacija.

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)).

1.3.5. POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

To je poljoprivredna parcela- oranica, locirana u stražnjem dijelu k.č.br. 283, površine 907 m² i oranica i livada, k.č.br. 1168, površine 4450 m², sve u k.o. Podravske Sesvete, upisane u z.k.ul.br. 1002, u k.o. Podravske Sesvete, locirane u stražnjem dijelu građevinske parcele. U naravi je to oranica i livada koja spada u četvrtu kategoriju zemljišta-pogodno poljoprivredno zemljište (temeljem Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N. 105/15)).

Izradio:
Petar Derežić, ing. građ.



Građevina: Stambena građ. i dvije gospodarske građ. s građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište Lokacija: Podr. Sesvete, Ul. E. Tomića 20, k.č.br. 283, 1168, k.o. Podr. Sesvete	Str. 14
---	---------

BRIK graditeljstvo, projektiranje i nadzor, d.o.o. Podr. Sesvete	T.D.	Datum
	3/22	III/2022

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):	50,00
Usklađena vrijednost po m2 (€):	6,67
Tržišna vrijednost nekretnine (€):	5.262,63
Zaokruženo (€):	5.300,00
PDV (€):	uključen u cijenu
UKUPNO (€):	5.300,00
Zaokruženo (€):	5.300,00

2.3. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZGRADA

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

Građevina: Stambena građ. i dvije gospodarske građ. s građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište	Str.
Lokacija: Podr. Sesvete, Ul. E. Tomića 20, k.č. br. 283, 1168, k.o. Podr. Sesvete	18.

BRIK graditeljstvo, projektiranje i nadzor, d.o.o. Podr. Sesvete	T.D.	Datum
	3/22	III/2022

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, nulo vanje
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 (A) u odnosu na opis iz etalonske vrijednosti iznosi: 50 %.

REDUCIRANA ETALONSKA VRIJEDNOST:

$$6.000 \times 0,50 = 3.000,00 \text{ kn/m}^2$$

Izvedenost radova na gospodarskoj građevini (B) u odnosu na opis iz etalonske vrijednosti iznosi: 15 %.

REDUCIRANA ETALONSKA VRIJEDNOST:

$$6.000 \times 0,15 = 900,00 \text{ kn/m}^2$$

Izvedenost radova na gospodarskoj građevini (C) u odnosu na opis iz etalonske vrijednosti iznosi: 10 %.

REDUCIRANA ETALONSKA VRIJEDNOST:

$$6.000 \times 0,10 = 600,00 \text{ kn/m}^2$$

2.3.1.1. CIJENA GRAĐENJA

NV (stambena građevina (A)):	3.000,00 x 82,17 =	246.510,00 kn / 32.745 €
NV (gospodarska građevina (B)):	900,00 x 17,66 =	15.894,00 kn / 2.111 €
NV (gospodarska građevina (C)):	600,00 x 75,82 =	45.492,00 kn / 6.043 €

Građevina: Stambena građ. i dvije gospodarske građ. s građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište	Str.
Lokacija: Podr. Sesvete, Ul. E. Tomića 20, k.č.br.283,1168, k.o. Podr. Sesvete	19.

BRIK graditeljstvo, projektiranje i nadzor, d.o.o. Podr. Sesvete	T.D.	Datum
	3/22	III/2022

2.3.1.2. UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE

-STAMBENA GRAĐEVINA (A)

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine	
-godina procjene:	2022.
-godina izgradnje:	1970.
-starost zgrade G:	52 godine
-održivi vijek korištenja OVK:	70 godina
-odabrani faktor korištenja FK:	4,0
-relativna starost G/OVK:	74,0 %
-predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja OOVK: OOVK = 31% x OVK	31 % 22 godina
-zamjenska starost: OVK - OOVK	48 godina
-linearni otpis: (OVK-OOVK) / OVK	69 %
-linearni otpis: 69 % x 32.745	22.594 €
Preostala vrijednost:	32.745 – 22.594= 10.151 €
Zaokruženo:	10.200 €

-GOSPODARSKA GRAĐEVINA (B)

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine	
-godina procjene:	2022.
-godina izgradnje:	1967.
-starost zgrade G:	55 godina
-održivi vijek korištenja OVK:	60 godina
-odabrani faktor korištenja FK:	5
-relativna starost G/OVK:	92 %
-predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja OOVK: OOVK = 20% x OVK	20 % 12 godina

Građevina: Stambena građ. i dvije gospodarske građ. s građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište Lokacija: Podr. Sesvete, Ul.E. Tomića 20, k.č.br.283, 1168, k.o. Podr.Sesvete	Str. 20.
---	----------

BRIK graditeljstvo, projektiranje i nadzor, d.o.o. Podr. Sesvete	T.D.	Datum
	3/22	III/2022

-zamjenska starost: OVK - OOVK	48 godina
-linearni otpis: (OVK-OOVK) / OVK	80 %
-linearni otpis: 80 % x 2.111	1.689 €
Preostala vrijednost:	2.111 – 1.689= 422 €
Zaokruženo:	400 €

-GOSPODARSKA GRAĐEVINA (C)

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine	
-godina procjene:	2022.
-godina izgradnje:	1967.
-starost zgrade G:	55 godina
-održivi vijek korištenja OVK:	60 godina
-odabrani faktor korištenja FK:	5
-relativna starost G/OVK:	92 %
-predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja OOVK: OOVK = 20% x OVK	20 % 12 godina
-zamjenska starost: OVK - OOVK	48 godina
-linearni otpis: (OVK-OOVK) / OVK	80 %
-linearni otpis: 80 % x 6.043	4.834 €
Preostala vrijednost:	6.043 – 4.834= 1.209 €
Zaokruženo:	1.200 €

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.

Građevina: Stambena građ. i dvije gospodarske građ. s građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište	Str. 21.
Lokacija: Podr. Sesvete, Ul. E. Tomića 20, k.č.br.283, 1168, k.o. Podr. Sesvete	

BRIK graditeljstvo, projektiranje i nadzor, d.o.o. Podr. Sesvete	T.D.	Datum
	3/22	III/2022

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 doprinosu (NN 151/13).

Komunalni doprinos iznosi, za promatranu lokaciju : -stambeni prostor **4,00 kn/m³**

Vodni doprinos iznosi, za promatranu lokaciju :
-stambeni prostor **2,82 kn/m³**
-gospodarski prostor **0,90 kn/m³**

-stambeni prostor : $297,04 \times (4,00 + 2,82) = 2.025,81 \text{ kn} / 269 \text{ €}$
-gospodarski prostor : $(61,36 + 253,75) \times 0,90 = 283,60 \text{ kn} / 38 \text{ €}$

UKUPNO: **307 €**
Zaokruženo: **300 €**

2.3.1.6. PRIKLJUČCI NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

PROCJENA TROŠKOVA IZVEDENIH PRIKLJUČAKA

Građevina je priključena na javnu električnu mrežu, uličnu vodovodnu mrežu i javnu kanalizacijsku mrežu.

-električna mreža 1F	10.000,00 kn / 1.328 €
-vodovodna mreža	1.500,00 kn / 199 €
-kanalizaciona mreža	3.000,00 kn / 399 €

UKUPNO: **1.926 €**
Zaokruženo: **1.900 €**

2.4. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

-poljoprivredno zemljište u stražnjem dijelu k.č.br. 283, površine 907 m² i poljoprivredno zemljište na k.č.br. 1168, površine 4450 m², sve k.o. Podravske Sesvete, upisane u z.k.ul.br. 1002, k.o. Podravske Sesvete, ukupne površine 5357 m².

Građevina: Stambena građ. i dvije gospodarske građ. s građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište	Str.
Lokacija: Podr. Sesvete, Ul.E. Tomića 20, k.č.br.283, 1168, k.o. Podr.Sesvete	22.

BRIK graditeljstvo, projektiranje i nadzor, d.o.o. Podr. Sesvete	T.D.	Datum
	3/22	III/2022

Procjenjivana parcela:

2.4.1. Obilježja zemljišta - procjenjivana parcela:

Razvojni stupanj	poljoprivredno zemljište- IV kategorija
Vrsta korištenja	oranica, livada
Položaj/orijentacija	dobar- sjever / jug
Upisana prava i tereti:	nema

2.4.2. Poredbene nekretnine

k.o. Podravske Sesvete

Razvojni stupanj	poljoprivredno zemljište- IV kategorija
Vrsta korištenja	oranica, livada
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. 283 k.č.br. 1168	Usporedba k.o. Podr. Sesvete k.č.br. 2797	Usporedba k.o. Podr. Sesvete k.č.br. 368/2	Usporedba k.o. Podr. Sesvete k.č.br. 2874	Usporedba k.o. k.č.br.
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Prod./tražena cijena u EUR		1.142,00	666,00	1.208,00	
Netto korisna površina	5357,00	2347,00	1507,00	3472,00	
Cijena u EUR/m2	-	0,49	0,44	0,35	
EKONOMSKI ASPEKTI					
Vrsta transakcije	-	Realizacija	Realizacija	Realizacija	
Prilagodba	-	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena	-	1.142,00	666,00	1.208,00	
Prilag. prodajna cijena u m2	-	0,49	0,44	0,35	
Datum transakcije	-	2020.	2021.	2018.	
Prilagodba prema tržišnim uvjetima	-	1,00	1,00	1,10	
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	0,49	0,44	0,39	
Vlasnička prava	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	
Prilagodba	-	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	0,49	0,44	0,39	

Građevina: Stambena građ. i dvije gospodarske građ. s građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište	Str.
Lokacija: Podr. Sesvete, Ul. E. Tomića 20, k.č.br. 283, 1168, k.o. Podr. Sesvete	23

B R I K graditeljstvo,projektiranje i nadzor,d.o.o. Podr.Sesvete	T.D.	Datum
	3/22	III/2022

FIZIČKI ASPEKTI					
Položaj	Dobar	Sličan	Sličan	Sličan	
Prilagodba	-	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	0,49	0,44	0,39	
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	-	0,49	0,44	0,39	
Mogućnost parkiranja	Dobra	Ista	Ista	Ista	
Prilagodba	-	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	0,49	0,44	0,39	
Cestovni pristup	Dobar	Isti	Isti	Isti	
Prilagodba	-	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	0,49	0,44	0,39	
Pristup sredstvima javnog prijevoza	Dobar	Isti	Isti	Isti	
Prilagodba	-	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	0,49	0,44	0,39	
Atraktivnost nekretnine	Dobra	Slična	Ista	Ista	
Prilagodba	-	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	0,49	0,44	0,39	
Komunalna infrastruktura	Dobra	Ista	Ista	Ista	
Prilagodba	-	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	0,49	0,44	0,39	
Prilagodba zbog veličine	-	2347,00	1507,00	3472,00	
Prilagodba	-	1,10	1,20	1,05	
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	0,54	0,53	0,41	
Neatraktivno susjedstvo	Ne	Ne	Ne	Ne	
Prilagodba	-	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m2	-	0,54	0,53	0,41	
Indikator vrijednosti po m2 zemljišta	0,49	0,54	0,53	0,41	

Građevina: Stambena građ. i dvije gospodarske građ. s građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište Lokacija: Podr. Sesvete,Ul.E. Tomića 20,k.č.br.283,1168, k.o. Podr.Sesvete	Str. 24.
---	-------------

B R I K graditeljstvo, projektiranje i nadzor, d.o.o. Podr. Sesvete	T.D.	Datum
	3/22	III/2022

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):	3,70
Usklađena vrijednost po m2 (€):	0,49
Tržišna vrijednost nekretnine (€):	2.624,93
Zaokruženo (€):	2.600,00
PDV (€):	uključen u cijenu
UKUPNO (€):	2.600,00
Zaokruženo (€):	2.600,00

2.5. REKAPITULACIJA

-građevinsko zemljište	5.300,00 €
-stambena građevina (A)	10.200,00 €
-gospodarska građevina (B)	400,00 €
-gospodarska građevina (C)	1.200,00 €
-komunalni i vodni doprinos	300,00 €
-infrastruktura-priključci	1.900,00 €
-poljoprivredno zemljište	2.600,00 €
PRIVREMENA VRIJEDNOST NEKRETNINA:	21.900,00 €
Koeficijent prilagodbe	1,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA:	21.900,00 €
ZAOKRUŽENO:	22.000,00 €

Građevina: Stambena građ. i dvije gospodarske građ. s građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište	Str. 25.
Lokacija: Podr. Sesvete, Ul.E. Tomića 20, k.č.br.283, 1168, k.o. Podr.Sesvete	

BRIK graditeljstvo, projektiranje i nadzor, d.o.o. Podr. Sesvete	T.D.	Datum
	3/22	III/2022

3. ZAKLJUČAK

Na temelju dobivenih podataka, tržišna vrijednost nekretnina- stambene građevine (A), gospodarske građevine poljoprivredne namjene (B) i gospodarske građevine poljoprivredne namjene (C) s pripadajućim građevinskim zemljištem koje se nalaze u Podravskim Sesvetama, Ulica Eugena Tomića 20, izgrađene na k.č.br. 283, k.o. Podravske Sesvete te poljoprivredno zemljište k.č.br. 1168, k.o. Podravske Sesvete, sve upisane u z.k.ul.br. 1002, k.o. Podravske Sesvete, koje su u suvlasništvu OPĆINE PODRAVSKE SESVETE (OIB: 67426167479) iz Podravske Sesvete, Ivana Mažuranića 1 te Sitek Ivana, OIB: 13937406140 iz Podravske Sesvete, Ivana Mažuranića 12 i Sitek Mate, OIB: 36864788398 iz Podravske Sesvete, Petra Preradovića 86, procjenjuje se na iznos:

****22.000,00 € (s uključenim PDV-om).**

Izradio:

Petar Derežić, ing. građ.



Građevina: Stambena građ. i dvije gospodarske građ. s građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište Lokacija: Podr. Sesvete, Ul. E. Tomića 20, k.č.br. 283, 1168, k.o. Podr. Sesvete	Str. 26.
---	-------------

BRIK graditeljstvo, projektiranje i nadzor, d.o.o. Podr. Sesvete	T.D.	Datum
	3/22	III/2022

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.



Građevina: Stambena građ. i dvije gospodarske građ. s građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište Lokacija: Podr. Sesvete, Ul. E. Tomića 20, k.č. br. 283, 1168, k.o. Podr. Sesvete	Str. 27.
--	----------

BRIK graditeljstvo, projektiranje i nadzor, d.o.o. Podr. Sesvete	T.D.	Datum
	3/22	III/2022

III) PRILOZI

Nekretnina: Stambena građevina i dvije gospodarske građevine s pripadajućim građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište

Lokacija: Podravske Sesvete, Ulica Eugena Tomića 20
k.č.br. 283 i 1168, k.o. Podravske Sesvete

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

Izradio:

Petar Derežić, ing. građ.



Građevina: Stambena građ. i dvije gospodarske građ. s građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište Lokacija: Podr. Sesvete, Ul. E. Tomića 20, k.č.br. 283, 1168, k.o. Podr. Sesvete	Str. 28.
---	-----------------



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Koprivnici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ĐURĐEVAC
Stanje na dan: 30.06.2021. 00:01

Katastarska općina: 309486, PODRAVSKE SESVETE

Broj ZK uložka: 1002

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-3180/2009

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
	283	44	ULICA EUGENA TOMIĆA ORANICA DVORIŠTE GOSPODARSKA ZGRADA, ULICA EUGENA TOMIĆA STAMBENA ZGRADA, ULICA EUGENA TOMIĆA KBR. 20 GOSPODARSKA ZGRADA, ULICA EUGENA TOMIĆA	1696 907 595 24 83 87	
2.	1168	44	POPOVICE ORANICA LIVADA	4450 2857 1593	
		UKUPNO:		6146	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Temeljem čl. 141 Zakona o gradnji (NN 175/03, 100/04) zabilježuje se da je stambena zgrada sagrađena na čest. br. 283 u A upisana bez priložene građevne dozvole.	
2.1	Temeljem čl. 141 Zakona o gradnji (NN 175/03, 100/04) zabilježuje se da je stambena zgrada sagrađena na čest. br. 283 u A upisana bez priložene uporabne dozvole.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/6 SITEK (STJEPAN) IVAN, OIB: 13937406140, PODRAVSKE SESVETE, IVANA MAŽURANIĆA 12	
2.	Suvlasnički dio: 1/6 SITEK (STJEPAN) MATO, OIB: 36864788398, PODRAVSKE SESVETE, PETRA PRERADOVIĆA 86	
3.	Suvlasnički dio: 4/6 OPĆINA PODRAVSKE SESVETE, OIB: 67426167479, PODRAVSKE SESVETE, ULICA IVANA MAŽURANIĆA 1	

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 309486, PODRAVSKE SESVETE

Broj ZK uložka: 1002

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 30.06.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI ĐURĐEVAC

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PODRAVSKE SESVETE, 309486
k.č. br.: 283

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 10000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 05.07.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ĐURĐEVAC

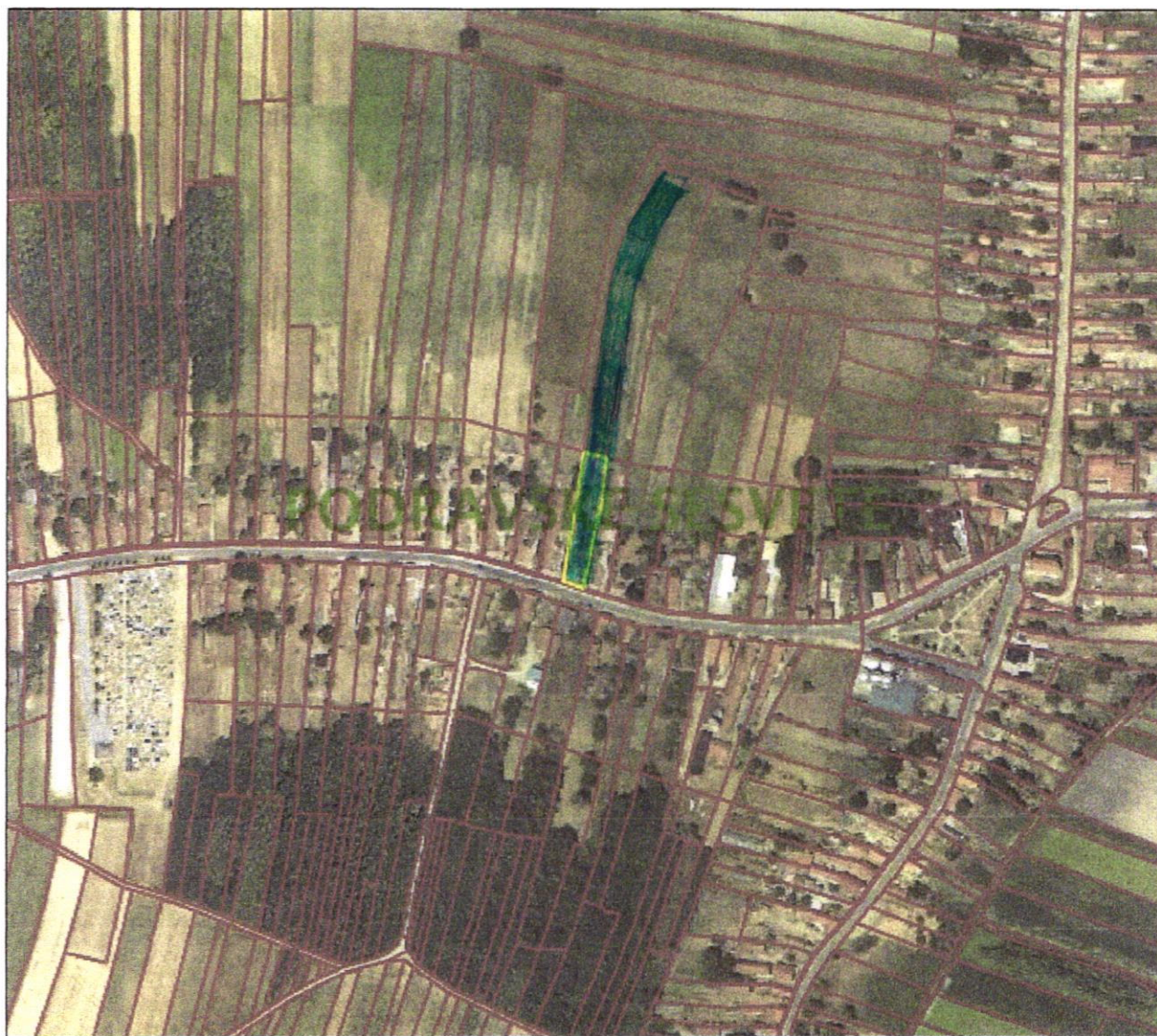
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PODRAVSKE SESVETE, 309486
k.č. br.: 283

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 5000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 05.07.2022



IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 05.07.2022

A - STAMBENA GRAĐEVINA

B - GOSPODARSKA GRAĐEVINA

C - GOSPODARSKA GRAĐEVINA



0 20m

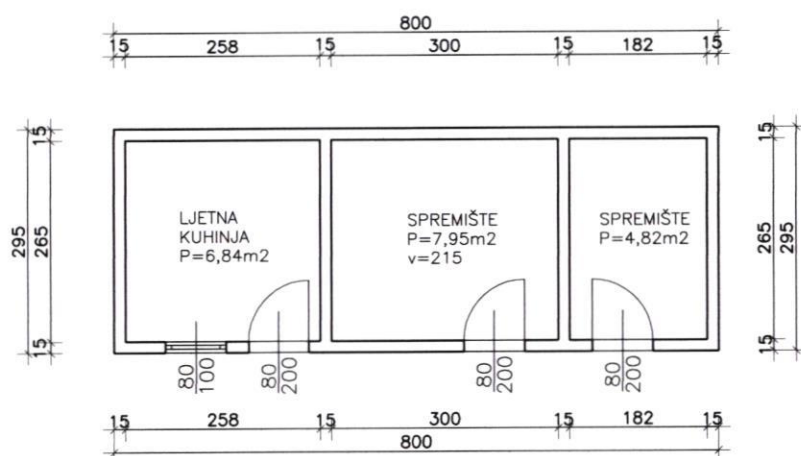
geoportal.dgu.hr

Ispisano 05.07.2022.

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA



TLOCRT PRIZEMLJA MJ 1:100



BRIK		GRADITELJSTVO, PROJEKTIRANJE I NADZOR, d.o.o., PODRAVSKE SESVETE	
GRADEVINA:			
GOSPODARSKA GRAĐEVINA (B)			
NAZIV PROJEKTA:			
SADRŽAJ:		TLOCRT TEMELJA I PRIZEMLJA	MJERILO: 1:100
INVESTITOR:		OPĆINA PODRAVSKE SESVETE	
PROJEKTANT:		PETAR DEREŽIĆ ing. grad. Dravska 5 Podravske Sesvete	
PROJEKTANT:		PETAR DEREŽIĆ, ing. grad.	
BR. PROJEKTA:	3/22	DATUM:	OŽUJAK, 2022.
BR. GRAF. PRIK.	1	STR.	37.

The floor plan shows a rectangular apartment with a total width of 1535 mm and a total depth of 570 mm. The layout includes three rooms: a kitchen (STAJA), a living area (UVOZ), and a bedroom (SJENIK). The kitchen area is 28.31 m² with a perimeter of 270 mm. The living area is 21.60 m². The bedroom is 25.91 m². The plan also shows a bathroom (KUPA) and a hallway (HODNIK) area of 1.50 m². Dimensions for walls, doors, and furniture are provided throughout the plan.

Room	Area (m²)	Perimeter (mm)
STAJA (Kitchen)	28,31	270
UVOZ (Living Area)	21,60	-
SJENIK (Bedroom)	25,91	-
KUPA (Bathroom)	1,50	-
HODNIK (Hallway)	1,50	-

BRIK		GRADITELJSTVO, PROJEKTIRANJE I NADZOR, d.o.o., PODRAVSKE SESVETE	
GRAĐEVINA:			
GOSPODARSKA GRAĐEVINA (C)			
NAZIV PROJEKTA:			
SADRŽAJ:		MJEŠILO:	
TLOCRT TEMELJA I PRIZEMLJA		1:100	
INVESTITOR:			
OPĆINA PODRAVSKE SESVETE			
PROJEKTANT:			
			
PROJEKTANT:			
PETAR DEREŽIĆ, ing. grad.			
BR. PROJEKTA:	DATUM:	BR. GRAF. PRIK.	STR.
3/22	OŽUJAK, 2022.	1	38

B R I K graditeljstvo, projektiranje i nadzor, d.o.o. Podr. Sesvete	T.D.	Datum
	3/22	III/2022

FOTODOKUMENTACIJA

STAMBENA GRAĐEVINA (A)



Građevina: Stambena građ. i dvije gospodarske građ. s građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište Lokacija: Podr. Sesvete, Ul.E. Tomića 20, k.č.br.283,1168, k.o. Podr.Sesvete	Str. 39
---	------------

BRIK graditeljstvo, projektiranje i nadzor, d.o.o. Podr. Sesvete	T.D.	Datum
	3/22	III/2022



Građevina: Stambena građ. i dvije gospodarske građ. s građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište	Str. 40.
Lokacija: Podr. Sesvete, Ul. E. Tomića 20, k.č.br.283, 1168, k.o. Podr. Sesvete	

B R I K graditeljstvo, projektiranje i nadzor, d.o.o. Podr. Sesvete	T.D.	Datum
	3/22	III/2022

GOSPODARSKA GRAĐEVINA (B)



Građevina: Stambena građ. i dvije gospodarske građ. s građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište Lokacija: Podr. Sesvete, Ul.E. Tomića 20, k.č.br.283,1168, k.o. Podr.Sesvete	Str. 41.
---	-------------

BRIK graditeljstvo, projektiranje i nadzor, d.o.o. Podr. Sesvete	T.D.	Datum
	3/22	III/2022

GOSPODARSKA GRAĐEVINA (C)



Građevina: Stambena građ. i dvije gospodarske građ. s građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište Lokacija: Podr. Sesvete, Ul.E. Tomića 20, k.č.br.283, 1168, k.o. Podr.Sesvete	Str. 42.
--	-------------