

INŽENJERSKE USLUGE d.o.o.

za procjenu nekretnina, nadzor i ostalo

Koprivnica, Ulica Ivana Generalića 3

E-mail : zpetras1@gmail.com

GSM : 098/183-14-71

OIB : 80269137318

Žiro račun: IBAN HR3123600001102680680



PROCJEMENI ELABORAT :

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEFUNKCIONALNIH DERUTNIH KUĆA I DVORIŠTA

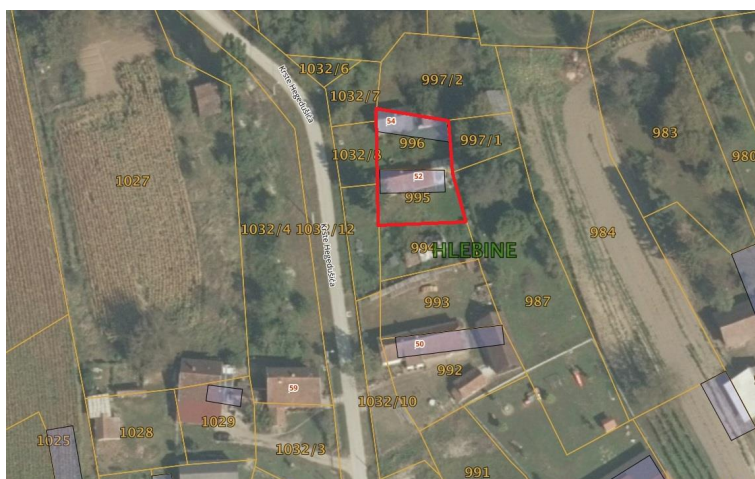
BROJ ELABORATA : 33/25

NEKRETNINA : Kuće i dvorišta na kčbr. 995 i 996 k.o. Hlebine

LOKACIJA : Hlebine, Ul. Krste Hegedušića 52 i 54

VLASNIK : (udio 1/1) Općina Hlebine, OIB: 07440607982, Hlebine, Trg Ivana Generalića 1

NARUČITELJ ELABORATA : Općina Hlebine, OIB: 07440607982, Hlebine, Trg Ivana Generalića 1



PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST:

1.710,00 Eur

ELABORAT IZRADIO :

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

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

DIREKTOR :

Tihomir Hleb



**ZDRAVKO
PETRAS**

2025.09.08

13:31:07 +02'00'

2025.001.20643

Koprivnica, 26. kolovoz 2025.

S A D R Ź A J :

broj stranice:

1. RJEŠENJE O UPISU „INŽENJERSKE USLUGE“ d.o.o. U SUDSKI REGISTAR.....	2
2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA I PROCJENITELJA.....	3
3. CERTIFIKAT TEGOVE ZA REV (Recognized European Valuer).....	7
4. PRIMJENJIVANI PROPISI I STRUČNA LITERATURA.....	8
5. OPĆE INFORMACIJE O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI.....	9
5.1. Podaci o predmetu procjene i zadatak procjene	
5.2. Podaci o očevidu	
5.3. Podaci o legalnosti objekta	
6. LOKACIJA NEKRETNINE.....	11
6.1. Makrolokacija i mikrolokacija	
6.2. Podaci o zemljištu	
7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	14
8. TEHNIČKI OPIS GRAĐEVINE.....	16
8.1. Osnovne napomene o građevini	
8.2. Osnovna obilježja zgrade	
8.3. Neto korisna površina unutrašnjosti i bruto volumen zgrade po etažama i prostorijama	
8.4. Konstrukcija, završni radovi, teh. obilježja i ocjena očevidom zatečenog stanja zgrade	
8.5. Instalacije, opremljenost zgrade i ocjena očevidom zatečenog stanja instalacija	
9. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE.....	20
9.1. Pojmovi – tržišna vrijednost nekretnine i metode za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine	
9.2. Izbor metode procjene tržišne vrijednosti nekretnine	
9.3. Utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom	
9.4. Utvrđivanje vrijednosti priključaka na komunalnu infrastrukturu	
9.5. Utvrđivanje sadašnje vrijednosti zgrade troškovnom metodom	
9.6. Utvrđivanje sadašnje vrijednosti dvorišnih zgrada i građevina troškovnom metodom	
9.7. Utvrđivanje građevinske vrijednosti uređenja okućnice	
9.8. Utvrđivanje vrijednosti doprinosa	
9.9. Umanjenje vrijednosti zbog nedostataka i šteta (trošak rušenja zgrada)	
9.10. Umanjenje vrijednosti zbog nedozvoljene gradnje	
9.11. Koeficijent prilagodbe tržištu	
9.12. Utvrđivanje tržišne vrijednosti procjenjivanih nekretnina (Rekapitulacija)	
10. ZAKLJUČAK.....	28
11. IZJAVA PROCJENITELJA.....	30
12. FOTOGALERIJA.....	31
13. IZVODI IZ ZEMLJIŠNOKNJIŽNE DOKUMENTACIJE.....	33
14. PRESLIKE DOKUMENTACIJE I GRAFIČKI PRILOZI.....	--

INŽENJERSKE USLUGE d.o.o.

za procjenu nekretnina, nadzor i ostalo

Koprivnica, Ulica Ivana Generalića 3

E-mail : zpetras1@gmail.com

GSM : 098/183-14-71

BROJ ELABORATA : 33/25

SUD. PREDMET: -

Stranica br. : 2

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



TRGOVAČKI SUD U BJELOVARU
Tt-22/451-2

MBS: 070159812
EUID: HRSR.070159812
Datum: 18.02.2022

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA

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

SUBJEKT UPISA

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:
zpetras1@gmail.com

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- # Zdravko Petras, OIB: 6495874577
Koprivnica, Trg Zlate Bartl 7
- direktor
- zastupa društvo samostalno i pojedinačno, imenovan odlukom člana društva od 26.03.2018.
- Odluka od 14.2.2022. godine

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

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

U Bjelovaru, 18. veljače 2022.

S U D A C
Sanjana Zorinc



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

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



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

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

Stranica: 1 od 1



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U BJELOVARU

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

R J E Š E N J E

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

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

adresa elektroničke pošte i promjena člana uprave subjekta upisa upisanog

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

TRGOVAČKI SUD U BJELOVARU

U Bjelovaru, 18. veljače 2022. godine

S U D A C
Sanjana Zorinc

Uputa o pravnom lijeku:

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

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

Stranica: 1 od 2

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

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

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

Zagreb, 7. veljače 2025.

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

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

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



514|UPI710032401279|5

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

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI:

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

– n/r Tihomir Hleb

2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032401279|5



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

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 126/19., 130/20. i 21/22.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

RJEŠENJE

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

Obrazloženje

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

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

3. CERTIFIKAT TEGOVE ZA REV (Recognised European Valuer)



CERTIFICATE OF RECOGNITION

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

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

Zdravko Petras REV
Recognised European Valuer

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

Issued on: 01/12/2017

Valid until: 30/11/2027

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

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Melita Bestvina
President
HDSViP

4. PRIMJENJIVANI PROPISI I STRUČNA LITERATURA

GRAĐEVINSKI PROPISI

1. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13; 65/17, 39/19)
2. Zakon o građenju (NN 153/13; 20/17, 39/19)
3. Zakon o postupanju s ne zakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13)
4. Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
5. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)

PROPISI O VREDNOVANJU

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

PROPISI O VLASNIŠTVU

1. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 81/15 –proč. tekst)
2. Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14)
3. Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

OSTALI PROPSI REPUBLIKE HRVATSKE

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

POSEBNI PROPISI JEDINICA LOKALNE SAMOUPRAVE

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

STRUČNA LITERATURA

1. „Europski standardi za procjenu vrijednosti nekretnina – EVS 2016“, TEGOVA (The European group of valuers Associations), 2016.g.
2. „Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina“, Vladimir Krtalić, Zagreb, 2007.g.
3. Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
4. „Normativi i cijene u graditeljstvu“, Gorazd Bučar, Rijeka, 2003.g.
5. „Konstruktivni elementi zgrada“ (prvi i drugi dio), Đuro Peulić, Zagreb, 2002.g.
6. „Pokazatelji troškova građenja – 2022“, Hrvatska komora arhitekata, Zagreb, 2022.g.

5. OPĆE INFORMACIJE O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI

5.1. Podaci o predmetu procjene i zadatak procjene

NEKRETNINA : Kuće i dvorišta na kčbr. 995 i 996 k.o. Hlebine

LOKACIJA : Hlebine, Ul. Krste Hegedušića 52 i 54

VLASNIK : (udio 1/1) Općina Hlebine, OIB: 07440607982, Hlebine, Trg Ivana Generalića 1

NARUČITELJ ELABORATA : Općina Hlebine, OIB: 07440607982, Hlebine, Trg Ivana Generalića 1

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

Podaci iz izvotka iz BZP:

Općinski sud : u Koprivnici

Zemljišnoknjižni odjel : u Koprivnici

k.o. : Hlebine

Broj ZK uložka: 9316 i 6482

čkr. : 995 i 996 k.o. Hlebine

ukupna površina : 219 + 201 = 420 m²

vlasnik: (udio 1/1) Općina Hlebine, OIB: 07440607982, Hlebine, Trg Ivana Generalića 1

zabilježbe i tereti : vidljivi u priloženom Izvтку iz zemljišne knjige

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

5.2. Podaci o očevidu

Datum očevida: 26.08.2025.g.

Datum kakvoće: 26.08.2025.g.

Datum vrednovanja: 26.08.2025.g.

Sažetak očevida: Očevidom predmetne nekretnine utvrđeno je trenutno stanje predmetnih nekretnina. Napravljena je kontrolna izmjera površina zgrada digitalnim metrom, te je napravljena fotodokumentacija zgrada izvana digitalnim fotoaparatom. Zgrade se vidno ne koriste već dulje razdoblje, poprilično izgledaju derutno, vidljiva su konstrukcijska oštećenja na temeljima i vanjskim zidovima, krovišta su u lošem stanju, vanjska stolarija loša,...
. U zgrade nije omogućen ulazak unutra.

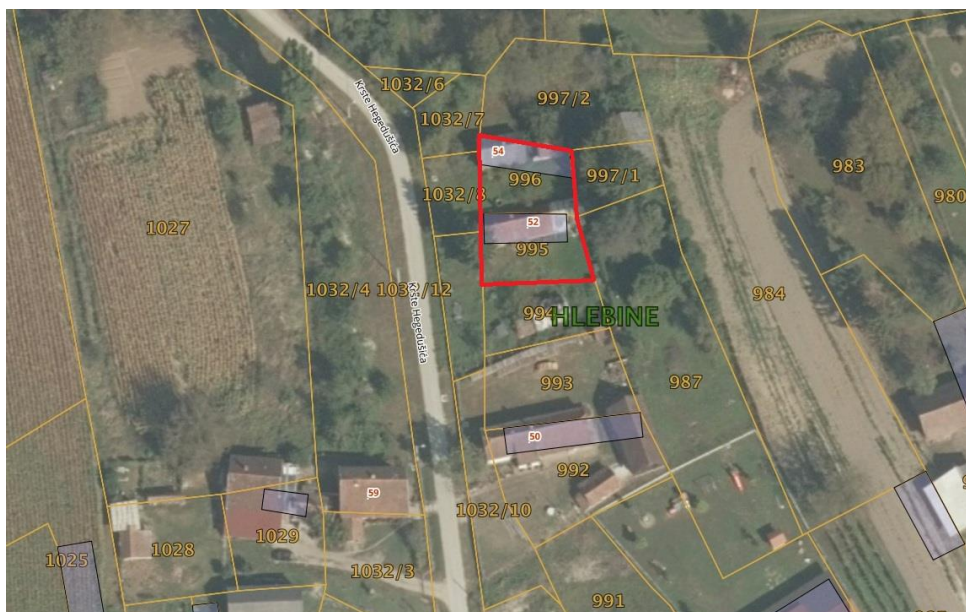
Prisutne osobe na očevidu: - - - vlasnik nekretnine
- Zdravko Petras - stalni sudski vještak i procjenitelj

Procjenitelju na uvid dostavljena dokumentacija: -

5.3. Podaci o legalnosti objekata

Legalnost objekata:

Zgrade stambene namjene ucrtane su u katastarski plan i upisane u BZP izvadak. Za predmetne zgrade nije ishođena Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15.02.1968.g., no može se pretpostaviti da je zgrada na kućnom broju 52 izgrađena prije navedenog datuma, te se smatra da je legalno izgrađena, a zgrada na kućnom broju 54 izgrađena je u kasnijem razdoblju (cca. 1975.g.) i ona je vjerojatno nelegalno izgrađena.

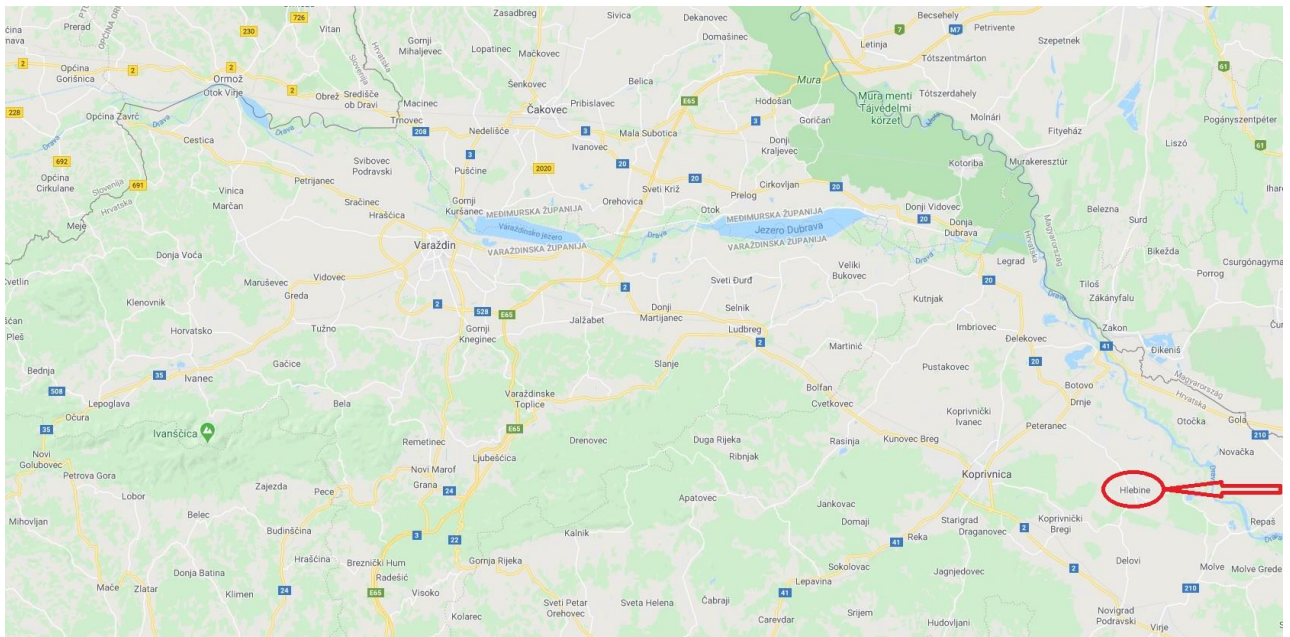


Orto-foto prikaz na katastarskoj podlozi – kčbr. 995 i 996 k.o. Hlebina

6. LOKACIJA NEKRETNINE

6.1. Makrolokacija i mikrolokacija

Država:	Republika Hrvatska (Croatia)
Regija:	sjeverozapadna geografska regija Republike Hrvatske
Županija:	Koprivničko-križevačka
Jedinica lokalne samouprave:	Općina Hlebine
Naselje:	Hlebine
Cestovna povezanost:	prometni pravac (A4) R. Mađarska – Goričan – Čakovec – Varaždin – Sv. Helena - Zagreb, (D2) Varaždin-Koprivnica-Osijek, (D41) R. Mađarska – Gola – Drnje - Koprivnica – Križevci – Zagreb, te (D20) Prelog - Donja Dubrava – Đelekovec – Drnje – Peteranec - Koprivnica
Željeznička povezanost:	željeznički pravac Osijek – Koprivnica – Varaždin i Budapest – Koprivnica – Zagreb - Rijeka
Zračna povezanost:	zračna luka Dr. Franjo Tuđman u Zagrebu udaljena cca. 110 km



Makrolokacija

Nekretnine su smještene u južnom dijelu naselja Hlebine, prema važećem PPU Općine Hlebine. Predmetne čestice u naravi su izgrađene građevinske čestica u zoni stambene namjene. Napomena da predmetne čestice nemaju direktan pristup javnoj prometnoj površini kao ni direktan pristup javnoj komunalnoj infrastrukturi pa se smatraju kao građevinske čestice II. Kategorije.



Mikrolokacija

6.2. Podaci o zemljištu

6.2.1. Prostorno-planska dokumentacija

Prostornim planom uređenja Općine Hlebine zemljište predmetne nekretnine nalazi se unutar građevnog područja naselja Hlebine, unutar zone S4-zona stambene namjene.



Izvod iz PPU Općine Hlebine – namjena prostora

- 6.2.2. Prometnice, staze i kolni ulaz
U ulici u kojoj se nalaze predmetne nekretnine uređena je nerazvrstana cesta, nema pješačko-biciklističke staze uz parcelu. Prometnica je asfaltirana, širine kolnika 3.0 m, bez cestovnih rubnjaka i cestovnih slivnika.
Kolni ulaz prema predmetnoj nekretnini nije asfaltirani/betonirani.
- 6.2.3. Komunalna infrastruktura
U ulici postoji niskonaponska nadzemna mreža, izgrađena je vodovodna i plinska mreža, ima kanalizacije, postoje telefonski kablovi, te je izgrađena ulična javna rasvjeta.
- 6.2.4. Buka i zagađenje
Na lokaciji ne postoje značajniji izvori buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.
Na lokaciji nema izvora zagađenja tla i zraka koji bi bili općepoznati ili uočljivi.
- 6.2.5. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta
Na predmetnom zemljištu izgrađene su stambene zgrade (kuće). Zgrade nisu dovršene i ne zadovoljavaju u pogledu Zakonom o građenju definiranih bitnih zahtjeva za građevinu. Zemljište nije ograđeno, a okoliš nije hortikulturno uređen.
Parcele su pravilnog oblika. Parcele nemaju neki posebni potencijal, predmetne čestice nemaju direktan pristup javnoj prometnoj površini kao ni direktan pristup javnoj komunalnoj infrastrukturi pa se smatraju kao građevinske čestice II. Kategorije. Rušenjem postojećih zgrada i povezivanjem predmetnih katastarskih čestica sa česticama koje omogućavaju pristup prometnoj površini i komunalnoj infrastrukturi, čestice bi postale građevinske čestice I. kategorije i postojao bi potencijal izgradnje nove stambene zgrade, budući da su postojeća zgrade stare, nefunkcionalne i dotrajale.

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

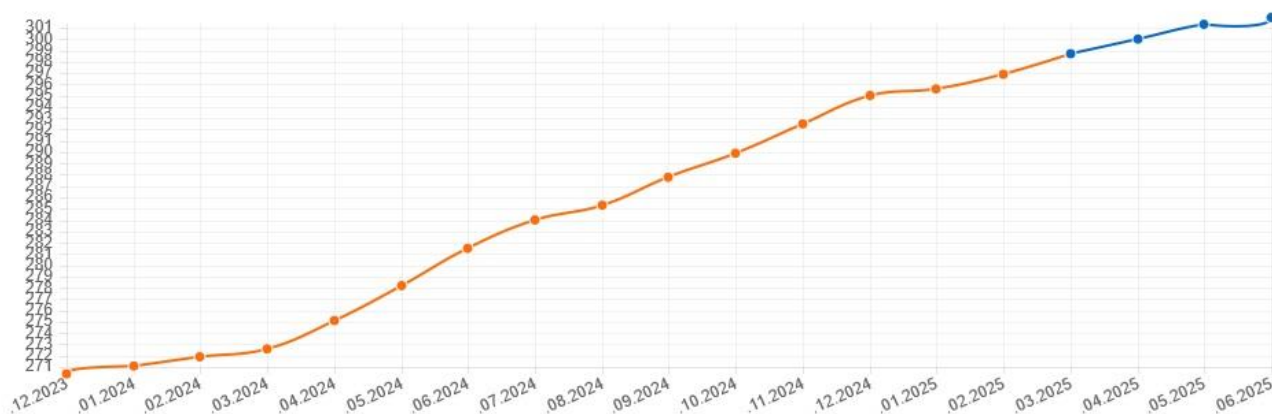
Tržište u ovom dijelu Republike Hrvatske, odnosno županije Koprivničko-križevačke trenutno ne pokazuje baš preveliki interes za predmetnom vrstom nekretnina. Kao relevantna vrijednost jedinične cijene usporedivih nekretnina uzet će se podatke s procjenitelju dostupnog portala e-nekretnine s internet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

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

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

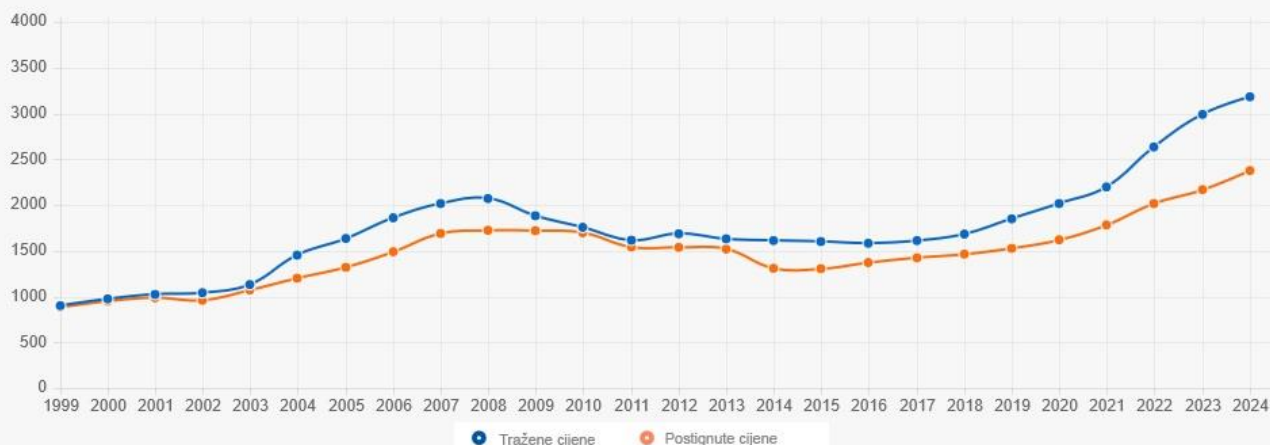
BN Index

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



Tražene i postignute cijene

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



Prosječno postignute cijene

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



8. TEHNIČKI OPIS GRAĐEVINE

8.1. Osnovne napomene o građevini

Sva saznanja o predmetnim nekretninama prikupljena su očevidom na terenu i na temelju usklađenja izvedenog stanja građevine s procjenitelju priloženom dokumentacijom.

Opis građevina je napravljen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključaka o procijeni vrijednosti predmetnih građevina za zadatkom definiranu svrhu procjene tržišne vrijednosti nekretnine.

Očevidom je obavljen pregled objekta izvana i iznutra, pregledan je okoliš i dvorišni objekti u sklopu predmetne nekretnine. Obavljena je kontrolna izmjera unutarnjih prostorija, izrađene su građ. skice rasporeda prostorija, te su fotografirane značajnije tehničke karakteristike objekata izvana i iznutra.

Za sve dijelove objekta koji su zatvoreni i nepristupačni (unutarnji prostori, instalacije, izolacije, itd.) za iste se procjenjuje stanje i postojanje na temelju stečenog općeg dojma o građevini tijekom obilaska odnosno procijenjenoj starosti objekta i tehničkim standardima iz vremena građenja objekta. Provjera postojanja električnih, vodovodnih, odvodnih i ostalih instalacija, te izolacija obavlja se na prekidačima, slavinama, izljevnim mjestima itd. vizualnim pregledom tzv. „bezrazornim metodama“.

8.2. Osnovna obilježja građevina

Stambene zgrade

Vrsta : zgrade uglavnom stambene namjene (kuće) koje se sastoje od 1 etaže (prizemlje) i imaju 1 ulaz u zgradu.

Starost građevine: procjenitelju nisu dostavljeni nikakvi pisani tragovi niti pisani dokumenti koji bi precizno definirali godinu izgradnje (Građ. dozvole, Uporabne dozvole, Građevinski dnevnik ili Završna izvješća izvođača radova ili nadzornog inženjera). Za godinu izgradnje sukladno pregledu građevine od strane procjenitelja i proučavanjem dostavljene dokumentacije za godinu izgradnje uzima se razdoblje između 1966. i 1976.g., otkad nije bilo radova na adaptaciji unutrašnjosti zgrada, zamjeni krovišta te izvedbi fasade. Sukladno očevidom utvrđenih tehničkih karakteristika građevine, proučenoj dostavljenoj dokumentaciji, te višegodišnjem iskustvu procjenitelja u građevinskoj struci i poznavanju tehničkih standarada građenja stambenih i gospodarskih građevina na ovim prostorima R. Hrvatske, pretpostavlja se da su građevine uprosječno stare **60 i 50** godina.

Energetska svojstva: energetski certifikat predmetne zgrade nije predan procjenitelju, a sukladno očevidom utvrđenih tehničkih karakteristika građevine pretpostavlja se da građevina ima loše parametre u pogledu energetske efikasnosti jer nema fasadu, vanjski prozori i ulazna vrata su loših energetske svojstva.

Vanjski izgled: zgrade nemaju izvedenu fasadu, niti pofarban sokl, imaju vidljiva konstruktivna oštećenja na temeljima i vanjskim zidovima, krovište građevina u lošem je stanju i zahtjeva kompletnu obnovu, limarija krovišta nije izvedena.

8.3. Neto korisna površina unutrašnjosti i bruto volumen zgrade po etažamaStambena zgrada (na broju 52)

BRP (prema ISPU):

- PRIZEMLJE: $5,5 \times 12,0 = 66,00 \text{ m}^2$
UKUPNO: 66,00 m²

NKP:

- PRIZEMLJE: $66,00 / 1,25 = 52,80 \text{ m}^2$
UKUPNO: 52,80 m²

Stambena zgrada (na broju 54)

BRP (prema ISPU):

- PRIZEMLJE: $5,5 \times 8,5 = 46,75 \text{ m}^2$
UKUPNO: 46,75 m²

NKP:

- PRIZEMLJE: $46,75 / 1,2 = 38,96 \text{ m}^2$
UKUPNO: 38,96 m²

8.4. Konstrukcija, završni radovi, tehnička oprema i ocjena očevitom zatečenog stanja građevinaStambena zgrada (na broju 52)

Tlocrtne dimenzije građevine:	cca. 5,50 m x 12,00 m
Etaže:	prizemlje
Temelji:	trakasti betonski/zidani
Podrum:	nema
Hidroizolacija podruma:	nema
Nosiva konstrukcija:	nosivi zidovi od glinene pune opeke debljine 25 cm sa horizontalnim ali bez vertikalnih serklaža (vidljiva znatna oštećenja i pukotine)
Vanjski zidovi:	zidovi od glinene pune opeke debljine 25 cm
Unutarnji pregradni zidovi:	zidovi od glinene pune opeke debljine 25 i 12 cm
Hidroizolacija zidova:	nema
Termoizolacija vanjskih zidova:	nema
Stropovi:	prizemlje s drvenim dasčanim stropom na drvenom gredniku (pretpostavka)
Balkoni i terase:	nema
Krovna konstrukcija:	drvena krovna konstrukcija prekrivena dotrajanim glinenim crijepom
Stubište:	nema
Lift:	nema
Dimnjaci i ventilacija:	ima
Limarija:	nema izvedene krovne oluke od pocinčanog lima
Fasada:	nema
Prozori	drveni (dotrajali)

INŽENJERSKE USLUGE d.o.o.

za procjenu nekretnina, nadzor i ostalo

Koprivnica, Ulica Ivana Generalića 3

E-mail : zpetras1@gmail.com

GSM : 098/183-14-71

BROJ ELABORATA : 33/25

SUD. PREDMET: -

Stranica br. : 18

Unutarnja vrata:	drvena/furnir masivna (pretpostavka dotrajali od vlage)
Vanjska vrata:	drvena ostakljena (dotrajala)
Podovi:	betonski s cem. estrihom (pretpostavka)
Podna obloga:	keramika i parket/daščani pod (dotrajalo)
Obrada zidova i stropova:	žbukani i bojani (pretp. dotrajalo zbog vlage)
Uređenje okoliša:	nema
Održavanje okoliša:	izuzetno loše
Ograda:	nema

OCJENA ZATEČENOG STANJA:

Za zgradu se na temelju očevida stanja, sukladno procijenjenoj godini izgradnje, načinu korištenja i stupnju održavanja može reći da je većim dijelom u lošem i nefunkcionalnom stanju. Zgrada se ne koristi već dulje vrijeme. Zgrada nema WC / Kupaonicu.

Stambena zgrada (na broju 54)

Tlocrtne dimenzije građevine:	cca. 5,50 m x 12,00 m
Etaže:	prizemlje
Temelji:	trakasti betonski/zidani
Podrum:	nema
Hidroizolacija podruma:	nema
Nosiva konstrukcija:	nosivi zidovi od glinene pune opeke debljine 25 cm i AB horizontalni i vertikalni serklaži (vidljiva znatna oštećenja i pukotine)
Vanjski zidovi:	zidovi od glinene pune opeke debljine 25 cm
Unutarnji pregradni zidovi:	zidovi od glinene pune opeke debljine 25 i 12 cm
Hidroizolacija zidova:	nema
Termoizolacija vanjskih zidova:	nema
Stropovi:	prizemlje s betonskim stropom
Balkoni i terase:	nema
Krovna konstrukcija:	drvena krovna konstrukcija prekrivena dotrajalim salonit pločama
Stubište:	nema
Lift:	nema
Dimnjaci i ventilacija:	ima
Limarija:	nema izvedene krovne oluke od pocinčanog lima
Fasada:	nema
Prozori	drveni (dotrajali)
Unutarnja vrata:	drvena/furnir masivna (pretpostavka dotrajali od vlage)
Vanjska vrata:	drvena ostakljena (dotrajala)
Podovi:	betonski s cem. estrihom (pretpostavka)
Podna obloga:	keramika i parket/daščani pod (dotrajalo)
Obrada zidova i stropova:	žbukani i bojani (pretp. dotrajalo zbog vlage)
Uređenje okoliša:	nema
Održavanje okoliša:	izuzetno loše
Ograda:	nema

OCJENA ZATEČENOG STANJA:

Za zgradu se na temelju očevida stanja, sukladno procijenjenoj godini izgradnje, načinu korištenja i stupnju održavanja može reći da je većim dijelom u lošem i nefunkcionalnom stanju. Zgrada se ne koristi već dulje vrijeme. Zgrada nema WC / Kupaonicu.

8.5. Instalacije, opremljenost građevine i ocjena očevitom zatečenog stanja instalacijaStambene zgrade (na broju 52 i 54)

Električne instalacije:	imaju
Vodovodni priključak:	nema
Topla voda:	nema
Kanalizacijski priključak:	nema
Plinski priključak:	nema
Sanitarna oprema:	nema
Ventilacija (izmjenjivači zraka):	nema
Klimatizacija:	nema
Grijanje:	nema
Dizalice topline:	nema
Podno grijanje:	nema

OCJENA ZATEČENOG STANJA:

Pretpostavlja se da su izvedene instalacije u građevini sukladno godini izgradnje, načinu korištenja i stupnju održavanja u nefunkcionalnom stanju.

9. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

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

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

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

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

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

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

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

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

POREDBENA METODA

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, polu ugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

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

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

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

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

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

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

PRIHODOVNA METODA

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

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

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

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

9.2. Izbor metode procjene tržišne vrijednosti nekretnine

POREDBENA METODA – za procjenu vrijednosti zemljišta

TROŠKOVNA METODA – za procjenu vrijednosti zgrada

Obrazloženje izbora metoda procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine

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

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

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

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

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

9.3. Utvrđivanje tržišne vrijednosti građ. zemljišta poredbenom metodom

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE JED. CIJ. NEKRETNINA KOJE SE USPOREĐUJU:

Tabela 1.1 Indeksi cijena stambenih objekata, po tromjesečjima po Kategorije, Indikatori i Tromjesečje

	Indeksi (2015. = 100)																
	2021Q1	2021Q2	2021Q3	2021Q4	2022Q1	2022Q2	2022Q3	2022Q4	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1
Ostalo	115,71	122,17	122,62	124,37	132,32	140,80	139,65	146,19	154,22	165,78	162,69	167,17	170,84	180,96	189,95	189,84	202,52

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

IDENTIFIKACIJA BITNIH OBILJEŽJA NEKRETNINA KOJE SE PROCJENJUJU POREDBENOM METODOM:

- Predmet procjene: - kčbr. 995 i 996 k.o. Hlebine
- Površina: - ukupno 420 m² (sve GZ II. kategorije)
- Geometrijska obilježja: - uglavnom pravilan oblik parcele, omjer stranica cca. 1:4
- teren s blagim nagibom prema ulici
- Izgrađenost parcele: - građ. parcele sa izgrađenim stambenim zgradama
- Komunalna infrastruktura izvedena uz procjenjivane nekretnine:
- nadzemna niskonaponska mreža, telefon, vodovod, plinovod i kanalizacija
- Cestovna infrastruktura i javna rasvjeta izvedena uz procjenjivane nekretnine:
- ima javne prometnice, ima pješ.-biciklističke staze, ima javne rasvjete uz procjenjivanu parcelu
- Javni prijevoz: - željeznički i autobusni kolodvor cca. 22,0 km udaljeni od procjenjivane parcele
- Javni i društveni sadržaji: - gradsko stambeno naselje sa brojnim urbanim sadržajima na cca. 20,0 km
- Druga ograničenja i obveze: - nema upisanih u ZK nikakvih u tehničkom smislu ograničenja i obveza
- Prostorno planska dokumentacija: - PPU Općine Hlebine
- Namjena zemljišta: - izgrađeno građevinsko područje stambene namjene
- Parametri izgradnje: - K_{ig} – koef. izgrađenosti = 0,3
- K_{is} – koef. iskorištenosti = 1,6
- Kategorija zemljišta: - II

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

INŽENJERSKE USLUGE d.o.o.

za procjenu nekretnina, nadzor i ostalo

Koprivnica, Ulica Ivana Generalića 3

E-mail : zpetras1@gmail.com

GSM : 098/183-14-71

BROJ ELABORATA : 33/25

SUD. PREDMET: -

Stranica br. : 23

1. Međuvr. izjednačavanje:

ZEMLJIŠNA KNJIGA									DZZS RH					
R.BR.	ZK.č.br. uzor nekretnine	katastarska općina (k.o.)	površina (m2)	namjena nekretnine po prostornom planu / cjenovni blok	izvor podataka o kupoprodaji	datum ugovora	ukupni iznos (Eur)	prodajna jed. cijena (Eur/m2)	na dan kupopr.	sada	k	međuvrem. izjednačena jed. cijena C1 (Eur/m2)	+/- avg. (%)	zadovolj.
1.	9102/3	Virje	949,5	grad. zemljište / GP - građevinsko područje	e-nekretnine	14.08.2024.	2.500,00	2,63	189,95	202,52	1,0662	2,81	-53,00	ne
2.	8835/1	Virje	482,0	grad. zemljište / GP - građevinsko područje	e-nekretnine	07.06.2024.	1.700,00	3,53	180,96	202,52	1,1191	3,95	-33,91	da
3.	506/2	Mali Bukovec	562,0	grad. zemljište / GP - građevinsko područje	e-nekretnine	09.08.2023.	5.620,00	10,00	162,69	202,52	1,2448	12,45	108,41	ne
4.	780/2	Subotica Podravska Nova	1.188,0	grad. zemljište / GP - građevinsko područje	e-nekretnine	23.08.2022.	5.325,91	4,48	139,65	202,52	1,4502	6,50	8,85	da
5.	496	Gola	807,0	grad. zemljište / GP - građevinsko područje	e-nekretnine	21.05.2024.	3.000,00	3,72	180,96	202,52	1,1191	4,16	-30,35	da
												5,97		

Prodajna jed. cijena zemljišta pod 1. i 3. najviše odskoču prema vrijednosti i položajnim karakteristikama pa se isključuju iz danje poredbe.

2. Međuvr. izjednačavanje:

	ZEMLJIŠNA KNJIGA								DZZS RH						
R.BR.	ZK.č.br. uzor nekretnine	katastarska općina (k.o.)	površina (m2)	namjena nekretnine po prostornom planu / cjenovni blok	izvor podataka o kupoprodaji	datum ugovora	ukupni iznos (Eur)	prodajna jed. cijena (Eur/m2)	na dan kupopr.	sada	k	međuvrem. izjednačena jed. cijena C1 (Eur/m2)	+/- avg. (%)	zadovolj.	
2.	8835/1	Virje	482,0	grad. zemljište / GP - građevinsko područje	e-nekretnine	07.06.2024.	1.700,00	3,53	180,96	202,52	1,1191	3,95	-18,94	da	
4.	780/2	Subotica Podr. Nova	1.188,0	grad. zemljište / GP - građevinsko područje	e-nekretnine	23.08.2022.	5.325,91	4,48	139,65	202,52	1,4502	6,50	33,50	da	
5.	496	Gola	807,0	grad. zemljište / GP - građevinsko područje	e-nekretnine	21.05.2024.	3.000,00	3,72	180,96	202,52	1,1191	4,16	-14,57	da	
												4,87			

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE ODSUPANJA U KAKVOĆI:

INŽENJERSKE USLUGE d.o.o.

za procjenu nekretnina, nadzor i ostalo

Koprivnica, Ulica Ivana Generalića 3

E-mail : zpetras1@gmail.com

GSM : 098/183-14-71

BROJ ELABORATA : 33/25

SUD. PREDMET: -

Stranica br. : 24

Oznaka nekretnine	PROCIJENJIVANA	2.	4.	5.
Oznaka uzor nekretnine (kčbr)	995 i 996	8835/1	780/2	496
Katastarska općina (KO)	Hlebine	Virje	Šubotica Podr. Nov	Gola
Jedinična cijena C1 (Eur/m2)	-	3,95	6,50	4,16
Vrsta transakcije:	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	-	1,00	1,00	1,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE (čl. 14. Pravilnika)				
Lokacija:	-	isto	isto	lošije
(0,70 do 1,30)	1,00	1,00	1,00	0,90
	-	1,00	1,00	1,11
Mikrolokacija/atraktivnost susjedstva:	-	bolje	lošije	isto
(0,70 do 1,30)	1,00	1,10	0,95	1,00
	-	0,91	1,05	1,00
Cestovni pristup:	da	isto	isto	isto
(0,70 do 1,30)	1,00	1,00	1,00	1,00
	-	1,00	1,00	1,00
Javni prijevoz (dostupnost):	da	isto	bolje	lošije
(0,70 do 1,30)	1,00	1,00	1,05	0,80
	-	1,00	0,95	1,25
Komunalna infrastruktura:	da (struja,voda, plin, kanal.)	isto	isto	isto
(0,80 do 1,20)	1,00	1,00	1,00	1,00
	-	1,00	1,00	1,00
Oblik parcele:	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
(0,80 do 1,20)	1,00	1,00	1,00	1,00
	-	1,00	1,00	1,00
Veličina parcele:	-	veća	veća	veća
(0,70 do 1,30)	1,00	0,95	0,70	0,75
	-	1,05	1,43	1,33
Konfiguracija i nagib terena:	ravno	ravno	ravno	ravno
(0,80 do 1,20)	1,00	1,00	1,00	1,00
	-	1,00	1,00	1,00
Utjecaj buke i zagađenja:	nema	isto	isto	isto
(Pravilnik:čl. 15. i prilozi 6 i 7)	1,00	1,00	1,00	1,00
(0,50 do 2,00)	-	1,00	1,00	1,00
Objekti za rušenje:	ima	nema	nema	nema
(0,90 do 1,10)	1,00	1,10	1,10	1,10
	-	0,91	0,91	0,91
SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA				
Vrsta i mjere građevinskog korištenja:				
(Pravilnik: čl. 21.) namjena (kig i kis):	GP/0,3/1,6	isto	isto	isto
	1,00	1,00	1,00	1,00
	-	1,00	1,00	1,00
Kategorija zemljišta:	I	I	I	I
(Pravilnik:čl. 9. i 10. i prilog 4)	1,00	1,00	1,00	1,00
(0,25 do 4,00)	-	1,00	1,00	1,00
Karakteristike tržišta na predmetnoj lokaciji:	ima potražnje	isto	lošije	isto
(0,25 do 4,00)	1,00	1,00	0,50	1,00
	-	1,00	2,00	1,00
Vlasnička prava:	čisto	čisto	čisto	čisto
(0,90 do 1,10)	1,00	1,00	1,00	1,00
	-	1,00	1,00	1,00
Druga ograničenja ili obveze:	nema	nema	nema	nema
(Zakon: služnost prolaza i vodova; Glava 4.2)	1,00	1,00	1,00	1,00
(0,25 do 4,00)	-	1,00	1,00	1,00
KOREKCIONI KOEFICIJENT:		0,99193	1,08392	1,03772
USKLADENE JEDINIČNE CIJENE: C2 (Eur/m2):		3,92	7,05	4,32
ODSTUPANJE U ODNOSU NA JED. CIJENU PRIJE INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČAVANJA (manje od 40%)		-0,81%	8,39%	3,77%
(Pravilnik: čl. 19.)		u redu	u redu	u redu
PROSJEČNA USKLADENA JEDINIČNA CIJENA: C2 (Eur/m2):				5,09
ISKLUČIVANJE NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI		-23,12%	38,36%	-15,24%
(Pravilnik: čl. 4.)		u redu	u redu	u redu
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA (Eur/m2)				5,09
POVRŠINA PROCJENJIVANOG ZEMLJIŠTA (m2)				420,00
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA I KOEF. KATEGORIJE ZEMLJIŠTA			II.	0,80
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (Eur)				1.711,36

9.4. Utvrđivanje vrijednosti priključaka na komunalnu infrastrukturu

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

Nekretnine nemaju na svojim građ. česticama izvedene funkcionalne priključke na komunalnu infrastrukturu.

0,00 Eur

9.5. Utvrđivanje sadašnje vrijednosti stambene građevine troškovnom metodom

Stambene zgrade (na broju 52 i 54)

Postojeća nosiva konstrukcija zidova kao i krovnište predmetnih zgrada je dotrajalo pod utjecajem atmosferilija i korištenja kroz više desetljeća. Kontinuirano neulaganje ili nedovoljno ulaganje u konstrukcijsku obnovu zgrade dovelo je do propadanja zgrada. Sa vanjske strane objekta vidljiva su oštećenja na vanjskim nosivim zidovima i temeljima. Pukotine na nosivim zidovima vidljive su na svim vanjskim nosivim zidovima. Pukotine su vidljive i na unutrašnjim zidovima i stropovima.

Predmetne građevine zbog narušene statike opasne su za korištenje. Zgrade u trenutnom stanju nemaju dovoljnu potresnu otpornost i kod jakih pa i srednje jakih potresa koji su sve učestaliji u središnjem i sjevernom dijelu Republike Hrvatske došlo bi do urušavanja većeg dijela zgrade.

Zgrade nemaju izgrađene kupaoalice niti WC, a unutarnje instalacije zgrade također su stare i dotrajale, pa čak i nesigurne za korištenje. Kod predmetnih građevina nema niti jednog pozitivnog mišljenja sa gledišta graničnog stanja nosivosti i graničnog stanja uporabivosti prema kojima bi se predmetna građevina više promatrala kao sigurna za korištenje i za zadržavanje ljudi u njezinoj blizini. Zbog svega navedenog potrebna je kompletna konstrukcijska obnova zgrada, zamjena krovništa, te obnova svih instalacija, vanjske i unutarnje stolarija, izgradnja i postavljanje sustava grijanja, ventilacije i klimatizacije, postavljanje hidroizolacije zidova, ugradnja termo fasade, obnova obloga podova, obnova žbuke i završnih slojeva zidova i stropova, itd..

Mišljenja sam **da je troškovno najoptimalnije da se predmetne građevine sruši** sukladno prethodno izrađenom Projektu rušenja odgovarajućom građevinskom mehanizacijom, da se građevinski materijal dobiven rušenjem deponira ili odveze na za to predviđeno odlagalište otpadnog građevnog materijala, a parcelu nakon rušenja objekta očistiti i pripremiti za građenje nove zgrade sukladno prostornoplanskoj dokumentaciji, projektnoj dokumentaciji i ishodenim dozvolama i suglasnostima za građenje.

Sukladno svemu prethodno navedenom pretpostavlja se da zgrade nemaju vrijednost.

0,00 Eur

9.6. Utvrđivanje sadašnje vrijednosti gospodarskih zgrada i građevina troškovnom metodomDvorišna pomoćna zgrada

Zbog derutnog stanja u kojem je zgrada pretpostavlja se da nema nikakvu građevinsku vrijednost.

0,00 EurBunar i septička/sabirna jama

Nisu funkcionalni pa nemaju nikakvu vrijednost.

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

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

Predmetna dvorišta nemaju nikakva uređenja okućnice.

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

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području predmetne jedinice lokalne samouprave sukladno Odluci o komunalnom doprinosu.

Budući da se pretpostavlja da predmetne zgrade nisu legalne i da za njih nije plaćeni nikakav iznos komunalnog doprinosa za procjenjivane građevine se pretpostavlja da nemaju nikakvu vrijednost komunalnog doprinosa.

0,00 Eur**9.9. Umanjenje vrijednosti zbog nedostataka i šteta (trošak rušenja zgrada)**

Procjenjivane građevine nisu sigurne za korištenje i potrebno ih je ukloniti.

Neuporabive građevne elemente potrebno je ukloniti, otpadni građevni materijal utovariti i odvesti na legalni deponij građevnog materijala, a sve to predstavlja trošak odnosno umanjuje vrijednost nekretnine.

Stambena zgrada (na broju 52)

- $66,00 \times 3,20 \times 10,00 =$ 2.112,00 Eura

Stambena zgrada (na broju 54)

- $46,75 \times 3,20 \times 10,00 =$ 1.496,00 Eura

- 3.608,00 Eur

9.10. Umanjenje vrijednosti zbog nedozvoljene gradnje i naknade za služnost pristupnog puta

Građevine se pretpostavlja da su legalne i trošak postupka legalizacije, odnosno izrade projektne dokumentacije, geodetskih elaborata, plaćanja doprinosa i ishođenja svih potrebitih dozvola pretpostavlja se na iznos od 0,00 Eura.

Građevinska parcela predmetne nekretnine nema pristup javnoj prometnici no nikome se niti ne plaća trošak naknade za korištenje susjednih parcela kao služnosti pristupnog puta.

0,00 Eur**9.11. Koeficijent prilagodbe tržištu (tržišni faktor)**

Trenutno ne postoji uređena baza podataka s vrijednostima i koeficijentima prilagodbe koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju. Procjenitelju nije poznat niti jedna prodaja sličnih građevina koji se u posljednjih nekoliko godina dogodio na predmetnoj lokaciji.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu obiteljskih kuća i građevinskog zemljišta na području Koprivničko-križevačke županije, koristeći opće poznate pokazatelje navedenog područja kao i iskustvo procjenitelja u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, definira se tržišni faktor (Tf) za procjenjivanu nekretninu (sukladno preporukama Pravilnika za procjenu nekretnina izrađenog od „PBZ nekretnine“ d.o.o.):

Budući da zbog derutnog stanja predmetnih zgrada se niti ne procjenjuju vrijednosti zgrada, nema niti potrebe definiranja tržišnog faktora.

9.12. Utvrđivanje tržišne vrijednosti procjenjivanih nekretnina (Rekapitulacija)

KUĆE I DVORIŠTA NA KČBR. 995 I 996 K.O. HLEBINE		PROC. SADAŠNJA VRIJEDNOST NEKRETNINE (Eur)	Tf	PROC. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (Eur)	%
1.	Vrijednost građ. zemljišta (dvorišta na kčbr. 995 i 996 k.o. Hlebine)	1.711,36	1	1.711,36	-90,23
2.	Priključci na komunalnu infrastrukturu	0,00	1	0,00	0,00
3.	Vrijednost stambenih zgrada utvrđena troškovnom metodom	0,00	1	0,00	0,00
4.	Vrijednost uređenja okućnice (građevinska vrijednost)	0,00	1	0,00	0,00
5.	Vrijednost doprinosa	0,00	1	0,00	0,00
6.	Vrijednost dvorišnih gospodarskih zgrada i građevina	0,00	1	0,00	0,00
7.	Umanjenje vrijednosti zbog uklanjanja nedostataka i šteta (trošak rušenja)	-3.608,00	1	-3.608,00	190,23
8.	Umanjenje vrijedn. zbog nedozv. gradnje i nakn. za služnost puta	0,00	1	0,00	0,00
UKUPNO (Eur):				-1.896,64	100,00

NAPOMENA:

Procijenjeni iznos tržišne vrijednosti predmetne nekretnine obuhvaća etažne cjeline stambene građevine odnosno njene dijelove, instalacije, sanitarije i opremu za grijanje, ventilaciju i klimatizaciju.

Pokretnine, električni uređaji, namještaj i kućanska oprema nisu predmet procjene.

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

Koprivnica, 26. kolovoz 2025.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

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

10. ZAKLJUČAK

NEKRETNINA : Kuće i dvorišta na kčbr. 995 i 996 k.o. Hlebine

LOKACIJA : Hlebine, Ul. Krste Hegedušića 52 i 54

VLASNIK : (udio 1/1) Općina Hlebine, OIB: 07440607982, Hlebine, Trg Ivana Generalića 1

NARUČITELJ ELABORATA : Općina Hlebine, OIB: 07440607982, Hlebine, Trg Ivana Generalića 1

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

Datum očevida: 26.08.2025.g.

Datum kakvoće: 26.08.2025.g.

Datum vrednovanja: 26.08.2025.g.

MIŠLJENJE VJEŠTAKA NA STANJE PREDMETNIH ZGRADA:

Postojeća nosiva konstrukcija zidova kao i krovšte predmetnih zgrada je dotrajalo pod utjecajem atmosferilija i korištenja kroz više desetljeća. Kontinuirano neulaganje ili nedovoljno ulaganje u konstrukcijsku obnovu zgrade dovelo je do propadanja zgrada. Sa vanjske strane objekta vidljiva su oštećenja na vanjskim nosivim zidovima i temeljima. Pukotine na nosivim zidovima vidljive su na svim vanjskim nosivim zidovima. Pukotine su vidljive i na unutrašnjim zidovima i stropovima.

Predmetne građevine zbog narušene statike opasne su za korištenje. Zgrade u trenutnom stanju nemaju dovoljnu potresnu otpornost i kod jakih pa i srednje jakih potresa koji su sve učestaliji u središnjem i sjevernom dijelu Republike Hrvatske došlo bi do urušavanja većeg dijela zgrade.

Zgrade nemaju izgrađene kupaonice niti WC, a unutarnje instalacije zgrade također su stare i dotrajale, pa čak i nesigurne za korištenje. Kod predmetnih građevina nema niti jednog pozitivnog mišljenja sa gledišta graničnog stanja nosivosti i graničnog stanja uporabivosti prema kojima bi se predmetna građevina više promatrala kao sigurna za korištenje i za zadržavanje ljudi u njezinoj blizini. Zbog svega navedenog potrebna je kompletna konstrukcijska obnova zgrada, zamjena krovšta, te obnova svih instalacija, vanjske i unutarnje stolarija, izgradnja i postavljanje sustava grijanja, ventilacije i klimatizacije, postavljanje hidroizolacije zidova, ugradnja termo fasade, obnova obloga podova, obnova žbuke i završnih slojeva zidova i stropova, itd..

Mišljenja sam **da je troškovno najoptimalnije da se predmetne građevine sruši** sukladno prethodno izrađenom Projektu rušenja odgovarajućom građevinskom mehanizacijom, da se građevinski materijal dobiven rušenjem deponira ili odveze na za to predviđeno odlagalište otpadnog građevnog materijala, a parcelu nakon rušenja objekta očistiti i pripremiti za građenje nove zgrade sukladno prostornoplanskoj dokumentaciji, projektnoj dokumentaciji i ishodenim dozvolama i suglasnostima za građenje.

I. Tržišna vrijednost procjenjivanih nekretnina (vrij. zemljišta bez troška rušenja dotrajalih zgrada):

T_v = 1.710,00 Eur (zaokruženo)

NAPOMENA:

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

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

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

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

Koprivnica, 26. kolovoz 2025.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

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

11. IZJAVA PROCJENITELJA

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

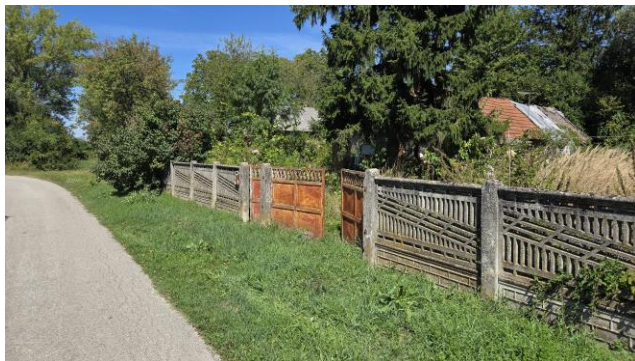
Koprivnica, 26. kolovoz 2025.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

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

12. FOTOGALERIJA

- Vanjsko uređenje kuće na br. 52



- Vanjsko uređenje kuće na br. 54



Koprivnica, 26. kolovoz 2025.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

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

13. IZVODI IZ ZEMLJIŠNOKNJIŽNE DOKUMENTACIJE

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Koprivnici

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KOPRIVNICA

Stanje na dan: 14.08.2025. 08:12

Katastarska općina: 314285, HLEBINE

Broj ZK uložka: 9316

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-6041/2025

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.	994	15	MJESNA RUDINA ORANICA	220 220	
2.	995	15	K.HEGEDUŠIĆA KUĆA I DVORIŠTE	219 219	
		UKUPNO:		439	

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	OPĆINA HLEBINE, OIB: 07440607982, TRG IVANA GENERALIĆA 1, HLEBINE 48316 ĐELEKOVEC	

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Z-3087/1916. Uknjižuje se pravo služnosti doživotnog uživanja 1/4 dijela nekretnina u A za korist: MATINA MARA UDOVA, HLEBINE		
2.			
2.1	Z-712/1980. Temeljm kupoprodajnog ugovora od 16.2.1980.g. uknjižuje se pravo služnosti 1/2 dijela nekretnina u A za korist: SENKOVIĆ FRANJO, HLEBINE		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 14.08.2025.

**REPUBLIKA HRVATSKA**

Općinski sud u Koprivnici

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KOPRIVNICA

Stanje na dan: 26.08.2025. 13:13

Katastarska općina: 314285, HLEBINE

Broj ZK uložka: 6482

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-6025/2025

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.	996	15	K.HEGEDUŠIĆA KUĆA I DVORIŠTE	201 201	
2.	997/1	0	MJESNA RUDINA ORANICA	176 176	
		UKUPNO:		377	

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	OPĆINA HLEBINE, OIB: 07440607982, TRG IVANA GENERALIĆA 1, HLEBINE 48316 ĐELEKOVEC	

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Z-3002/1988. Uknjižuje se pravo služnosti doživotnog uživanja na A za korist: PETREKOVIĆ MARIJA, HLEBINE, KRSTE HEGEDUŠIĆA 52		
2.			
2.1	Zaprimljeno 16.04.2008. broj Z-2405/08. Na temelju prijedloga ODO u Koprivnici broj Ip-DO-37/08. od dana 15. travnja 2008. godine i rješenja Centra za socijalnu skrb Koprivnica kl.oz.:UP/I-551-06/07-01/426, ur.br:2137-25-07/4-07-1 od dana 11 siječnja 2008. godine zabilježuje se na nekretn. u A, tražbina svih do sada dospjelih potraživanja i svih budućih potraživanja, a koja se odnose na pravo na pomoć za uzdržavanje počev od 19. studenoga 2007., u iznosu od 880,00 kn mjesečno u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO ZDRAVSTVA I SOCIJALNE SKRBI		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 26.08.2025.