

**BRIK d.o.o.**

graditeljstvo, projektiranje i nadzor

Podravske Sesvete, Dravska 5

OIB: 44796816249

tel. 091-514 29 81

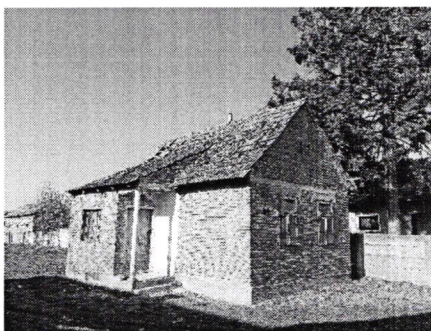
e-mail: [pderezic@inet.hr](mailto:pderezic@inet.hr)

Republika Hrvatska  
KOPRIVNIČKO-KRIZEVAČKA ŽUPANIJA  
OPĆINA PODRAVSKE SESVETE  
Jedinstveni upravni odjel

|                              |           |       |
|------------------------------|-----------|-------|
| Primljeno: <b>27-02-2025</b> |           |       |
| Klasifikacijska oznaka       | Org. jed. |       |
| <b>106-09/25-01/03</b>       |           |       |
| Uredbeni broj                | Pril.     | Vrij. |
| <b>2157-24-03-25-4</b>       |           |       |

## **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: PODRAVSKE SESVETE  
ULICA DRAVSKA 14  
k.č.br. 822, k.o. Podravske Sesvete

TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 3.000 €

T.D. : 1/25

Podr.Sesvete, veljača, 2025.

Izradio:  
Petar Derežić, ing. građ.

**PETAR** Digitalno  
**DEREŽIĆ** potpisao:  
PETAR DEREŽIĆ

|                                                                     |      |         |
|---------------------------------------------------------------------|------|---------|
| B R I K graditeljstvo,projektiranje i nadzor,d.o.o.<br>Podr.Sesvete | T.D. | Datum   |
|                                                                     | 1/25 | II/2025 |

## 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 2021. god.-Geoportal DGU
12. Tlocrt prizemlja stambene građevine, MJ 1:100
13. Fotodokumentacija

|                                                                                                    |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Građevina: Stambena građevina s pripadajućim građevinskim zemljištem i<br>poljoprivredno zemljište | Str. |
| Lokacija: P. Sesvete,ul. Dravska 14, k.č.br. 822, k.o. P.Sesvete                                   |      |

|                                                                     |      |         |
|---------------------------------------------------------------------|------|---------|
| B R I K graditeljstvo,projektiranje i nadzor,d.o.o.<br>Podr.Sesvete | T.D. | Datum   |
|                                                                     | 1/25 | II/2025 |

## I) O P Ć I D I O

Nekretnina: Stambena građevina s pripadajućim građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište

Lokacija: Podravske Sesvete, ulica Dravska 14  
k.č.br. 822, k.o. Podravske Sesvete

Naručitelj: Općina Podravske Sesvete (OIB: 67426167479)  
Podravske Sesvete  
Ivana Mažuranića 1

Izradio:

Petar Derežić,ing.građ.

|                                                                                                    |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Građevina: Stambena građevina s pripadajućim građevinskim zemljištem i<br>poljoprivredno zemljište | Str. |
| Lokacija: P. Sesvete,ul. Dravska 14, k.č.br. 822, k.o. P.Sesvete                                   |      |





Stranica: 7 od 8

Str.

|                                                                     |      |         |
|---------------------------------------------------------------------|------|---------|
| B R I K graditeljstvo,projektiranje i nadzor,d.o.o.<br>Podr.Sesvete | T.D. | Datum   |
|                                                                     | 1/25 | II/2025 |



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 Podravske Sesvete, 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 građevina s pripadajućim građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište | Str. |
| Lokacija: P. Sesvete, ul. Dravska 14, k.č.br. 822, k.o. P.Sesvete                               |      |

|                                                                     |      |         |
|---------------------------------------------------------------------|------|---------|
| B R I K graditeljstvo,projektiranje i nadzor,d.o.o.<br>Podr.Sesvete | T.D. | Datum   |
|                                                                     | 1/25 | II/2025 |

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: Podravske Sesvete, ulica Dravska 14  
k.č.br. 822, k.o. Podravske Sesvete

Naručitelj: Općina Podravske Sesvete (OIB: 67426167479)  
Podravske Sesvete  
Ivana Mažuranića 1

Direktor:

|                                                                                                    |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Građevina: Stambena građevina s pripadajućim građevinskim zemljištem i<br>poljoprivredno zemljište | Str. |
| Lokacija: P. Sesvete,ul. Dravska 14, k.č.br. 822, k.o. P.Sesvete                                   |      |

|                                                                        |      |         |
|------------------------------------------------------------------------|------|---------|
| B R I K graditeljstvo, projektiranje i nadzor, d.o.o.<br>Podr. Sesvete | T.D. | Datum   |
|                                                                        | 1/25 | II/2025 |

## II) TEHNIČKI DIO

Nekretnina: Stambena građevina s pripadajućim građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište

Lokacija: Podravske Sesvete, ulica Dravska 14  
k.č.br. 822, k.o. Podravske Sesvete

Naručitelj: Općina Podravske Sesvete (OIB: 67426167479)  
Podravske Sesvete  
Ivana Mažuranića 1

Izradio:

Petar Derežić, ing. građ.

|                                                                                                                                                                       |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Građevina: Stambena građevina s pripadajućim građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište<br>Lokacija: P. Sesvete, ul. Dravska 14, k.č.br. 822, k.o. P. Sesvete | Str. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|

|                                                                        |      |         |
|------------------------------------------------------------------------|------|---------|
| B R I K graditeljstvo, projektiranje i nadzor, d.o.o.<br>Podr. Sesvete | T.D. | Datum   |
|                                                                        | 1/25 | II/2025 |

## 1. TEHNIČKI OPIS

### 1.1. PRIMJENJENI PROPISI

Prilikom izrade ovog elaborata o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina korišteni su sljedeći 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 s pripadajućim građevinskim zemljištem, koje se nalazi u Podravskim Sesvetama, ulica Dravska 14, na k.č.br. 822, k.o. Podravske Sesvete te poljoprivredno zemljište na istoj čestici, sve upisano u z.k.ul.br. 35, 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, prisibne i bez prisile.

Uzimajući u obzir sadržaj ovog elaborata, moja procjena tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina na dan 17.02.2025. god. iznosi: \*\*3.000,00 EUR-a.

### 1.3. OPIS NEKRETNINA

Na temelju vizualnog pregleda nekretnina u Podravskim Sesvetama, ulica Dravska 14, na k.č.br. 822, k.o. Podravske Sesvete, utvrđeno je da se na toj lokaciji nalazi stambena građevina, koja čini jednu funkcionalnu cjelinu.

|                                                                                                 |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Građevina: Stambena građevina s pripadajućim građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište | Str. |
| Lokacija: P. Sesvete, ul. Dravska 14, k.č.br. 822, k.o. P.Sesvete                               |      |

|                                                                        |      |         |
|------------------------------------------------------------------------|------|---------|
| B R I K graditeljstvo, projektiranje i nadzor, d.o.o.<br>Podr. Sesvete | T.D. | Datum   |
|                                                                        | 1/25 | II/2025 |

Pripadajuće zemljište oko građevine neuređeni je dvorišni prostor, ograđen od ulične strane žičanom ogradom na betonskim stupovima i metalnim kolnim i pješačkim ulaznim vratima. Uz navedenu nekretninu, procjenit će se i poljoprivredno zemljište-oranica, koja je vezana na građevinsko zemljište u stražnjem dijelu.

Lokacija: -građevina i građevinsko zemljište površine od 400 m<sup>2</sup>, locirane su u Podravskim Sesvetama, ulica Dravska 14, na prednjem dijelu k.č.br. 822, k.o. Podravske Sesvete, upisana u z.k.ul.br. 35, 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. 822, površine 863 m<sup>2</sup>.

### 1.3.1. STAMBENA GRAĐEVINA

Vrsta građevine: -prizemna građevina-prizemlje,  
-visina prostora prizemlja iznosi 2,40 m.

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

Konstrukcija: -temelji građevine izvedeni su od pune opeke,  
-nosivi zidovi izvedeni su punom opekomb deb. zida 30 cm,  
-pregradni zidovi izvedeni su punom opekomb deb. zida 15 cm,  
-stropna konstrukcija građevine izvedena je drvena.

Korisna (neto) površina:

| STAMBENA GRAĐEVINA                          |                    |       |                      |
|---------------------------------------------|--------------------|-------|----------------------|
|                                             | Ptl m <sup>2</sup> | koef. | Pneto m <sup>2</sup> |
| <b>PRIZEMLJE, Hn = 2,40 m</b>               |                    |       |                      |
| Ulaz                                        | 1,44               | 0,50  | 0,72                 |
| Hodnik                                      | 7,25               | 0,90  | 6,52                 |
| Kuhinja                                     | 7,97               | 0,90  | 7,17                 |
| Soba                                        | 14,00              | 0,90  | 12,60                |
| <b>UKUPNO PRIZEMLJE</b>                     | <b>30,66</b>       |       | <b>27,01</b>         |
| <b>UKUPNO PRIZEMLJE BRUTO</b>               | <b>39,00</b>       |       |                      |
| <b>OBUJAM PRIZEMLJA ( S PLOČOM STROPA )</b> | <b>101,40</b>      |       |                      |

|                                                                                                 |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Građevina: Stambena građevina s pripadajućim građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište | Str. |
| Lokacija: P. Sesvete, ul. Dravska 14, k.č.br. 822, k.o. P.Sesvete                               |      |

|                                                                     |      |         |
|---------------------------------------------------------------------|------|---------|
| B R I K graditeljstvo,projektiranje i nadzor,d.o.o.<br>Podr.Sesvete | T.D. | Datum   |
|                                                                     | 1/25 | II/2025 |

### Rekapitulacija korisne vrijednosti površine:

|               |                            |
|---------------|----------------------------|
| -prizemlje    | 27,01 m <sup>2</sup>       |
| <b>Ukupno</b> | <b>27,01 m<sup>2</sup></b> |

### Materijali i obrada:

- zidovi: -svi zidovi stambene građevine su izvedeni, ožbukani i obojani, ali oronuli,  
-vanjsko pročelje nije ožbukano,
- podovi: -drveni-daščani,dijelom betonski,
- stropovi:- strop prizemlja izveden drveni, daščani na drvenim gredama,
- krovište: -drvena krovna konstrukcija, pokrov crijep,
- vrata i prozori: -ugrađena je drvena stolarija-dotrajala,  
-prozori su ostakljeni jednostrukim staklom,  
-unutrašnja vrata su drvena,  
-ulazna vrata su drvena,
- instalacije: -izvedena je unutrašnja instalacija el.struje (1F),dotrajala, s izvedenim  
priključkom na javnu mrežu,  
-vodovod-nije izveden,  
-kanalizacija-nije izvedena,
- vanjsko uređenje: -parcela oko građevine nije uređena.

### 1.3.2. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE-PRIPADAJUĆA PARCELA STAMBENE GRAĐEVINE

To je parcela koja se nalazi u Podravskim Sesvetama, ulica Dravska 14, prednji dio k.č.br. 822, k.o. Podravske Sesvete, upisana u z.k.ul.br. 35, k.o. Podravske Sesvete, površine 400 m<sup>2</sup>, locirana neposredno uz asfaltiranu cestu, s mogućnošću priključenja na javnu komunalnu infrastrukturu- el. instalacija, vodovod i kanalizacija, koja je izvedena u zoni javne površine ul. Dravska.

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).

|                                                                                                    |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Građevina: Stambena građevina s pripadajućim građevinskim zemljištem i<br>poljoprivredno zemljište | Str. |
| Lokacija: P. Sesvete,ul. Dravska 14, k.č.br. 822, k.o. P.Sesvete                                   |      |

|                                                                               |      |         |
|-------------------------------------------------------------------------------|------|---------|
| <b>B R I K</b> graditeljstvo, projektiranje i nadzor, d.o.o.<br>Podr. Sesvete | T.D. | Datum   |
|                                                                               | 1/25 | II/2025 |

### 1.3.3. POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

To je poljoprivredna parcela- oranica, locirana u stražnjem dijelu k.č.br. 822, površine 863 m<sup>2</sup>, upisana u z.k.ul.br. 35, u k.o. Podravske Sesvete.

U naravi je to 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 građevina s pripadajućim građevinskim zemljištem i<br>poljoprivredno zemljište<br>Lokacija: P. Sesvete, ul. Dravska 14, k.č.br. 822, k.o. P. Sesvete | Str. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|

|                                                                     |      |         |
|---------------------------------------------------------------------|------|---------|
| B R I K graditeljstvo,projektiranje i nadzor,d.o.o.<br>Podr.Sesvete | T.D. | Datum   |
|                                                                     | 1/25 | II/2025 |

## 2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### 2.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Procjenjivane nekretnine su stambena građevina s pripadajućim građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište, koje čine jednu funkcionalnu cjelinu.

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 građevine ( 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 s procjenjivanim zemljištem.

### 2.2. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

-građevinsko zemljište na prednjem dijelu k.č.br. 822, k.o. Podravske Sesvete, upisana u z.k.ul.br. 35, k.o. Podravske Sesvete, površine 400 m<sup>2</sup>.

#### Procjenjivana parcela:

##### 2.2.1. Obilježja zemljišta - procjenjivana parcela:

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

|                                                                                                 |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Građevina: Stambena građevina s pripadajućim građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište | Str. |
| Lokacija: P. Sesvete, ul. Dravska 14, k.č.br. 822, k.o. P.Sesvete                               |      |

|                                                                            |      |         |
|----------------------------------------------------------------------------|------|---------|
| <b>B R I K</b> graditeljstvo,projektiranje i nadzor,d.o.o.<br>Podr.Sesvete | T.D. | Datum   |
|                                                                            | 1/25 | II/2025 |

## 2.2.2. Poredbene nekretnine

k.o. Podravske Sesvete

|                         |                                        |
|-------------------------|----------------------------------------|
| Razvojni stupanj        | građevinsko zemljište-<br>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.<br>k.o.Podr.Sesvete<br>dio k.č.br. 822 | Usporedba<br>k.o.Podr.Sesvete<br>k.č.br.771/2 | Usporedba<br>k.o. Podr.Sesvete<br>k.č.br.605/1 | Usporedba<br>k.o. Podr.Sesvete<br>k.č.br.162 | Usporedba<br>k.o.<br>k.č.br. |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------|
| <b>OSNOVNI ULAZNI<br/>PODACI</b>      |                                                        |                                               |                                                |                                              |                              |
| Prod./tražena cijena u EUR            |                                                        | 10.088,00                                     | 665,00                                         | 1.000,00                                     |                              |
| Netto korisna površina                | 400,00                                                 | 1447,00                                       | 333,00                                         | 581,00                                       |                              |
| Cijena u EUR/m2                       | -                                                      | 6,97                                          | 2,00                                           | 1,72                                         |                              |
| <b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>              |                                                        |                                               |                                                |                                              |                              |
| <b>Vrsta transakcije</b>              | -                                                      | Realizacija                                   | Realizacija                                    | Realizacija                                  |                              |
| Prilagodba                            | -                                                      | 1,00                                          | 1,00                                           | 1,00                                         |                              |
| Prilagođena prodajna cijena           | -                                                      | 10.088,00                                     | 665,00                                         | 1.000,00                                     |                              |
| Prilag. prodajna cijena u m2          | -                                                      | 6,97                                          | 2,00                                           | 1,72                                         |                              |
| <b>Datum tansakcije</b>               | -                                                      | 2020.                                         | 2021.                                          | 2023.                                        |                              |
| Prilagodba prema tržišnim<br>uvjetima | -                                                      | 0,80                                          | 1,00                                           | 1,00                                         |                              |
| Prilagođena prodajna cijena<br>po m2  | -                                                      | 5,58                                          | 2,00                                           | 1,72                                         |                              |
| <b>Vlasnička prava</b>                | Knjižno vlasništvo                                     | Knjižno vlasništvo                            | Knjižno vlasništvo                             | Knjižno vlasništvo                           |                              |
| Prilagodba                            | -                                                      | 1,00                                          | 1,00                                           | 1,00                                         |                              |
| Prilagođena prodajna cijena<br>po m2  | -                                                      | 5,58                                          | 2,00                                           | 1,72                                         |                              |

|                                                                                                    |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Građevina: Stambena građevina s pripadajućim građevinskim zemljištem i<br>poljoprivredno zemljište | Str. |
| Lokacija: P. Sesvete,ul. Dravska 14, k.č.br. 822, k.o. P.Sesvete                                   |      |

|                                                                     |      |         |
|---------------------------------------------------------------------|------|---------|
| B R I K graditeljstvo,projektiranje i nadzor,d.o.o.<br>Podr.Sesvete | T.D. | Datum   |
|                                                                     | 1/25 | II/2025 |

|                                              |       |         |        |        |  |
|----------------------------------------------|-------|---------|--------|--------|--|
| <b>FIZIČKI ASPEKTI</b>                       |       |         |        |        |  |
| <b>Položaj</b>                               | Dobar | Sličan  | Sličan | Sličan |  |
| Prilagodba                                   | -     | 1,00    | 1,00   | 1,00   |  |
| Prilagođena prodajna cijena po m2            | -     | 5,58    | 2,00   | 1,72   |  |
| <b>Tehničko stanje</b>                       | -     |         |        |        |  |
| Prilagodba                                   | -     |         |        |        |  |
| Prilagođena prodajna cijena po m2            | -     |         |        |        |  |
| <b>Kat</b>                                   | -     |         |        |        |  |
| Prilagodba                                   | -     |         |        |        |  |
| Prilagođena prodajna cijena po m2            | -     |         |        |        |  |
| <b>Lokacija (po pr.planu)</b>                | Dobra | Dobra   | Dobra  | Dobra  |  |
| Prilagodba                                   | -     | 1,00    | 1,00   | 1,00   |  |
| Prilagođena prodajna cijena po m2            | -     | 5,58    | 2,00   | 1,72   |  |
| <b>Mogućnost parkiranja</b>                  | Dobra | Ista    | Ista   | Ista   |  |
| Prilagodba                                   | -     | 1,00    | 1,00   | 1,00   |  |
| Prilagođena prodajna cijena po m2            | -     | 5,58    | 2,00   | 1,72   |  |
| <b>Cestovni pristup</b>                      | Dobar | Isti    | Isti   | Isti   |  |
| Prilagodba                                   | -     | 1,00    | 1,00   | 1,00   |  |
| Prilagođena prodajna cijena po m2            | -     | 5,58    | 2,00   | 1,72   |  |
| <b>Pristup sredstvima javnog prijevoza</b>   | Dobar | Sličan  | Isti   | Isti   |  |
| Prilagodba                                   | -     | 0,90    | 1,00   | 1,00   |  |
| Prilagođena prodajna cijena po m2            | -     | 5,02    | 2,00   | 1,72   |  |
| <b>Atraktivnost nekretnine</b>               | Dobra | Slična  | Lošija | Ista   |  |
| Prilagodba                                   | -     | 0,90    | 1,10   | 1,00   |  |
| Prilagođena prodajna cijena po m2            | -     | 4,52    | 2,20   | 1,72   |  |
| <b>Komunalna infrastruktura</b>              | Dobra | Ista    | Ista   | Ista   |  |
| Prilagodba                                   | -     | 1,00    | 1,00   | 1,00   |  |
| Prilagođena prodajna cijena po m2            | -     | 4,52    | 2,20   | 1,72   |  |
| <b>Prilagodba zbog veličine</b>              | -     | 1447,00 | 333,00 | 581,00 |  |
| Prilagodba                                   | -     | 0,90    | 1,10   | 1,00   |  |
| Prilagođena prodajna cijena po m2            | -     | 4,07    | 2,42   | 1,72   |  |
| <b>Neatraktivno susjedstvo</b>               | Ne    | Ne      | Ne     | Ne     |  |
| Prilagodba                                   | -     | 1,00    | 1,00   | 1,00   |  |
| Prilagođena prodajna cijena po m2            | -     | 4,07    | 2,42   | 1,72   |  |
| <b>Indikator vrijednosti po m2 zemljišta</b> | 2,74  | 4,07    | 2,42   | 1,72   |  |

|                                                                                                 |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Građevina: Stambena građevina s pripadajućim građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište | Str. |
| Lokacija: P. Sesvete,ul. Dravska 14, k.č.br. 822, k.o. P.Sesvete                                |      |

|                                                                     |      |         |
|---------------------------------------------------------------------|------|---------|
| B R I K graditeljstvo,projektiranje i nadzor,d.o.o.<br>Podr.Sesvete | T.D. | Datum   |
|                                                                     | 1/25 | II/2025 |

**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 ( € ):    | 2,74                  |
| Tržišna vrijednost nekretnine ( € ): | 1.096,00              |
| Zaokruženo ( € ):                    | 1.100,00              |
| PDV ( € ):                           | ne podliježe plaćanju |
| UKUPNO ( € ):                        | 1.100,00              |
| Zaokruženo ( € ):                    | 1.100,00              |

#### **2.3. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZGRADE**

**Općenito:**

**Procjena vrijednosti građevine troškovnom metodom**

Podatak o etalonskoj cijeni građenja dobiven je iz NN 99/2024 u iznosu od 796,34 €/m2 korisne površine stana, a kojom su obuhvaćeni svi troškovi izvedbe građevinskih i drugih radova (pripremni, zemljani, konstrukcijski, instalaterski, završni te ugradnja građevnih proizvoda, opreme ili postrojenja) :

**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, krovšte 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 građevina s pripadajućim građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište | Str. |
| Lokacija: P. Sesvete,ul. Dravska 14, k.č.br. 822, k.o. P.Sesvete                                |      |

|                                                                     |      |         |
|---------------------------------------------------------------------|------|---------|
| B R I K graditeljstvo,projektiranje i nadzor,d.o.o.<br>Podr.Sesvete | T.D. | Datum   |
|                                                                     | 1/25 | II/2025 |

**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 građenja utvrđeni su na temelju navedenih podataka o etalonskoj cijeni građenja.

Izvedenost radova na stambenoj građevini u odnosu na opis iz etalonske vrijednosti iznosi: 20 % .

REDUCIRANA ETALONSKA VRIJEDNOST:

$796,34 \times 0,20 = 159,27 \text{ €/m}^2$

#### **2.3.1.1. CIJENA GRAĐENJA**

NV ( stambena građevina ):  $159,27 \times 27,01 = 4.301,88 \text{ €}$

### **2.3.1.2. UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINE**

#### **-STAMBENA GRAĐEVINA**

| Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine |           |
|-----------------------------------------------|-----------|
| -godina procjene:                             | 2024.     |
| -godina izgradnje:                            | 1967.     |
| -starost zgrade G:                            | 57 godine |
| -održivi vijek korištenja OVK:                | 60 godina |

|                                                                                                 |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Građevina: Stambena građevina s pripadajućim građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište | Str. |
| Lokacija: P. Sesvete,ul. Dravska 14, k.č.br. 822, k.o. P.Sesvete                                |      |

|                                                                            |      |         |
|----------------------------------------------------------------------------|------|---------|
| <b>B R I K</b> graditeljstvo,projektiranje i nadzor,d.o.o.<br>Podr.Sesvete | T.D. | Datum   |
|                                                                            | 1/25 | II/2025 |

|                                                                          |                             |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| -odabrani faktor korištenja FK:                                          | 5                           |
| -relativna starost G/OVK:                                                | 95,0 %                      |
| -predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja OOVK:<br>OOVK = 20% x OVK | 20 %<br>12 godina           |
| -zamjenska starost:<br>OVK - OOVK                                        | 48 godina                   |
| -linearni otpis:<br>(OVK-OOVK) / OVK                                     | 80 %                        |
| -linearni otpis:<br>80 % x 4.302                                         | 3.442 €                     |
| <b>Preostala vrijednost:</b>                                             | <b>4.302 – 3.442= 860 €</b> |
| <b>Zaokruženo:</b>                                                       | <b>900 €</b>                |

#### 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 **0,53 €/m<sup>3</sup>**

Vodni doprinos iznosi, za promatranu lokaciju : -stambeni prostor **0,37 €/m<sup>3</sup>**

-stambeni prostor :  $101,40 \times (0,53+0,37) = 91,26 \text{ €}$

**UKUPNO: 91 €**

**Zaokruženo: 90 €**

|                                                                                                 |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Građevina: Stambena građevina s pripadajućim građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište | Str. |
| Lokacija: P. Sesvete,ul. Dravska 14, k.č.br. 822, k.o. P.Sesvete                                |      |

|                                                                        |      |         |
|------------------------------------------------------------------------|------|---------|
| B R I K graditeljstvo, projektiranje i nadzor, d.o.o.<br>Podr. Sesvete | T.D. | Datum   |
|                                                                        | 1/25 | II/2025 |

### 2.3.1.6. PRIKLJUČCI NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

#### PROCJENA TROŠKOVA IZVEDENIH PRIKLJUČAKA

Građevina je priključena na javnu električnu mrežu i uličnu vodovodnu mrežu.  
-električna mreža 1F 530 €

**UKUPNO: 530 €**  
**Zaokruženo: 500 €**

### 2.4. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

-poljoprivredno zemljište u stražnjem dijelu k.č.br. 822, površine 863 m<sup>2</sup>, upisano u z.k.ul.br. 35, k.o. Podravske Sesvete.

#### Procjenjivana parcela:

##### 2.4.1. Obilježja zemljišta - procjenjivana parcela:

|                         |                                            |
|-------------------------|--------------------------------------------|
| Razvojni stupanj        | poljoprivredno zemljište-<br>IV kategorija |
| Vrsta korištenja        | oranica                                    |
| Položaj/orijentacija    | dobar- jugoistok / sjeverozapad            |
| Upisana prava i tereti: | nema                                       |

##### 2.4.2. Poredbene nekretnine

k.o. Podravske Sesvete

|                         |                                            |
|-------------------------|--------------------------------------------|
| Razvojni stupanj        | poljoprivredno zemljište-<br>IV kategorija |
| Vrsta korištenja        | oranica, livada                            |
| Položaj/orijentacija    | dobar                                      |
| Upisana prava i tereti: | nema                                       |

|                                                                                                    |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Građevina: Stambena građevina s pripadajućim građevinskim zemljištem i<br>poljoprivredno zemljište | Str. |
| Lokacija: P. Sesvete, ul. Dravska 14, k.č.br. 822, k.o. P. Sesvete                                 |      |

|                                                                     |      |         |
|---------------------------------------------------------------------|------|---------|
| B R I K graditeljstvo,projektiranje i nadzor,d.o.o.<br>Podr.Sesvete | T.D. | Datum   |
|                                                                     | 1/25 | II/2025 |

### 2.4.3.Položajna obilježja

uspoređuju se kroz tabelarni obračun

|                                       | Predmetna nekr.<br>k.o.Podr.Sesvete<br><b>dio k.č.br. 822</b> | Usporedba<br>k.o.Podr.Sesvete<br><b>k.č.br.2797</b> | Usporedba<br>k.o. Podr.Sesvete<br><b>k.č.br.368/2</b> | Usporedba<br>k.o. Podr.Sesvete<br><b>k.č.br.2874</b> | Usporedba<br>k.o.<br><b>k.č.br.</b> |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>OSNOVNI ULAZNI<br/>PODACI</b>      |                                                               |                                                     |                                                       |                                                      |                                     |
| Prod./tražena cijena u EUR            |                                                               | 1.142,00                                            | 666,00                                                | 1.208,00                                             |                                     |
| Netto korisna površina                | 863,00                                                        | 2347,00                                             | 1507,00                                               | 3472,00                                              |                                     |
| Cijena u EUR/m2                       | -                                                             | 0,49                                                | 0,44                                                  | 0,35                                                 |                                     |
| <b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>              |                                                               |                                                     |                                                       |                                                      |                                     |
| <b>Vrsta transakcije</b>              | -                                                             | 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                                                 |                                     |
| <b>Datum tansakcije</b>               | -                                                             | 2020.                                               | 2021.                                                 | 2018.                                                |                                     |
| Prilagodba prema tržišnim<br>uvjetima | -                                                             | 1,00                                                | 1,00                                                  | 1,10                                                 |                                     |
| Prilagođena prodajna cijena<br>po m2  | -                                                             | 0,49                                                | 0,44                                                  | 0,39                                                 |                                     |
| <b>Vlasnička prava</b>                | Knjižno vlasništvo                                            | Knjižno vlasništvo                                  | Knjižno vlasništvo                                    | Knjižno vlasništvo                                   |                                     |
| Prilagodba                            | -                                                             | 1,00                                                | 1,00                                                  | 1,00                                                 |                                     |
| Prilagođena prodajna cijena<br>po m2  | -                                                             | 0,49                                                | 0,44                                                  | 0,39                                                 |                                     |

|                                                                                                                                                                        |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Građevina: Stambena građevina s pripadajućim građevinskim zemljištem i<br>poljoprivredno zemljište<br>Lokacija: P. Sesvete,ul. Dravska 14, k.č.br. 822, k.o. P.Sesvete | Str. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|

|                                                                     |      |         |
|---------------------------------------------------------------------|------|---------|
| B R I K graditeljstvo,projektiranje i nadzor,d.o.o.<br>Podr.Sesvete | T.D. | Datum   |
|                                                                     | 1/25 | II/2025 |

|                                              |       |         |         |         |  |
|----------------------------------------------|-------|---------|---------|---------|--|
| <b>FIZIČKI ASPEKTI</b>                       |       |         |         |         |  |
| <b>Položaj</b>                               | Dobar | Sličan  | Sličan  | Sličan  |  |
| Prilagodba                                   | -     | 1,00    | 1,00    | 1,00    |  |
| Prilagođena prodajna cijena po m2            | -     | 0,49    | 0,44    | 0,39    |  |
| <b>Tehničko stanje</b>                       | -     |         |         |         |  |
| Prilagodba                                   | -     |         |         |         |  |
| Prilagođena prodajna cijena po m2            | -     |         |         |         |  |
| <b>Kat</b>                                   | -     |         |         |         |  |
| Prilagodba                                   | -     |         |         |         |  |
| Prilagođena prodajna cijena po m2            | -     |         |         |         |  |
| <b>Lokacija (po pr.planu)</b>                | Dobra | Dobra   | Dobra   | Dobra   |  |
| Prilagodba                                   | -     | 1,00    | 1,00    | 1,00    |  |
| Prilagođena prodajna cijena po m2            | -     | 0,49    | 0,44    | 0,39    |  |
| <b>Mogućnost parkiranja</b>                  | Dobra | Ista    | Ista    | Ista    |  |
| Prilagodba                                   | -     | 1,00    | 1,00    | 1,00    |  |
| Prilagođena prodajna cijena po m2            | -     | 0,49    | 0,44    | 0,39    |  |
| <b>Cestovni pristup</b>                      | Dobar | Isti    | Isti    | Isti    |  |
| Prilagodba                                   | -     | 1,00    | 1,00    | 1,00    |  |
| Prilagođena prodajna cijena po m2            | -     | 0,49    | 0,44    | 0,39    |  |
| <b>Pristup sredstvima javnog prijevoza</b>   | Dobar | Isti    | Isti    | Isti    |  |
| Prilagodba                                   | -     | 1,00    | 1,00    | 1,00    |  |
| Prilagođena prodajna cijena po m2            | -     | 0,49    | 0,44    | 0,39    |  |
| <b>Atraktivnost nekretnine</b>               | Dobra | Slična  | Ista    | Ista    |  |
| Prilagodba                                   | -     | 1,00    | 1,00    | 1,00    |  |
| Prilagođena prodajna cijena po m2            | -     | 0,49    | 0,44    | 0,39    |  |
| <b>Komunalna infrastruktura</b>              | Dobra | Ista    | Ista    | Ista    |  |
| Prilagodba                                   | -     | 1,00    | 1,00    | 1,00    |  |
| Prilagođena prodajna cijena po m2            | -     | 0,49    | 0,44    | 0,39    |  |
| <b>Prilagodba zbog veličine</b>              | -     | 2347,00 | 1507,00 | 3472,00 |  |
| Prilagodba                                   | -     | 1,05    | 1,00    | 1,10    |  |
| Prilagođena prodajna cijena po m2            | -     | 0,51    | 0,44    | 0,43    |  |
| <b>Neatraktivno susjedstvo</b>               | Ne    | Ne      | Ne      | Ne      |  |
| Prilagodba                                   | -     | 1,00    | 1,00    | 1,00    |  |
| Prilagođena prodajna cijena po m2            | -     | 0,51    | 0,44    | 0,43    |  |
| <b>Indikator vrijednosti po m2 zemljišta</b> | 0,46  | 0,51    | 0,44    | 0,43    |  |

|                                                                                                                                                                     |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Građevina: Stambena građevina s pripadajućim građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište<br>Lokacija: P. Sesvete,ul. Dravska 14, k.č.br. 822, k.o. P.Sesvete | Str. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|

|                                                                     |      |         |
|---------------------------------------------------------------------|------|---------|
| B R I K graditeljstvo,projektiranje i nadzor,d.o.o.<br>Podr.Sesvete | T.D. | Datum   |
|                                                                     | 1/25 | II/2025 |

**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**

|                                             |                              |
|---------------------------------------------|------------------------------|
| <b>POREDBENA METODA – ZAKLJUČAK</b>         |                              |
| <b>Usklađena vrijednost po m2 ( € ):</b>    | <b>0,46</b>                  |
| <b>Tržišna vrijednost nekretnine ( € ):</b> | <b>396,98</b>                |
| <b>Zaokruženo ( € ):</b>                    | <b>400,00</b>                |
| <b>PDV ( € ):</b>                           | <b>ne podliježe plaćanju</b> |
| <b>UKUPNO ( € ):</b>                        | <b>400,00</b>                |
| <b>Zaokruženo ( € ):</b>                    | <b>400,00</b>                |

#### **2.5. REKAPITULACIJA**

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| -građevinsko zemljište                   | 1.100,00 €        |
| -stambena građevina                      | 900,00 €          |
| -komunalni i vodni doprinos              | 90,00 €           |
| -infrastruktura-priključci               | 500,00 €          |
| -poljoprivredno zemljište                | 400,00 €          |
| <hr/>                                    |                   |
| <b>PRIVREMENA VRIJEDNOST NEKRETNINA:</b> | <b>2.990,00 €</b> |
| <b>Koeficijent prilagodbe</b>            | <b>1,00</b>       |
| <b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA:</b>    | <b>2.990,00 €</b> |
| <b>ZAOKRUŽENO:</b>                       | <b>3.000,00 €</b> |

|                                                                                                    |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Građevina: Stambena građevina s pripadajućim građevinskim zemljištem i<br>poljoprivredno zemljište | Str. |
| Lokacija: P. Sesvete,ul. Dravska 14, k.č.br. 822, k.o. P.Sesvete                                   |      |

|                                                                     |      |         |
|---------------------------------------------------------------------|------|---------|
| B R I K graditeljstvo,projektiranje i nadzor,d.o.o.<br>Podr.Sesvete | T.D. | Datum   |
|                                                                     | 1/25 | II/2025 |

### 3. ZAKLJUČAK

Na temelju dobivenih podataka, tržišna vrijednost nekretnina- stambene građevine s pripadajućim građevinskim zemljištem, koje se nalazi u Podravskim Sesvetama, ulica Dravska 14, na k.č.br. 822, k.o. Podravske Sesvete te poljoprivredno zemljište na istoj čestici, sve upisano u z.k.ul.br. 35, k.o. Podravske Sesvete, koje su u vlasništvu OPĆINE PODRAVSKE SESVETE (OIB: 67426167479) iz Podravske Sesvete, Ivana Mažuranića 1, procjenjuje se na iznos:

**\*\*3.000,00 € .**

Izradio:

Petar Derežić,ing.građ.

|                                                                                                 |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Građevina: Stambena građevina s pripadajućim građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište | Str. |
| Lokacija: P. Sesvete,ul. Dravska 14, k.č.br. 822, k.o. P.Sesvete                                |      |

|                                                                     |      |         |
|---------------------------------------------------------------------|------|---------|
| B R I K graditeljstvo,projektiranje i nadzor,d.o.o.<br>Podr.Sesvete | T.D. | Datum   |
|                                                                     | 1/25 | II/2025 |

#### 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 građevina s pripadajućim građevinskim zemljištem i<br>poljoprivredno zemljište<br>Lokacija: P. Sesvete,ul. Dravska 14, k.č.br. 822, k.o. P.Sesvete | Str. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|

|                                                                        |      |         |
|------------------------------------------------------------------------|------|---------|
| B R I K graditeljstvo, projektiranje i nadzor, d.o.o.<br>Podr. Sesvete | T.D. | Datum   |
|                                                                        | 1/25 | II/2025 |

### III) PRILOZI

Nekretnina: Stambena građevina s pripadajućim građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište

Lokacija: Podravske Sesvete, ulica Dravska 14  
k.č.br. 822, k.o. Podravske Sesvete

Naručitelj: Općina Podravske Sesvete (OIB: 67426167479)  
Podravske Sesvete  
Ivana Mažuranića 1

Izradio:

Petar Derežić, ing. građ.

|                                                                                                 |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Građevina: Stambena građevina s pripadajućim građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište | Str. |
| Lokacija: P. Sesvete, ul. Dravska 14, k.č.br. 822, k.o. P. Sesvete                              |      |

|                                                                     |      |         |
|---------------------------------------------------------------------|------|---------|
| BRIK graditeljstvo, projektiranje i nadzor, d.o.o.<br>Podr. Sesvete | T.D. | Datum   |
|                                                                     | 1/25 | II/2025 |



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Koprivnici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ĐURĐEVAC  
Stanje na dan: 14.02.2025. 11:58

Katastarska općina: 309486, PODRAVSKE SESVETE

Broj ZK uložka: 35

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-5047/2024  
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.   | 822                      | 63         | DRAVSKA ULICA<br>DVORIŠTE<br>ORANICA<br>GOSPODARSKA ZGRADA, DRAVSKA ULICA<br>STAMBENA ZGRADA, DRAVSKA ULICA KBR. 14 | 1263<br>453<br>738<br>3<br>64 |     |
|      |                          |            | UKUPNO:                                                                                                             | 1263                          |     |

B  
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                          | Primjedba |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.   | Vlasnički dio: 1/1<br>OPĆINA PODRAVSKE SESVETE, OIB: 67426167479, IVANA MAŽURANIĆA 1, PODRAVSKE SESVETE 48350 ĐURĐEVAC |           |

C  
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---------------|-------|-----------|
|      | Tereta nema!  |       |           |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 14.02.2025.

|                                                                                                                                                                       |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Građevina: Stambena građevina s pripadajućim građevinskim zemljištem i poljoprivredno zemljište<br>Lokacija: P. Sesvete, ul. Dravska 14, k.č.br. 822, k.o. P. Sesvete | Str. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|

|                                                                     |      |         |
|---------------------------------------------------------------------|------|---------|
| B R I K graditeljstvo,projektiranje i nadzor,d.o.o.<br>Podr.Sesvete | T.D. | Datum   |
|                                                                     | 1/25 | II/2025 |



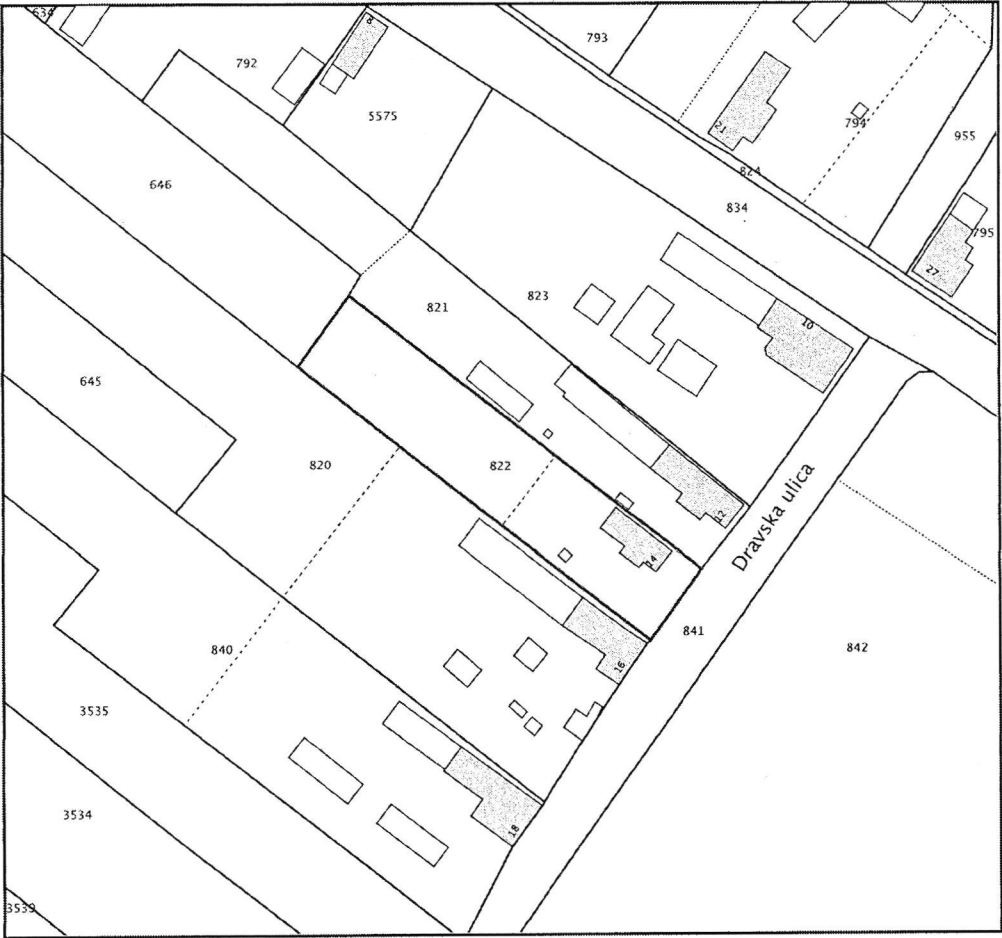
REPUBLIKA HRVATSKA  
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
 PODRUČNI URED ZA KATASTAR KOPRIVNICA  
 ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ĐURĐEVAC

NESLUŽBENA KOPIJA  
 K.o. PODRAVSKE SESVETE  
 k.č.br.: 822

Stanje na dan: 14.02.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
 Izvorno mjerilo 1:1000

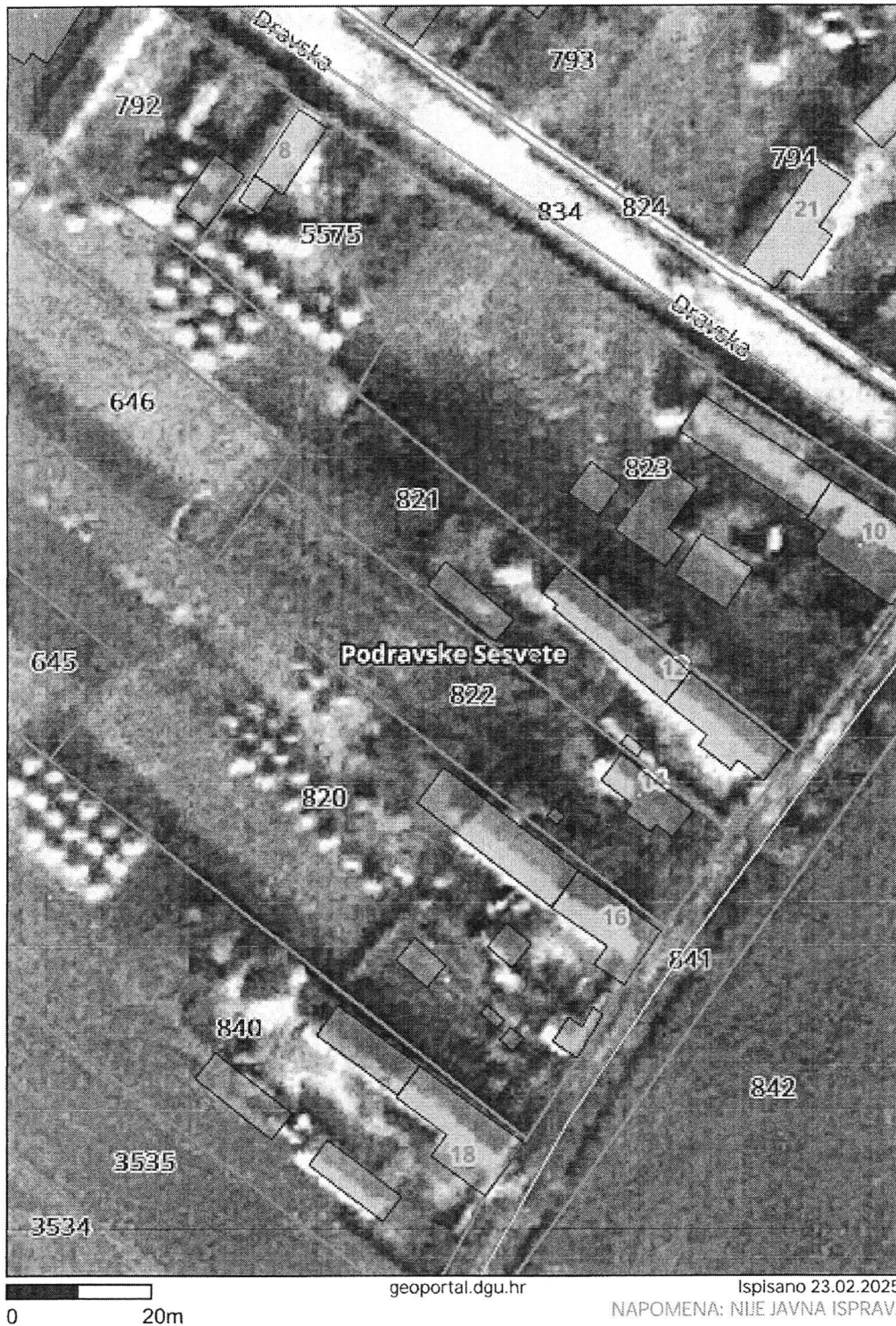


|                                                                                                    |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Građevina: Stambena građevina s pripadajućim građevinskim zemljištem i<br>poljoprivredno zemljište | Str. |
| Lokacija: P. Sesvete,ul. Dravska 14, k.č.br. 822, k.o. P.Sesvete                                   |      |

|                                                                     |      |         |
|---------------------------------------------------------------------|------|---------|
| B R I K graditeljstvo,projektiranje i nadzor,d.o.o.<br>Podr.Sesvete | T.D. | Datum   |
|                                                                     | 1/25 | II/2025 |



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRAVNA GEODETSKA UPRAVA



|                                                                                                                                                                         |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Građevina: Stambena građevina s pripadajućim građevinskim zemljištem i<br>poljoprivredno zemljište<br>Lokacija: P. Sesvete, ul. Dravska 14, k.č.br. 822, k.o. P.Sesvete | Str. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|

|                                                                     |      |         |
|---------------------------------------------------------------------|------|---------|
| BRIK graditeljstvo, projektiranje i nadzor, d.o.o.<br>Podr. Sesvete | T.D. | Datum   |
|                                                                     | 1/25 | II/2025 |



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRAVNA GEODETSKA UPRAVA



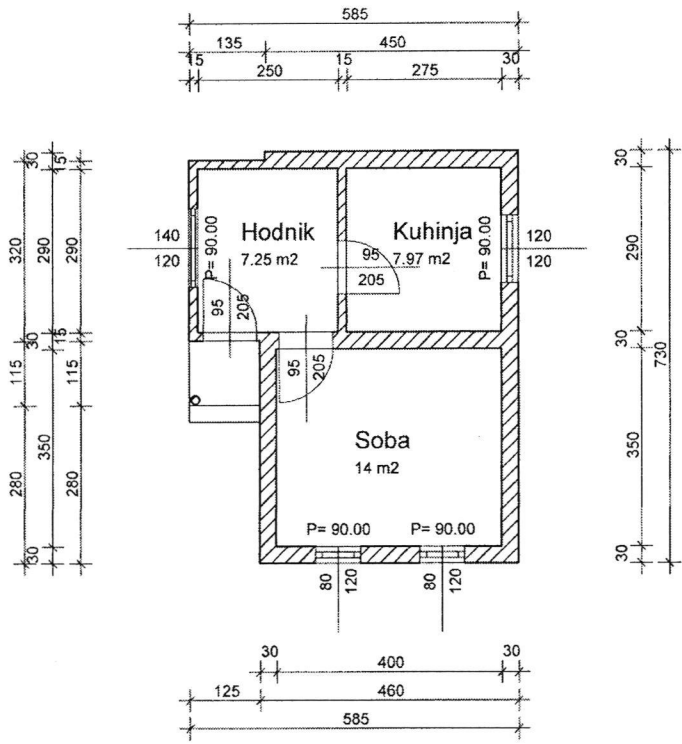
Ispisano 13.02.2025.

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA

|                                                                                                    |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Građevina: Stambena građevina s pripadajućim građevinskim zemljištem i<br>poljoprivredno zemljište | Str. |
| Lokacija: P. Sesvete, ul. Dravska 14, k.č.br. 822, k.o. P. Sesvete                                 |      |

|                                                                        |      |         |
|------------------------------------------------------------------------|------|---------|
| B R I K graditeljstvo, projektiranje i nadzor, d.o.o.<br>Podr. Sesvete | T.D. | Datum   |
|                                                                        | 1/25 | II/2025 |

TLOCRT PRIZEMLJA  
MJ 1:100

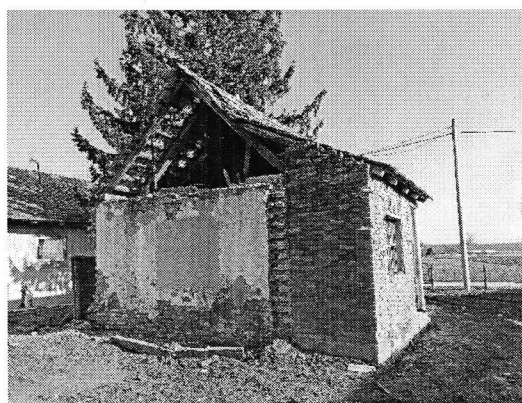
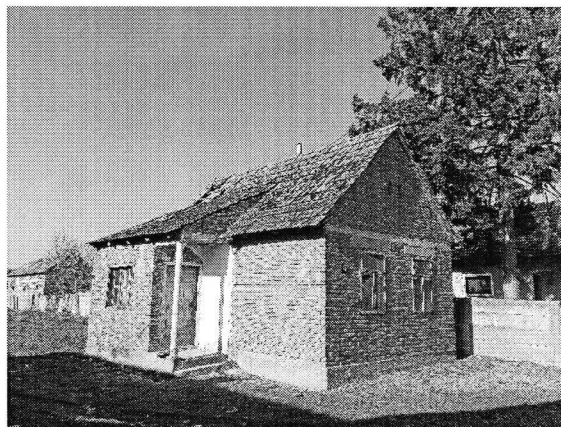
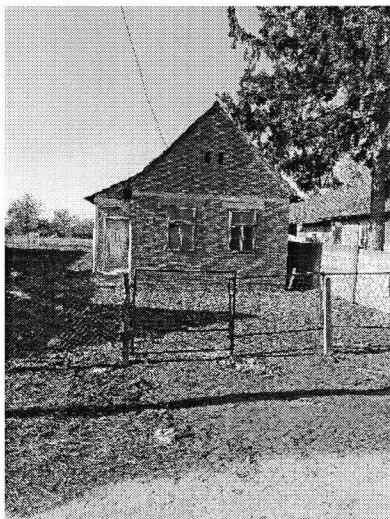


|                                                                                                    |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Građevina: Stambena građevina s pripadajućim građevinskim zemljištem i<br>poljoprivredno zemljište | Str. |
| Lokacija: P. Sesvete, ul. Dravska 14, k.č.br. 822, k.o. P. Sesvete                                 |      |

|                                                                     |      |         |
|---------------------------------------------------------------------|------|---------|
| B R I K graditeljstvo,projektiranje i nadzor,d.o.o.<br>Podr.Sesvete | T.D. | Datum   |
|                                                                     | 1/25 | II/2025 |

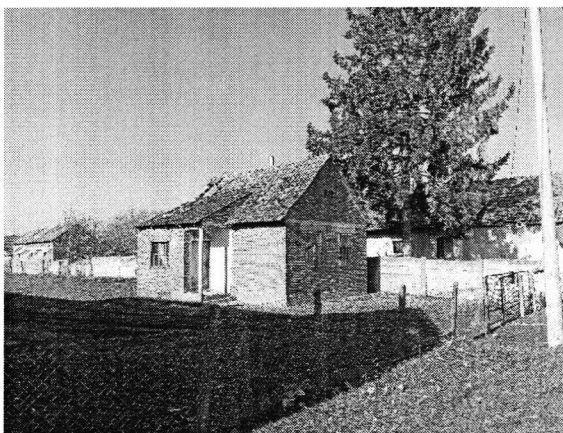
## FOTODOKUMENTACIJA

### STAMBENA GRAĐEVINA



|                                                                                                    |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Građevina: Stambena građevina s pripadajućim građevinskim zemljištem i<br>poljoprivredno zemljište | Str. |
| Lokacija: P. Sesvete, ul. Dravska 14, k.č.br. 822, k.o. P.Sesvete                                  |      |

|                                                                     |      |         |
|---------------------------------------------------------------------|------|---------|
| B R I K graditeljstvo,projektiranje i nadzor,d.o.o.<br>Podr.Sesvete | T.D. | Datum   |
|                                                                     | 1/25 | II/2025 |



|                                                                                                    |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Građevina: Stambena građevina s pripadajućim građevinskim zemljištem i<br>poljoprivredno zemljište | Str. |
| Lokacija: P. Sesvete,ul. Dravska 14, k.č.br. 822, k.o. P.Sesvete                                   |      |