

INŽENJERSKE USLUGE d.o.o. OPĆINSKI SUD U KOPRIVNICI
za procjenu nekretnina, nadzor i ostalo

Koprivnica, Ulica Ivana Generalića 3

E-mail : zpetras1@gmail.com

GSM : 098/183-14-71

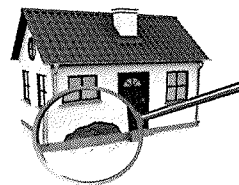
OIB : 80269137318

Žiro račun: IBAN HR3123600001102680680

Broj: Ovr-220/2019-12

PRIMLJENO

Dana: 21-10-2020



NALAZ I MIŠLJENJE :

PROCJEMBENI ELABORAT - TRŽIŠNA VRIJEDNOST KUĆE, DVORIŠNE ZGRADE, POMOĆNE ZGRADE-SPREMIŠTA I GRAĐ. ZEMLJIŠTA

BROJ ELABORATA : 27/20

NEKRETNINA : Kuća, dvorišna zgrada, pomoćna zgrada - spremište i građevinsko zemljište na čkbr. 1403 k.o. Koprivnički Bregi

LOKACIJA : Štaglinec, Štaglinec 22B

VLASNIK : (udio 1/1) Capek d.o.o., OIB: 25718180329, Koprivnica, Bjelovarska cesta 16A

NARUČITELJ ELABORATA : Općinski sud u Koprivnici, Hrvatske državnosti 5, Koprivnica

OZNAKA SUD. PREDMETA : 13 Ovr-220/2019



PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST:

1.045.000,00 kn

ELABORAT IZRADIO :

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Zdravko Petras, dipl.ing.građ. (REV)

[Handwritten signature]

DIREKTOR :

Zdravko Petras, dipl.ing.građ.

INŽENJERSKE USLUGE d.o.o.
za procjenu nekretnina, nadzor i ostalo
Ulica Ivana Generalića 3, Koprivnica
OIB: 80269137318

Koprivnica, 04. rujna 2020.



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).....	5
4. PRIMJENJIVANI PROPISI I STRUČNA LITERATURA.....	6
5. OPĆE INFORMACIJE O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI.....	7
5.1. Podaci o predmetu procjene i zadatak procjene	
5.2. Podaci o očevidu	
5.3. Podaci o legalnosti objekta	
6. LOKACIJA NEKRETNINE.....	9
6.1. Makrolokacija i mikrolokacija	
6.2. Podaci o zemljištu	
7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	11
8. TEHNIČKI OPIS GRAĐEVINE.....	13
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.....	16
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 stambene građevine troškovnom metodom	
9.6. Utvrđivanje sadašnje vrijednosti dvorišnih zgrada troškovnom metodom	
9.7. Utvrđivanje građevinske vrijednosti uređenja okućnice	
9.8. Utvrđivanje vrijednosti doprinosa	
9.9. Umanjenje vrijednosti zbog nedostataka i šteta	
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.....	29
12. FOTOGALERIJA.....	30
13. IZVODI IZ ZEMLJIŠNOKNJIŽNE DOKUMENTACIJE.....	33
14. PRESLIKE DOKUMENTACIJE I GRAFIČKI PRILOZI.....	36

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 : 27/20

SUD. PREDMET: 13 Ovr-220/19

Stranica br. : 2

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

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
MBS: 070159812
Datum: 28.03.2018
Tt-18/1340-2

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

Pod brojem upisa 1 za tvrtku INŽENJERSKE USLUGE društvo s ograničenom odgovornošću za procjenu nekretnina, nadzor i ostalo upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:
* Usluge skladištenja
* Djelatnost prijevoza tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu
* Prijevoz za vlastite potrebe

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Zdravko Petras, OIB: 64955874577
Koprivnica, Trg Zlate Bartl 7
- jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

Zdravko Petras, OIB: 64955874577
Koprivnica, Trg Zlate Bartl 7
- direktor
- zastupa društvo samostalno i pojedinačno, imenovan odlukom člana društva od 26.03.2018.

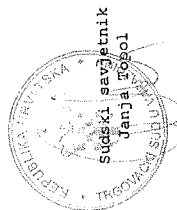
TEMELJNI KAPITAL:

20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:
Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 26.03.2018.

U Varaždinu, 28. ožujka 2018.



D002, 2018-03-28 14:34:21 Stranica: 2 od 2

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
MBS: 070159812
Datum: 28.03.2018
Tt-18/1340-2

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

Pod brojem upisa 1 za tvrtku INŽENJERSKE USLUGE društvo s ograničenom odgovornošću za procjenu nekretnina, nadzor i ostalo upisuje se:

SUBJEKT UPISA

TVRTKA:
INŽENJERSKE USLUGE društvo s ograničenom odgovornošću za procjenu nekretnina, nadzor i ostalo
INŽENJERSKE USLUGE d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

Koprivnica (Grad Koprivnica)
Ulica Ivana Generalića 3

PRAVNI OBLIK:

društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- * Procjena vrijednosti nekretnina i opreme
- * Građevinsko vještačenje
- * Investicijsko savjetovanje
- * Projektiranje i stručni nadzor građenja
- * Građenje i uklanjanje građevina
- * Energetsko certificiranje i energetski pregled zgrada
- * Djelatnost upravljanja projektima
- * Poslovanje nekretninama
- * Kupnja i prodaja vlastitih nekretnina
- * Iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup
- * Čišćenje i održavanje svih vrsta objekata
- * Geodetsko premjeravanje terena i građevinsko premjeravanje zgrada
- * Savjetovanje i poslovi u arhitektonskoj djelatnosti
- * Uređivanje i opremanje unutarnjih stambenih i poslovnih prostora
- * Iznajmljivanje vozila, strojeva i opreme bez rukovatelja
- * Uređenje i održavanje vanjskih površina (okućnica)
- * Izrada investicijskih studija i elaborata, poslovnih i investicijskih planova
- * Djelatnosti fotokopiranja, printanja i uvezivanja
- * Promidžba (reklama i propaganda)
- * Kupnja i prodaja robe
- * Pružanje usluga u trgovini
- * Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- * Zastupanje inozemnih tvrtki
- * Oglašavanje i prodaja putem interneta

D002, 2018-03-28 14:34:21 Stranica: 1 od 2

2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA I PROCJENITELJA



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednice suda
Broj: 4 Su-80/2019-6
Varaždin, 15. ožujka 2019.

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. i 67/18) i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15. i 29/16. - Ispravak), povodom zahtjeva pravne osobe INŽENJERSKE USLUGE d.o.o. Koprivnica, Ulica Ivana Generalića 3, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, Snježana Hrupek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi INŽENJERSKE USLUGE d.o.o. sa sjedištem u Koprivnici, Ulica Ivana Generalića 3, dozvoljava se obavljanje poslova sudskih vještačenja za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina i opreme, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Obrazloženje

Pravnoj osobi INŽENJERSKE USLUGE d.o.o. sa sjedištem u Koprivnici, Ulica Ivana Generalića 3, koja je po ovlaštenoj osobi, direktoru Zdravu Petrasu, dipl. ing. građevinarstva, podnijela ovome sudu zahtjev za davanjem ovlaštenja - dozvolom za obavljanjem poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu vrijednosti nekretnina i opreme, uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak izdano od strane nadležnog suda, rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom Zdravkom Petrasom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina pod brojem 4 Su-168/18-4 od 12. lipnja 2018., te izvadak iz sudskog registra nadležnog trgovačkog suda za pravnu osobu).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka. 2. Pravilnika, predsjednica suda riješila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" br. 125/11.), 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 RH.

Predsjednica suda

Snježana Hrupek-Šabijan



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednice suda
Broj: 4 Su-168/18-4
Varaždin, 12. lipnja 2018.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16. – Uredba) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15. i 29/16. – Ispravak), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan, donosi

RJEŠENJE

Zdravko Petras, dipl. ing. građevinarstva iz Koprivnice, Trg Zlate Bartl 7, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina rješenjem broj: 4 Su-245/13-10 od 11. lipnja 2014., ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Obrazloženje

Zdravko Petras, dipl. ing. 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 (uvjerenje da se ne vodi postupak izdano od strane nadležnog suda, dokaze o stručnim usavršavanjima, policu osiguranja od odgovornosti, te popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica suda riješila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" br. 125/11.), 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 RH.



Predsjednica suda

Snježana Hrupek-Šabijan

3. CERTIFIKAT TEGOVE ZA REV (Recognised European Valuer)



HRVATSKO DRUŠTVO
SUDSKIH VJEŠTAKA
I PROCJENITELJA

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: 30/11/2022

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

. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSViP) . Frane Petrića 5 . HR-10000 Zagreb . Croatia .



4. PRIMJENJIVANI PROPISI I STRUČNA LITERATURA

GRAĐEVINSKI PROPISI

1. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13; 65/17; 39/19)
2. Zakon o građenju (NN 153/13; 20/17; 39/19, 125/19)
3. Zakon o postupanju s ne zakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13)
4. Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
5. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)

PROPISI O VREDNOVANJU

1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
3. Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19)
4. Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)
5. Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
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.

5. OPĆE INFORMACIJE O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI

5.1. Podaci o predmetu procjene i zadatak procjene

NEKRETNINA : Kuća, dvorišna zgrada, pomoćna zgrada - spremište i građevinsko zemljište na čkbr. 1403
k.o. Koprivnički Bregi

LOKACIJA : Štaglinec, Štaglinec 22B

VLASNIK : (udio 1/1) Capek d.o.o., OIB: 25718180329, Koprivnica, Bjelovarska cesta 16A

NARUČITELJ ELABORATA : Općinski sud u Koprivnici, Hrvatske državnosti 5, Koprivnica

OZNAKA SUD. PREDMETA : 13 Ovr-220/2019

ZADATAK PROCJENE : Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine zbog ovršne prodaje procjenjivane nekretnine.

Podaci iz izvotka iz ZK:

Općinski sud : u Koprivnici

k.o. : Koprivnički Bregi

Broj ZK uložka: 544

čkbr. : 1403

ukupna površina : 5248 m²

vlasnik: (udio 1/1) Capek d.o.o., OIB: 25718180329, Koprivnica, Bjelovarska cesta
16A

zabilježbe i tereti : vidljivi u priloženom Izvotku iz zemljišne knjige

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

5.2. Podaci o očevidu

Datum očevida: 04.09.2020.g.

Datum kakvoće: 04.09.2020.g.

Datum vrednovanja: 04.09.2020.g.

Srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja : 1 € = 7,53 kn

Sažetak očevida: Očevidom predmetne nekretnine utvrđeno je trenutno stanje predmetne nekretnine. Napravljena je kontrolna izmjera površina prostorija dvorišne zgrade i zgrade spremišta digitalnim metrom te fotodokumentacija s očevida digitalnim fotoaparatom. Budući da se radi o zgradama koje se koriste kao objekti za zbrinjavanje starijih i nemoćnih osoba, te zbog epidemioloških mjera zbog pandemije COVID 19 nije bilo moguće dugotrajnije zadržavanje u zgradama, detaljna izmjera i slikanje prostorija u kojima su boravile osobe štićenici staračkog doma.

Prisutne osobe na očevidu: Darko Magdić – sudac
Zdravko Petras – sudski vještak i procjenitelj

Procjenitelju na uvid dostavljena dokumentacija:

- Zaključak Općinskog suda u Koprivnici za sudski očevid na predmetnoj nekretnini od 03.07.2020.g.
- Tlocrti kuće (ne odgovaraju trenutnom stanju zgrada) i dozvole za uporabivost zgrada

5.3. Podaci o legalnosti objekta

Legalnost objekata: Kuća i dvorišna zgrada ucertani su u katastarski plan i upisani u ZK izvadak. Na očevidu su vještaku dati na uvid Uporabna dozvola za kuću od 28.12.2015.g. te Rješenje o izvedenom stanju za zgradu spremišta iza dvorišne zgrade od 23.12.2013.g.. Na temelju svega navedenog može se smatrati da su sve zgrade legalne, samo dvorišna zgrada spremišta nije ucertana u katastar i upisana u ZK.



Orto-foto prikaz na katastarskoj podlozi – čkbr. 1403 k.o. Koprivnički Bregi

6. LOKACIJA NEKRETNINE

6.1. Makrolokacija i mikrolokacija

Država:	Republika Hrvatska (Croatia)
Regija:	sjeverozapadna geografska regija Republike Hrvatske
Županija:	Koprivničko-križevačka
Jedinica lokalne samouprave:	Grad Koprivnica
Naselje:	Štaglinec
Cestovna povezanost:	prometni pravac (D2) Varaždin-Koprivnica-Osijek i (D41) R. Mađarska – Gola – Koprivnica – Križevci - Zagreb
Željeznička povezanost:	željeznički pravac Osijek – Koprivnica – Varaždin i Budapest – Koprivnica – Zagreb -Rijeka
Zračna povezanost:	zračna luka Dr. Franjo Tuđman u Zagrebu udaljena cca. 100 km



Makrolokacija

Nekretnina je smještena u građevnom području naselja Štaglinec, prema važećem PPU Grada Koprivnice, na čkbr. 1403 k.o. Koprivnički Bregi. Predmetna čestica 1403 u naravi je građ. čestica mješovite namjene s prednje strane, a stražnji dio čestica je poljoprivredno zemljište odnosno voćnjak i oranica.

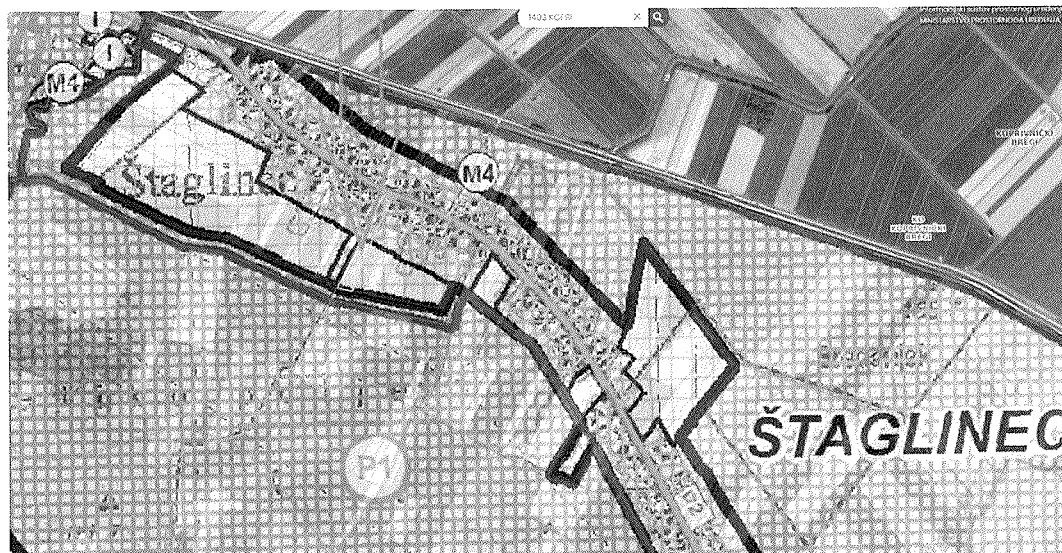


Mikrolokacija

6.2. Podaci o zemljištu

6.2.1. Prostorno-planska dokumentacija

Prostornim planom uređenja Grada Koprivnice predmetne nekretnina nalazi se unutar građevnog područja naselja Štaglinec.



Prikaz namjene zemljišta u Prostornom planu Grada Koprivnice

- 6.2.2. Prometnice, staze i kolni ulaz
U ulici u kojoj se nalazi predmetna nekretnina uređena je magistralna cesta, ima pješačko-biciklističke staze uz parcelu. Prometnica je asfaltirana, širine kolnika 5.5 m, sa cestovnim rubnjacima i cestovnim slivnicima.
Kolni ulaz prema predmetnoj nekretnini je asfaltirani/betonirani.
- 6.2.3. Komunalna infrastruktura
U ulici postoji niskonaponska nadzemna mreža, izgrađena je vodovodna, kanalizacijska i plinska mreža, 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 izgrađena je stambena i dvorišne gospodarske zgrade. Zgrade su u potpunosti završene i zadovoljavaju u pogledu Zakonom o građenju definiranih bitnih zahtjeva za građevinu, no za njih nisu ishodene uporabne dozvole. Zemljište je ograđeno, a okoliš je hortikulturno uređen s osrednjim održavanjem. Stražnji dio zemljišta je poljoprivredno zemljište. Parcela je pravilnog oblika i uz nju postoji bočna javna cesta pa postoji potencijal da se napravi još nekoliko gradilišta na predmetnom zemljištu.

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

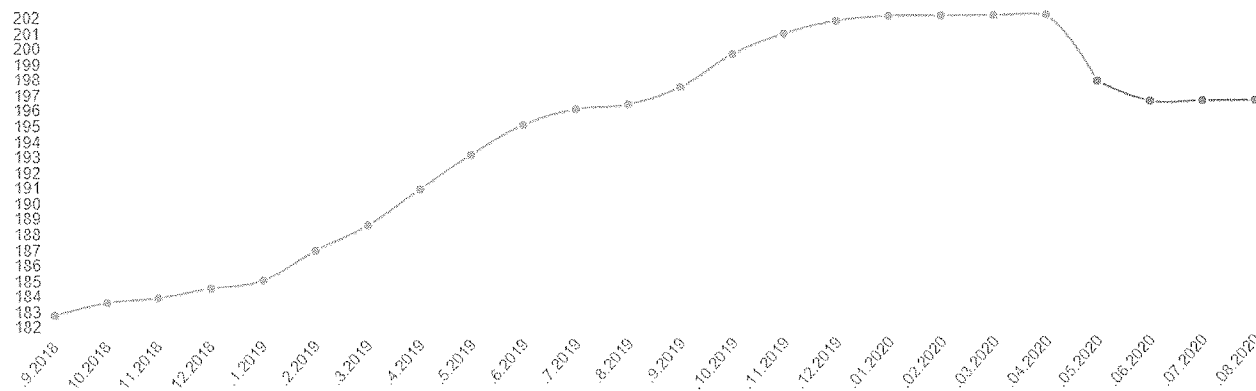
Tržište u ovom dijelu Republike Hrvatske, odnosno županije Koprivničko-križevačke trenutno ne pokazuje baš preveliki interes za predmetnom vrstom nekretnina. Kao relevantna vrijednost jedinične cijene usporedivih nekretnina uzet će se podatke s procjenitelju dostupnog portala e-nekretnine s internet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

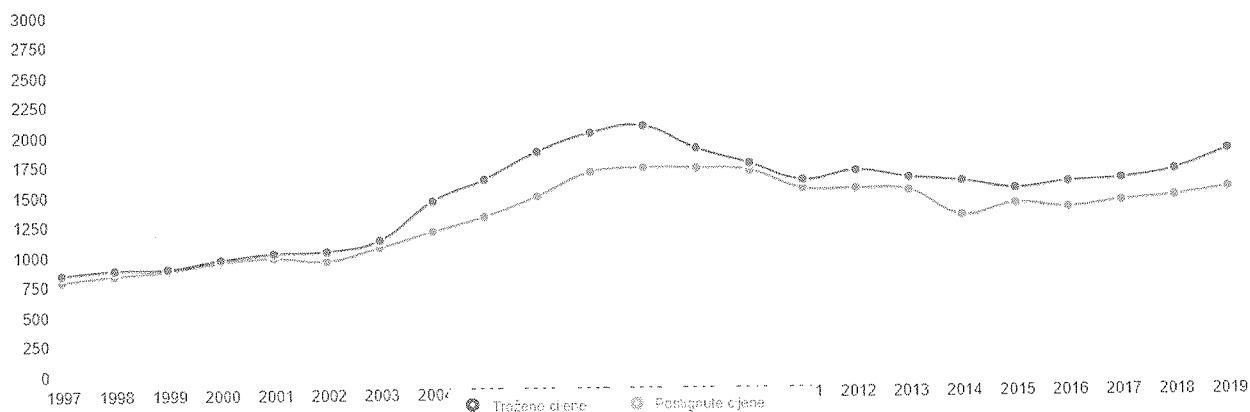
BN Index

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.



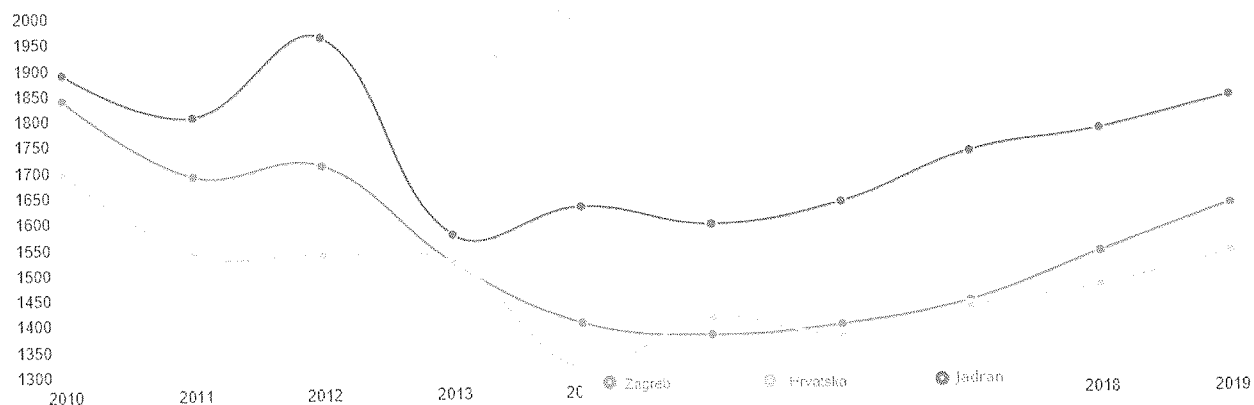
Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena, od 1997.-2018. g., u HR za stanogradnju



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku, a 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, pregledan je okoliš i dvorišni objekti u sklopu predmetne nekretnine. Obavljena je 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 zgrade

Kuća

Vrsta : stambena zgrada koja se sastoji od 3 etaže (podrum, prizemlje i 1. kat) i ima 1 ulaz u stambeni dio zgrade.

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 prizemlja uzima se razdoblje između 1976. i 1978.g.. 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 je građevina prosječno stara **25** godina.

Energetska svojstva: energetska certifikat predmetne zgrade nije predložen procjenitelju, a sukladno očevidom utvrđenih tehničkih karakteristika građevine pretpostavlja se da građevina ima dobre parametre u pogledu energetske efikasnosti. Vanjski prozori i ulazna vrata su od PVC-a dobrih energetske svojstva.

Vanjski izgled: zgrada ima izvedenu fasadu, ima pofarban sokl, nema vidljiva oštećenja na nosivim zidovima, krovšte građevine nije prekriveno (radovi u tijeku u trenutku očevida), limarija krovšta je u potpunosti izvedena.

Dvorišna zgrada

Zgrada je stambene namjene. Zidana zgrada pretpostavljene starosti cca. 25 godina s jednostrešnim drvenim krovštem prekrivenim rebrastim limenim pločama. Zgrada im izvedenu termo fasadu i dobrih je energetske svojstva.

Dvorišna zgrada - spremište

Pomoćna zgrada skladišne namjene. Zidana zgrada pretpostavljene starosti cca. 25 godina s jednostrešnim drvenim krovom prekrivenim rebrastim limenim pločama. Zgrada nem izvedenu fasadu i loših je energetskih svojstava.

8.3. Neto korisna površina unutrašnjosti i bruto volumen zgrade po etažamaKuća

ETAŽA	PROSTORIJA	tlocrtna P (m ²)	koef.	NKP (m ²)	koef.	BRP (m ²)	h(m)	BVO (m ³)
kb= 1,25								
PODRUM								
1.	STUBIŠTE I PROSTORIJE	56,00	0,90	50,40	0,90	70,00	2,30	161,00
PODRUM UKUPNO:		56,00		50,40		70,00		161,00
PRIZEMLJE:								
1.	STUBIŠTE, KUHINJA, URED, KUPAONICE, HODNIK I SOBE SA KREKETIMA	113,60	1,00	113,60	1,00	142,00	2,75	390,50
PRIZEMLJE UKUPNO:		113,60		113,60		142,00		390,50
1. KAT								
1.	STUBIŠTE, WC, KUPAONICE, BALKONI, HODNIK I SOBE SA KREKETIMA	113,60	1,00	0,00	1,00	142,00	2,65	376,30
1. KAT UKUPNO:		113,60		0,00		142,00		376,30
KUĆA UKUPNO:		283,20		164,00		354,00		927,80

Dvorišna zgradaBRP = 90 m²NKP = 72 m²Dvorišna zgrada - spremišteBRP = 62,5 m²NKP = 50 m²**8.4. Konstrukcija, završni radovi, tehnička obilježja i ocjena očevitom zatečenog stanja zgrada**Kuća i dvorišna zgrada (stambene namjene)

Tlocrtna dimenzija zgrada:

cca. 11,0 m x 12 m i 21,0 m x 7,0 m

Etaže:

podrum, prizemlje i 1. kat (kuća) i prizemlje (dvorišna zgrada)

Temelji:

trakasti betonski

Podrum:

ima

Hidroizolacija podruma:

ima

Nosiva konstrukcija:

nosivi zidovi od glinene blok opeke i pune opeke 25x12x6,5 cm i
AB horizontalni i vertikalni serklaži

Vanjski zidovi:

zidovi od glinene blok opeke 25x19x19 cm i pune opeke 25x12x6,5
cm debljine 25 cm

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 : 27/20

SUD. PREDMET: 13 Ovr-220/19

Stranica br. : 15

Unutarnji pregradni zidovi:	zidovi od glinene blok i pune opeke 25x12x6,5 cm debljine 25 i 12 cm
Hidroizolacija zidova:	ima
Termoizolacija vanjskih zidova:	ima
Stropovi:	betonski (fert) strop
Balkoni i terase:	ima
Krovna konstrukcija:	drvena krovna konstrukcija (radovi na postavi pokrova kuće u vrijeme očevida bili su u tijeku), dvorišna zgrada prekrivena glinenim crijepom
Stubište:	betonsko
Lift:	nema
Dimnjaci i ventilacija:	ima
Limarija:	u potpunosti izvedene krovne oluke od pocinčanog lima
Fasada:	ima (termo)
Prozori:	PVC sa klupčicama
Unutarnja vrata:	drvena/furnir masivna
Vanjska vrata:	PVC masivna
Podovi:	betonski s cem. estrihom
Podna obloga:	keramika, parket i laminat
Obrada zidova i stropova:	keramika na zidovima kupaonica i kuhinje te žbukani i bojani u sobama i hodnicima, brodski pod
Uređenje okoliša:	travnato uređen okoliš
Održavanje okoliša:	dobro
Ograda:	ima

OCJENA ZATEČENOG STANJA:

Za zgrade se na temelju očevida stanja sukladno procijenjenoj godini izgradnje, načinu korištenja i stupnju održavanja može reći da su u dobrom stanju. Zgrade se koriste svakodnevno. Unutrašnjost kuće je klasično uređena i u potpunosti opremljena.

8.5. Instalacije, opremljenost zgrade i ocjena očevidom zatečenog stanja instalacija

Kuća i dvorišna zgrada (stambene namjene)

Električne instalacije:	ima
Vodovodni priključak:	ima
Topla voda:	ima
Kanalizacijski priključak:	ima
Plinski priključak:	ima
Sanitarna oprema:	ima
Ventilacija:	ima
Klimatizacija:	ima
Grijanje:	ima izvedeno centralno grijanje na zemni plin

OCJENA ZATEČENOG STANJA:

Pretpostavlja se da su izvedene instalacije u zgradama sukladno godini izgradnje, načinu korištenja i stupnju održavanja u funkcionalnom 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 tлом povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tлом 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 kuće i dvorišnih 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 poredbena metoda za procjenu vrijednosti zemljišta, te troškovnu metoda za procjenu vrijednosti kuće i dvorišnih gospodarskih zgrada. Podaci korišteni u odabranoj metodologiji i koeficijent prilagodbe su uobičajeni na lokalnom tržištu i rezultat su iskustvenih saznanja procjenitelja.

9.3. Utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE JED. CIJ. NEKRETNINA KOJE SE USPOREĐUJU:

13.1.3.		INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾					
		HOUSE PRICE INDICES ¹⁾					
		Indeksi (Q 2015 = 100) ²⁾					
		Indices (Q 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeci stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31

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: - čkbr. 1403 k.o. Koprivnički Bregi
 Površina: - 5248 m²
 Geometrijska obilježja: - uglavnom pravilan izdužen oblik parcela, omjer stranica cca. 1:10
 - teren s blagim nagibom prema ulici

Izgrađenost parcele: - parcela kčbr. 1403 je izgrađena stambenom zgradom i gospodarskim dvorišnim zgradama s prednje strane a stražnji dio je voćnjak i oranica

Komunalna infrastruktura izvedena uz procjenjivane nekretnine:

- nadzemna niskonaponska mreža, telefon, javni 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. 5.0 km udaljeni od procjenjivane parcele

Javni i društveni sadržaji: - gradsko stambeno naselje sa brojnim urbanim sadržajima na cca. 5.0 km

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

Prostorno planska dokumentacija: - PPU Grada Koprivnice

Namjena zemljišta: - izgrađeno građevinsko područje stambene namjene

Parametri izgradnje: - Kig – koef. izgrađenosti = 0,3

- Kis – koef. iskorištenosti = 2,0

Kategorija zemljišta: - I

9.3.1. Utvrđivanje tržišne vrijednosti građ. zemljišta poredbenom metodom

1. Međuvr. izjednačavanje:

ZEMLJIŠNA KNJIGA												DZZS RH					
R.BR.	ZK.č.br. uzor nekretnine	katastarska općina (k.o.)	površina (m2)	vrsta nekretnine	namjena nekretnine po prostornom	izvor podataka o kupoprodaji	datum ugovora	ukupni iznos (kn)	prodajna jed. cijena (kn/m2)	na dan kupopr.	sada	k	međuvrem. izjednačena jed. cijena C1 (kn/m2)	+/- avg. (%)	zadovolj		
1.	7066/3	Koprivnica	2.691,0	građ. zemljište	mješovita	e-nekretnine	03.01.2018.	130.383,24	48,45	99,57	109,3	1,0978	53,19	-23,51	ne		
2.	8170/1	Koprivnica	394,0	građ. zemljište	mješovita	e-nekretnine	11.04.2017.	35.000,00	88,83	100,93	109,3	1,083	96,21	38,36	da		
3.	7812/17	Koprivnica	543,0	građ. zemljište	mješovita	e-nekretnine	23.04.2019.	35.000,00	64,46	102,24	109,3	1,0692	68,91	-0,89	da		
4.	580	Velika Mučna	2.448,0	građ. zemljište	mješovita	e-nekretnine	23.05.2016.	134.690,70	55,02	100,52	109,3	1,0874	59,83	-13,96	da		
													69,54				

Prodajna jed. cijena zemljišta pod 1. najviše odskake pa se isključuje iz danje poredbe.

2. Međuvr. izjednačavanje:

ZEMLJIŠNA KNJIGA										DZZS RH					
R. BR.	ZK.č.br. uzor nekretnine	katastarska općina (k.o.)	površina (m2)	vrsta nekretnine	namjena nekretnine po prostornom	izvor podataka o kupoprodaji	datum ugovora	ukupni iznos (kn)	prodajna jed. cijena (kn/m2)	na dan kupopr.	sada	k	međuvrem. izjednačena jed. cijena C1 (kn/m2)	+/- avg. (%)	zadovolj.
2.	8170/1	Koprivnica	394,0	grad. zemljište	mješovita	e-nekretnine	11.04.2017.	35.000,00	88,83	100,93	109,3	1,083	96,21	28,30	da
3.	7812/17	Koprivnica	543,0	grad. zemljište	mješovita	e-nekretnine	23.04.2019.	35.000,00	64,46	102,24	109,3	1,0692	68,91	-8,10	da
4.	580	Velika Mučna	2.448,0	grad. zemljište	mješovita	e-nekretnine	23.05.2016.	134.690,70	55,02	100,52	109,3	1,0874	59,83	-20,21	da
													74,98		

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 : 27/20

SUD. PREDMET: 13 Ovr-220/19

Stranica br. : 20

Oznaka nekretnine	PROCIJENJIVANA	2.	3.	4.
Oznaka uzor nekretnine (kčbr)	1403	8170/1	7812/17	580
Katastarska općina (KO)	Koprivnički Bregi	Koprivnica	Koprivnica	Velika Mučna
Jedinična cijena C1 (kn/m2)	-	96,21	68,91	59,83
Vrsta transakcije:	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	-	1,00	1,00	1,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE (čl. 14. Pravilnika)				
Lokacija:	-	bolja	bolja	lošija
(0,50 do 2,00)	1,00	1,10	1,15	0,50
	-	0,91	0,87	2,00
Mikrolokacija/atraktivnost susjedstva:	-	bolja	bolja	lošija
(0,50 do 2,00)	1,00	1,05	1,10	0,50
	-	0,95	0,91	2,00
Cestovni pristup:	da	lošije	lošije	lošije
(0,70 do 1,30)	1,00	0,70	0,75	0,70
	-	1,43	1,33	1,43
Javni prijevoz (dostupnost):	da	isto	bolje	lošije
(0,70 do 1,30)	1,00	1,00	1,05	0,70
	-	1,00	0,95	1,43
Komunalna infrastruktura:	da (sve)	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	isto	isto	isto
(0,80 do 1,20)	1,00	1,00	1,00	1,00
	-	1,00	1,00	1,00
Veličina parcele:	-	manja	manja	manja
(0,70 do 1,30)	1,00	1,20	1,20	1,10
	-	0,83	0,83	0,91
Konfiguracija i nagib terena:	ravno	ravno	ravno	ravno
(0,80 do 1,20)	1,00	1,00	1,00	1,00
	-	1,00	1,00	1,00
Utjecaj buke i zagađenja:	nema	isto	isto	isto
(Pravilnik: čl. 15. i prilozi 6 i 7)	1,00	1,00	1,00	1,00
(0,50 do 2,00)	-	1,00	1,00	1,00
Objekti za rušenje:	nema	isto	isto	isto
(0,90 do 1,10)	1,00	1,00	1,00	1,00
	-	1,00	1,00	1,00
SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA				
Vrsta i mjere građevinskog korištenja:				
(Pravilnik: čl. 21.) namjena (kig i kis):	GP/0,4/1,6	isto	isto	isto
	1,00	1,00	1,00	1,00
	-	1,00	1,00	1,00
Kategorija zemljišta:	I	I	I	I
(Pravilnik: čl. 9. i 10. i prilog 4)	1,00	1,00	1,00	1,00
(0,25 do 4,00)	-	1,00	1,00	1,00
Karakteristike tržišta na predmetnoj lokaciji:	ima potražnje	bolje	isto	lošije
(0,25 do 4,00)	1,00	1,50	1,00	0,50
	-	0,67	1,00	2,00
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
KOREKCIJON KOEFICIJENT:		0,98688	0,99361	1,23539
USKLAĐENE JEDINIČNE CIJENE: C2 (kn/m2):				
		94,95	68,47	73,92
ODSTUPANJE U ODNOSU NA JED. CIJENU PRIJE		-1,31%	-0,64%	23,54%
INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČAVANJA (manje od 40%)				
(Pravilnik: čl. 19.)		u redu	u redu	u redu
PROSJEČNA USKLAĐENA JEDINIČNA CIJENA: C2 (kn/m2):				
				79,11
ISKLUČIVANJE NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI				
(Pravilnik: čl. 4.)		20,01%	-13,45%	-6,57%
		u redu	u redu	u redu
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA (kn/m2)				79,11
POVRŠINA PROCJENJIVANOG ZEMLJIŠTA (m2)				5.248,00
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (kn)				415.177,68

9.3.2. Utvrđivanje tržišne vrijednosti poljopr. zemljišta poredbenom metodom

Nema. Prema Prostornom planu sve spada u građevinsko područje.

0,00 kn**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.

Nekretnina ima izvedene sljedeće priključke na komunalnu infrastrukturu:

	izveden (1=DA, 0=NE)	kapacitet / promjer	jed. vrijednost radova (kn)	VRIJEDNOST (kn)
1. JEDNOFAZNI PRIKLJUČAK NA NISKONAPONSKU MREŽU (vrijednost zakupa snage 1.350,00 kn/kw uvećano za PDV i troškove radova na izvođenju priključka)	1	11,50	3.900,00	23.306,25
2. PRIKLJUČAK NA ZEMNI PLIN	1	tipski / DN 32	9.000,00	9.000,00
3. PRIKLJUČAK NA SUSTAV JAVNE VODOOPSKRBE	1	tipski / DN 32	6.000,00	6.000,00
4. PRIKLJUČAK NA SUSTAV JAVNE ODVODNJE	1	tipski / DN 160	5.200,00	5.200,00
5. TELEFONSKI PRIKLJUČAK	1	tipski	1.500,00	1.500,00
VRIJEDNOST IZVEDENIH PRIKLJUČAKA:				45.006,25

9.5. Utvrđivanje sadašnje vrijednosti stambene građevine troškovnom metodomKuća

Neto korisna površina iskoristivog (dovršenog) dijela građevine (NKP):	164,00 m ²
Srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja :	1 € = 7,53 kn
Etalonska vrijednost građenja :	6.000,00 kn
Vrijednost projekta, dozvola i nadzora etalonske građevine (4,0%):	240,00 kn/m ²
Vrijednost izvedbe etalonske građevine (96,0%):	5.760,00 kn/m ²

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 : 27/20

SUD. PREDMET: 13 Ovr-220/19

Stranica br. : 22

Prikaz usporedbe vrijednosti izvedbe etalonske građevine i procjenjivane građevine :

R.br.	DIO ZGRADE	Etalonska vrijednost izvedbe (%)	Etalonska vrijednost izvedbe (kn/m2)	Procijenjen postotak izvedbe nove procj. grad. (%)	Procijenjena vrijedn. izvedbe nove procjenjivane grad. (kn/m2)	Procijenjen post. vrijednosti procj. grad. s obzirom na oštećenja i OOVK grad. elemenata (%)	Procijenjena vrijednost procj. grad. s obzirom na oštećenja i OOVK grad. elemenata (kn/m2)
1.	KONSTRUKCIJA ZGRADE	41,00	2.361,60	98,44	2.324,74	71,49	1.661,88
1.1.	Temelji i podrum	9,60	552,96		516,10		395,83
1.1.1.	Zemljani radovi	2,00	115,20	100,00	115,20	100,00	115,20
1.1.2.	Betonski temelji, betonska podna ploče i AB zidovi podruma	6,00	345,60	100,00	345,60	70,00	241,92
1.1.3.	Horizontalna i vertikalna hidroizolacija	1,60	92,16	60,00	55,30	70,00	38,71
1.2.	Zidovi	14,90	858,24		858,24		600,77
1.2.1.	Nosivi zidovi od blok/pune opeke s betonskim ili AB serklažima	9,30	535,68	100,00	535,68	70,00	374,98
1.2.2.	Pregradni zidovi od blok opeke ili pune opeke s betonskim ili AB serklažima	5,00	288,00	100,00	288,00	70,00	201,60
1.2.3.	Termoizolacija (toplinski mostovi)	0,60	34,56	100,00	34,56	70,00	24,19
1.3.	Stropovi i balkoni	8,70	501,12		501,12		350,78
1.3.1.	Stropovi izvedeni kao puna AB ploča / montažna ploča od fert gredica i uložaka ili drveni strop	7,00	403,20	100,00	403,20	70,00	282,24
1.3.2.	Balkoni izvedeni kao AB ploča	1,70	97,92	100,00	97,92	70,00	68,54
1.4.	Krovnna konstrukcija	6,00	345,60		345,60		241,92
1.4.1.	Krovište izvedeno od drvenih konstruktivnih elemenata	6,00	345,60	100,00	345,60	70,00	241,92
1.5.	Stubište	1,80	103,68		103,68		72,58
1.5.1.	Stubište izvedeno od AB ili čelične konstrukcije	1,80	103,68	100,00	103,68	70,00	72,58
2.	ZAVRŠNI RADOVI	46,00	2.649,60	91,26	2.418,05	72,86	1.761,90
2.1.	Krov	3,70	213,12		150,91		145,15
2.1.1.	Pokrov glinenim crijepom, limenim pločama, salonit ili Sika folijom (ravni krov)	2,70	155,52	60,00	93,31	100,00	93,31
2.1.2.	Krovnna izolacija	1,00	57,60	100,00	57,60	90,00	51,84
2.2.	Limarija i limarski radovi	1,60	92,16		92,16		64,51
2.2.1.	Oluke i odvodne cijevi za krovne vode od pocinčanog lima	1,10	63,36	100,00	63,36	70,00	44,35
2.2.2.	Ventilacijske cijevi	0,30	17,28	100,00	17,28	70,00	12,10
2.2.3.	Limeni obšavi oko dimnjaka, rubne lajsne, rozete na otvorima	0,20	11,52	100,00	11,52	70,00	8,06
2.3.	Fasada	7,00	403,20		362,88		290,30
2.3.1.	Fasada izvedena od toplinske izolacije (okipor 8-15 cm i kamena vuna 8-15 cm), završni sloj plastične žbuke i fasadne boje	7,00	403,20	90,00	362,88	80,00	290,30
2.4.	Prozori	4,70	270,72		247,68		173,38
2.4.1.	Doprozornik i krila prozora od PVC-a, aluminijski ili smrekovine 1. klase s PVC roletama ili grijala od smrekove građe 1. klase kao zaštita od sunca dobrih energetskih svojstava	4,00	230,40	90,00	207,36	70,00	145,15
2.4.2.	Unutarnje klupčice od PVC-a ili lakiranog drveta	0,30	17,28	100,00	17,28	70,00	12,10
2.4.3.	Vanjske klupčice od kamena, PVC-a ili pocinčanog lima	0,40	23,04	100,00	23,04	70,00	16,13
2.5.	Vrata	3,70	213,12		213,12		151,20
2.5.1.	Dovratnik i krila unutarnjih vrata - dovratnik od smrekova drveta 1. klase, a krila od drvenog sendviča obložena furnirom i polakirana, ili PVC ili aluminijska stolarija	3,00	172,80	100,00	172,80	70,00	120,96
2.5.2.	Ulazna masivna vrata dobrih energetskih svojstava	0,70	40,32	100,00	40,32	75,00	30,24
2.6.	Pregradne stijene od lakih konstruktivnih elemenata	0,60	34,56		31,10		21,77
2.6.1.	Pregradne stijene od gipskartonskih ploča debljine do 12 cm sa zv. izolacijom	0,60	34,56	90,00	31,10	70,00	21,77
2.7.	Podovi	9,00	518,40		499,39		341,02
2.7.1.	Estrih	1,50	86,40	100,00	86,40	70,00	60,48
2.7.2.	Pločice i kamen (40% podne površine objekta)	2,80	161,28	100,00	161,28	70,00	112,90
2.7.3.	Drveni parket/daščani pod (40% podne površine objekta)	3,30	190,08	90,00	171,07	65,00	111,20
2.7.4.	Laminat (10% podne površine objekta)	0,70	40,32	100,00	40,32	70,00	28,22
2.7.5.	Linoleum (10% podne površine objekta)	0,70	40,32	100,00	40,32	70,00	28,22
2.8.	Obrada zidova i stropova	11,60	668,16		599,04		419,33
2.8.1.	Žbukanje zidova i stropova produženom žbukom i gips žbukom	5,30	305,28	100,00	305,28	70,00	213,70
2.8.2.	Ličenje zidova i stropova	3,10	178,56	100,00	178,56	70,00	124,99
2.8.4.	Zidne pločice (sanitarni prostori i kuhinja)	2,00	115,20	100,00	115,20	70,00	80,64
2.8.5.	Drvena "brodski pod" obloga zidova/stropa	1,20	69,12	100,00	69,12	65,00	44,93
2.9.	Bravarski radovi i razni ostali završni navedeni radovi	4,10	236,16		221,76		155,23
2.9.1.	Bravarski radovi na balkonskoj i stubišnoj ogradi	1,60	92,16	100,00	92,16	70,00	64,51
2.9.2.	Ostali završni navedeni radovi	2,50	144,00	90,00	129,60	70,00	90,72
3.	INSTALATERSKI RADOVI	13,00	748,80	100,00	748,80	70,00	524,16
3.1.	Vodovod i kanalizacija	4,80	276,48		276,48		193,54
3.1.1.	Vodovod (topla i hladna voda)	2,00	115,20	100,00	115,20	70,00	80,64
3.1.2.	Kanalizacija i sanitarna oprema	2,80	161,28	100,00	161,28	70,00	112,90
3.2.	Grijanje i ventilacija	3,00	172,80		172,80		120,96
3.2.1.	Centralno grijanje / grijanje na peći	2,00	115,20	100,00	115,20	70,00	80,64
3.2.2.	Dimnjaci i ventilacijski kanali	1,00	57,60	100,00	57,60	70,00	40,32
3.3.	Električne instalacije	5,20	299,52		299,52		209,66
3.3.1.	Instalacija i oprema jakе struje (220 V)	3,80	218,88	100,00	218,88	70,00	153,22
3.3.2.	Instalacija i oprema slabe struje (antenske i telefonske instalacije itd.)	0,50	28,80	100,00	28,80	70,00	20,16
3.3.3.	Uzemljenja i gromobranske instalacije	0,90	51,84	100,00	51,84	70,00	36,29
4.	UKUPNO	100,00	5.760,00	95,34	5.491,58	71,89	3.947,93

Vrijednost projekta, vodnog doprinosa i nadzora etalonske građevine (4,0%): 240,00 kn/m²
 Procijenjena vrijednost izvedbe nove procjenjivane građevine bez oštećenja (96,0%): 5.491,58 kn/m²
 Vrijednost nove procjenjivane zgrade bez oštećenja (Nv): 5.731,58 kn/m²

Vrijednost projekta, vodnog doprinosa i nadzora etalonske građevine (4,0%): 240,00 kn/m²
 Procijenjena vrijednost procj. građevine s obzirom na OOVK elemenata građevine (96,0%): 3.947,93 kn/m²
 Vrijednost procjenjivane građevine s obzirom na OOVK elemenata građevine: 4.187,93 kn/m²

Vrijednost procj. stambene građevine s obzirom na oštećenja i OOVK elemenata građevine:

$$4.187,93 \quad \times \quad 164,00 \quad = \quad 686.820,98 \text{ kn}$$

PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA GRAĐEVINE (OOVK):
 (PRILOG 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15)

FK MATRICA

			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • optimalna lokacija • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • srednja lokacija • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija • jedva postoji / ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

Odabir faktora korištenja (FK):

	Oznaka	A	B	C	odabrani FK:
1.	Odabrano	2./3	2./3	2	2,5

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 : 27/20

SUD. PREDMET: 13 Ovr-220/19

Stranica br. : 24

Izračun Sadašnje vrijednosti kuće:

Održivi vijek korištenja zgrade (OVK):	100 god.	
Prosječna starost zgrade na dan vrednovanja (G):	25 god.	
Odabrani faktor korištenja (FK):	2,5	
Relativna starost zgrade (Rs):	25,0 %	
Predvidivi ost. održ. vijeka korištenja (PRILOG 10):	58 %	
Ostatak održivog vijeka korištenja zgrade (OOVK):	58 god.	
Zamjenska starost zgrade (Gz):	42 god.	
Linearno umanj enje vrijednosti zgrade:	42,0 %	
Vrijednost nove procjenjivane zgrade (Nv):	686.820,98 kn	
Sadašnja vrijednost procjenjivane zgrade (Sv):	398.356,17 kn	52.902,55 €

9.6. Utvrđivanje sadašnje vrijednosti dvorišnih zgrada troškovnom metodom**1. Dvorišna zgrada (stambene namjene)**BRP = 90 m²NKP = 72 m²

Jedinična cijena nove dvorišne gospod. zgrade:	3.850,00 kn/m ²	
BRP zgrade:	90,00 m ²	
NKP zgrade:	72,00 m ²	
Održivi vijek korištenja zgrade (OVK):	100 god.	
Starost od zadnje rekonstr. na dan vrednovanja (G):	25 god.	
Odabrani faktor korištenja (FK):	2,5	
Relativna starost zgrade (Rs):	25,0 %	
Predvidivi ost. održ. vijeka korištenja (PRILOG 10):	58 %	
Ostatak održivog vijeka korištenja objekta (OOVK):	58 god.	
Zamjenska starost zgrade (Gz):	42 god.	
Linearno umanj enje vrijednosti zgrade:	42,0 %	
Vrijednost nove procjenjivane zgrade (Nv):	277.200,00 kn	
Sadašnja vrijednost procjenjivane zgrade (Sv):	160.776,00 kn	21.351,39 €

2. Dvorišna zgrada - spremišteBRP = 62,5 m²NKP = 50 m²

Jedinična cijena nove dvorišne gospod. zgrade:	1.650,00 kn/m ²	
BRP zgrade:	62,5 m ²	
NKP zgrade:	50,00 m ²	
Održivi vijek korištenja zgrade (OVK):	100 god.	
Starost od zadnje rekonstr. na dan vrednovanja (G):	25 god.	
Odabrani faktor korištenja (FK):	2,5	
Relativna starost zgrade (Rs):	25,0 %	
Predvidivi ost. održ. vijeka korištenja (PRILOG 10):	58 %	
Ostatak održivog vijeka korištenja objekta (OOVK):	58 god.	
Zamjenska starost zgrade (Gz):	42 god.	
Linearno umanjene vrijednosti zgrade:	42,0 %	
Vrijednost nove procjenjivane zgrade (Nv):	82.500,00 kn	
Sadašnja vrijednost procjenjivane zgrade (Sv):	47.850,00 kn	6.354,58 €

Ukupna sadašnja vrijednost izgrađenih i procijenjenih dvorišnih zgrada:

208.626,00 kn

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.

NAPOMENA: dimenzije nisu izmjerene na terenu nego preko digitalnog katastra

	izveden (1=DA, 0=NE)	jedinica mjere (m ² ili m')	jed. vrijednost radova (kn/m ² ili kn/m')	proc. OOVK zbog dotrajalosti (%)	VRIJEDNOST (kn)
1. BETONSKE POVRŠINE (beton debljine 10 cm izveden na tamp. sloju zbijenog šljunka debljine min. 35 cm)	1	170,00	145,00	70,00	17.255,00
2. BETONSKI OPLOČNI ELEMENTI (izvedene na tamp. sloju zbijenog šljunka debljine min. 35 cm i sloju pijeska debljine min. 3 cm uključivo fugiranje pijeskom)	0	0,00	220,00	90,00	0,00
3. ASFALTIRANE POVRŠINE (izvedene na tamp. Sloju zbijenog šljunka debljine min. 35 cm)	0	0,00	180,00	90,00	0,00
4. MALI BETONSKI RUBNJACI (debljine 8 cm, izvedeni na tamp. sloju zbijenog šljunka debljine min. 35 cm, uključivo betonski temelj i fugiranje spojnica)	0	0,00	85,00	90,00	0,00
5. ULIČNA OGRADA IZVEDENA OD DRVENIH STUPIČA NA BETONSKIM STUPOVIMA I PARAPETIMA (uključivo velika kolna vrata i vrata pješačkog ulaza)	1	22,00	800,00	70,00	12.320,00
6. OGRADA IZVEDENA OD BETONSKIH PANELA S BETONSKIM PARAPETOM I BET. STUPOVIMA	0	0,00	390,00	30,00	0,00
7. OGRADA IZVEDENA OD POCINČANIH METALNIH PANELA / DRVENIH STUPIČA NA METALNIM STUPOVIMA VISINE 150 cm	1	62,00	260,00	70,00	11.284,00
8. OGRADA IZVEDENA OD POCINČANOG PLETIVA NA METALNIM STUPOVIMA VISINE 150 cm	0	0,00	125,00	30,00	0,00
VRIJEDNOST UREĐENJA OKUĆNICE (građevinska vrijednost)					40.859,00

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.

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. Vodni doprinos je sadržan u etalonskoj vrijednosti izgradnje građevine i uračunat je kod izračuna vrijednosti građevina troškovnom metodom.

	BVO (m3)	jed. cijena (kn/m3)	VRIJEDNOST (kn)
KOMUNALNI DOPRINOS ZA KUĆU	927,80	20,00	18.556,00
KOMUNALNI DOPRINOS ZA POM. ZGRADE	450,00	20,00	9.000,00
VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA			27.556,00

9.9. Umanjenje vrijednosti zbog nedostataka i šteta

Procjenjivana građevina je uz određene zahvate na adaptaciji unutrašnjosti i stolariji iskoristiva i nema dijelova sa znatnim oštećenjima na konstruktivnim elementima građevine i nezadovoljavanja bitnih zahtjeva za građevinu sukladno Zakonu o građenju. Nedostaci i štete na uporabivom dijelu građevine uzeti su u obzir kod izračuna procijene vrijednosti procjenjivane građevine s obzirom na OOVK građevinskih elemenata.

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.

0,00 kn

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

Zgrade 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 kn.

Građevinska parcela predmetne nekretnine ima pristup javnoj prometnici.

0,00 kn

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.):

1.	Faktor zone - lokalnog položaja	Fz	0,00
2.	Faktor starosti zgrade	Fst	0,00
3.	Faktor površine - veličine zgrade	Fv	-0,05
4.	Faktor za poslovne prostore	Fposl	0,00
5.	Faktor posebnih uvjeta - legalnosti	Fpos	0,00
6.	Faktor tržišta	Ft	-0,10
	KOEFICIJENT PRILAGODBE (1+Fz+Fst+Fv+Fposl+Fpos+Ft)	Tf	0,85

9.12. Utvrđivanje tržišne vrijednosti procjenjivanih nekretnina (Rekapitulacija)

KUĆA I DVORIŠNE ZGRADE	PROC. SADAŠNJA VRIJEDNOST NEKRETNINE	Tf	PROC. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	%
1. Vrijednost građ. zemljišta	415.177,68 kn	1	415.177,68 kn	39,75
2. Priklučci na komunalnu infrastrukturu	45.006,25 kn	1	45.006,25 kn	4,31
3. Vrijednost stambene zgrade utvrđena troškovnom metodom	398.356,17 kn	0,85	338.602,74 kn	32,42
4. Vrijednost uređenja okućnice (građevinska vrijednost)	40.859,00 kn	1	40.859,00 kn	3,91
5. Vrijednost doprinosa	27.556,00 kn	1	27.556,00 kn	2,64
6. Vrijednost dvorišnih zgrada (stambena i spremište)	208.626,00 kn	0,85	177.332,10 kn	16,98
7. Umanjenje vrijednosti zbog uklanjanja nedostataka i šteta	0,00 kn	1	0,00 kn	0,00
8. Umanjenje vrijedn. zbog nedozv. gradnje i nakn. za služnost puta	0,00 kn	1	0,00 kn	0,00
UKUPNO			1.044.533,77 kn	100,00

NAPOMENA:

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

Pokretne, električni uređaji, namještaj, kućanska oprema i trajni nasadi u okolišu nisu predmet ove procjene.

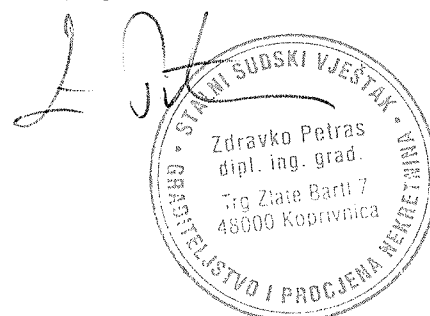
Iznosi su bez ikakvih poreznih davanja i troškova oglašavanja kod prodaje.

Jednogodišnji poljoprivredni nasadi i trajni nasadi (voćke) u okolišu nisu predmet ove procjene.

Koprivnica, 04. rujan 2020.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zdravko Petras, dipl.ing.građ. (REV)



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 : 27/20

SUD. PREDMET: 13 Ovr-220/19

Stranica br. : 28

10. ZAKLJUČAK

NEKRETNINA : Kuća, dvorišna zgrada, pomoćna zgrada - spremište i građevinsko zemljište na čkbr. 1403 k.o. Koprivnički Bregi

LOKACIJA : Štaglinec, Štaglinec 22B

VLASNIK : (udio 1/1) Capek d.o.o., OIB: 25718180329, Koprivnica, Bjelovarska cesta 16A

NARUČITELJ ELABORATA : Općinski sud u Koprivnici, Hrvatske državnosti 5, Koprivnica

OZNAKA SUD. PREDMETA : 13 Ovr-220/2019

ZADATAK PROCJENE : Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine zbog ovršne prodaje procjenjivane nekretnine.

Datum očevida: 04.09.2020.g.

Datum kakvoće: 04.09.2020.g.

Datum vrednovanja: 04.09.2020.g.

Srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja : 1 € = 7,53 kn

Tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine:

T_v = 1.045.000,00 kn (zaokruženo)

NAPOMENA:

Iznos je bez ikakvih poreznih davanja i troškova oglašavanja kod prodaje.

Koprivnica, 04. rujan 2020.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zdravko Petras, dipl.ing.građ. (REV)



2020



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 procjembenog 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 u 4 originalna primjeraka od kojih su 3 dostavljena naručitelju, a 1 ostaje u arhivi sudskog vještaka i procjenitelja u roku dvije godine.

Koprivnica, 04. rujan 2020.g.

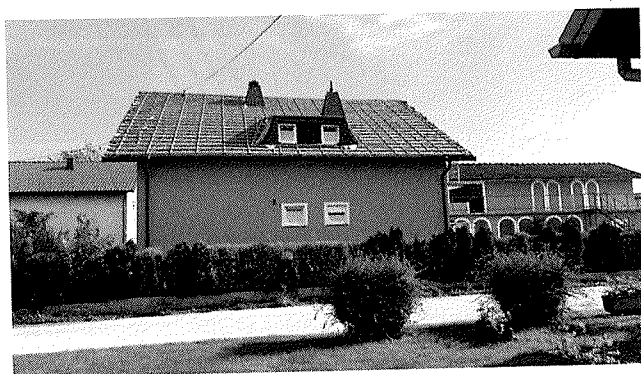
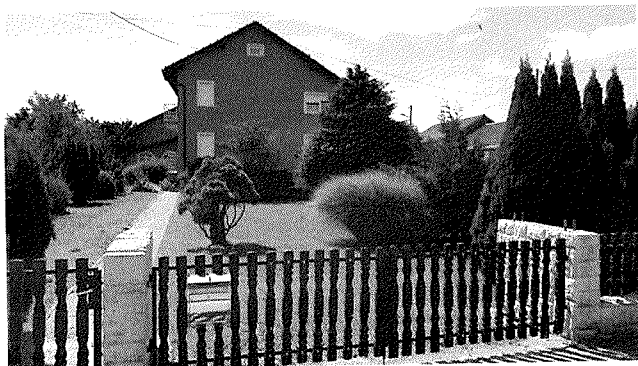
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zdravko Petras, dipl.ing.građ. (REV)

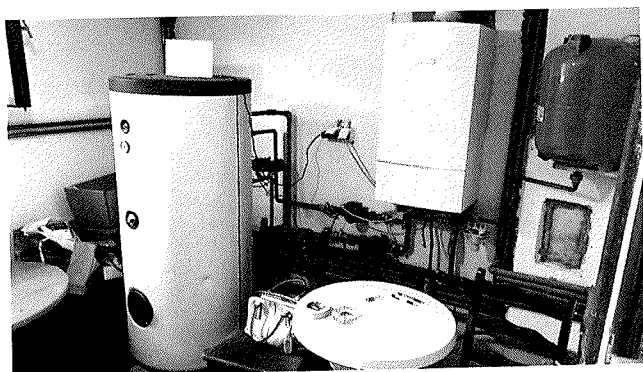
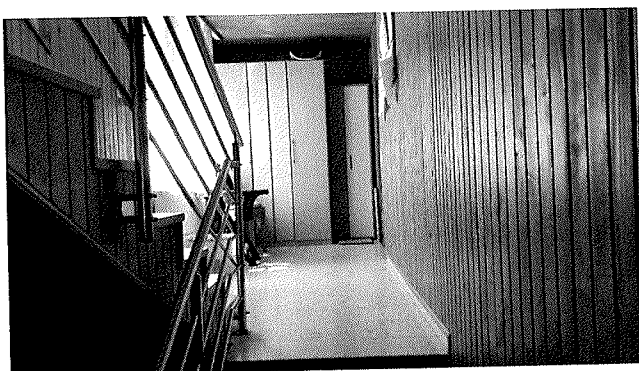
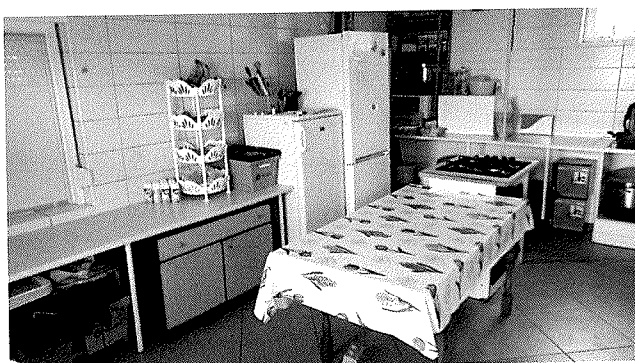
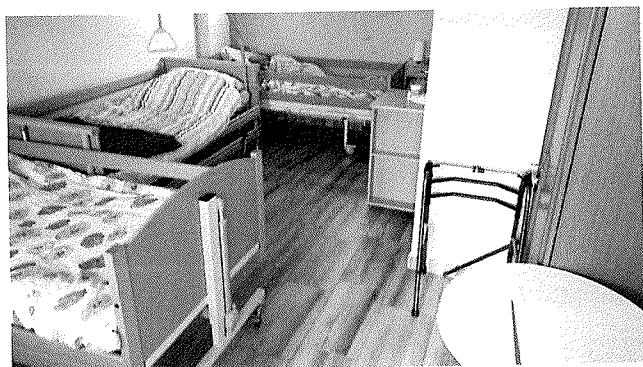


12. FOTOGALERIJA

- Vanjsko uređenje



- Unutrašnjost zgrada:



INŽENJERSKE USLUGE d.o.o.

za procjenu nekretnina, nadzor i ostalo

Koprivnica, Ulica Ivana Generalića 3

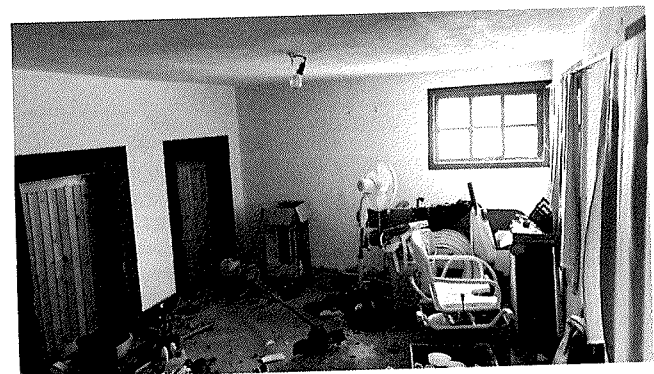
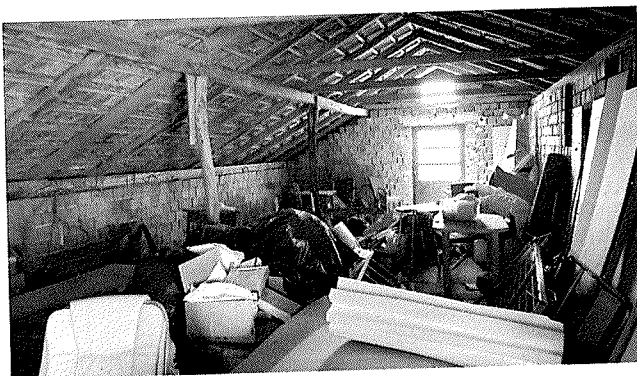
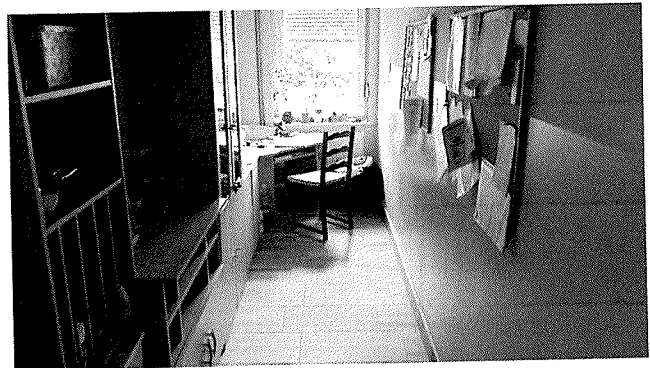
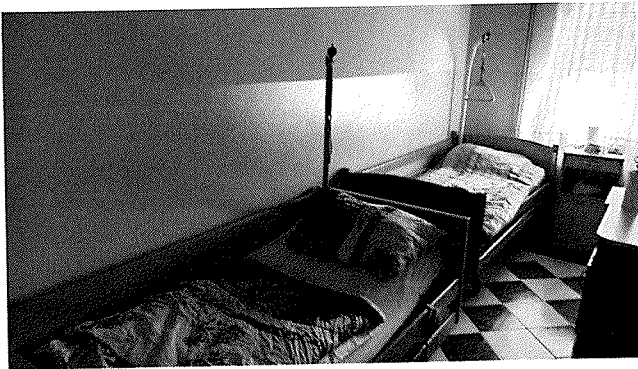
E-mail : zpetras1@gmail.com

GSM : 098/183-14-71

BROJ ELABORATA : 27/20

SUD. PREDMET: 13 Ovr-220/19

Stranica br. : 32



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 : 27/20

SUD. PREDMET: 13 Ovr-220/19

Stranica br. : 33

13. IZVODI IZ ZEMLJIŠNOKNJIŽNE DOKUMENTACIJE**NESLUŽBENA KOPIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Koprivnici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KOPRIVNICA
Stanje na dan: 15.10.2020. 23:36

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314170, KOPRIVNIČKI BREGI

Broj ZK uložka: 544

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9009/2019
Aktivne plombe:**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE****A****Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1403	KUĆA, ZGRADA, DVORIŠTE, VOĆNJAK I ORANICA			5248	
		KUĆA U SELU			142	
		ZGRADA U SELU			90	
		DVORIŠTE U SELU			500	
		VOĆNJAK U SELU			1619	
		ORANICA U SELU			2897	
		UKUPNO:			5248	

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1	
	CAPEK D.O.O., OIB: 25718180329, BJELOVARSKA CESTA 16A, 48000 KOPRIVNICA	

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 28.04.2016.g. pod brojem Z-3226/2016 UKNJIŽBA. ZALOŽNO PRAVO. SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE VJEROVNIKA ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA VJEROVNIKA NA NEKRETNINI ZALOŽNIH DUŽNIKA. BROJ: 69/04-2016 22.04.2016. UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU BROJ: 510160-9051872 22.04.2016. za glavniciu u iznosu od 2.000.000,00 kn (slovima: dvamilijunakuna), uz valutnu klauzulu, preračunato u EUR-e prema srednjem tečaju HNB-a na dan plasmana sredstava, s rokom vraćanja od 96 mjeseci od dana prijenosa kredita u otplatu, a nakon isteka početka koji je određen u trajanju od 24 mjeseci i uz fiksnu ugovornu kamatnu stopu od 6,50 % godišnje, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, troškove, te sve ostale obveze iz navedenog Ugovora o dugoročnom kreditu, na nekretnine u A, za korist: SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, SLATINA, V. NAZORA 2	2.000.000,00 KN	
2.			

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 : 27/20

SUD. PREDMET: 13 Ovr-220/19

Stranica br. : 34

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 314170, KOPRIVNIČKI BREGI

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 544

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 09.08.2019.g. pod brojem Z-6796/2019 UKNJŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU POSLOVNI BROJ: 13 OVR-144/2019-2 09.08.2019. radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja prema protivniku osiguranja u iznosu 152.006,93 kn (glavnica 149.864,600 kn i kamate 2.142,33 kn) zajedno sa zakonskim zateznim kamatama na iznos glavnog duga po kamatnoj stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem za tri postotna poena prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje duže od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje predhodi tekućem polugodištu, a koje teku od 12. srpnja 2019. pa do isplate, kao i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 2.500,00 kn sa zakonskim zateznim kamatama po kamatnoj stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem za tri postotna poena prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje duže od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje predhodi tekućem polugodištu, koje teku od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do isplate, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCIJA, OIB: 18683136487	152.006,93 KN	na 2.1
2.2	Zaprimljeno 09.08.2019.g. pod brojem Z-6796/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, radi čijeg osiguranja je uknjžba određena (čl. 297 st. 2 Ovršnog zakona).		
3.			
3.1	Zaprimljeno 28.10.2019.g. pod brojem Z-9009/2019 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI POSL. BROJ: 13 OVR-220/2019-2 25.10.2019. na nekretninama u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem Ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom, a koja ovrha se vodi kod ovog Suda pod poslovni broj:13 Ovr-220/2019.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.10.2020.

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 : 27/20

SUD. PREDMET: 13 Ovr-220/19

Stranica br. : 35

NESLUŽBENA KOPIJA

**REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KOPRIVNICA**

Stanje na dan: 15.10.2020. 23:36

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTAKatastarska općina: KOPRIVNIČKI BREGI (Mbr. 314170)
Posjedovni list: 1235

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	CAPEK D.O.O., BJELOVARSKA CESTA 16A, 48000 KOPRIVNICA, HRVATSKA (VLASNIK)	25718180329

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1403	U SELU	5248	18		
			KUĆA, U SELU	142			
			ORANICA	2897			
			ZGRADA	90			
			VOĆNJAK	1619			
			DVORIŠTE	500			
Ukupna površina katastarskih čestica				5248			

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

14. PRESLIKE DOKUMENTACIJE I GRAFIČKI PRILOZI



Republika Hrvatska
Općinski sud u Koprivnici
Koprivnica, Hrvatske državnosti 5

Poslovni broj: 13 Ovr-220/2019-8

Općinski sud u Koprivnici po sucu Darku Magdiću kao sucu pojedincu u ovršnom predmetu ovrhovoditelja Slatinska banka d.d. Slatina, Vladimira Nazora 2, OIB:42252496579, zastupan po punomoćniku Darku Horvatu, dipl.iur., protiv ovršenika Capek d.o.o. iz Koprivnice, Bjelovarska cesta 16/2, OIB:25718180329, zastupana po direktoru Sladani Capek, radi ovrhe na nekretninama ovršenika, 3. srpnja 2020. donosi

ZAKLJUČAK

U ovom predmetu određuje se očevid na nekretninama ovršenika upisanih u zk.ul.br.544 k.o. Koprivnički Bregi, čkrb.1403, za dan:

4. rujna 2020. u 13:00 sati.

Na očevid se obvezuju pristupiti:

1. pun. ovrhovoditelja
2. ovršenik po direktoru Sladani Capek
3. građevinski vještak ing. Zdravko Petras

U slučaju kiše ili lošeg vremena, zakazani očevid na nekretninama neće se održati, a novi će biti zakazan pismeno.

Koprivnica, 3. srpnja 2020.

Sudac
Darko Magdić

Dostaviti:

- 1.Slatinska banka d.d. Slatina,V. Nazora 2, n/ r pun. Darku Horvatu
- 2.Capek d.o.o. Koprivnica, Koprivnica, Bjelovarska cesta 16/2, n/r dir. Sladani Capek
- 3.Građevinski vještak ing. Koprivnica, Trg Z. Bartl 7

Dokument je elektronički potpisan.

DARKO MAGDIĆ

Vrijeme potpisivanja:

03.07.2020

11:42:00



DN
C=HR
O=OPĆINSKI SUD U KOPRIVNICI
2.5.4.3=HR-183-14-71
CN=ZDRAVKO PETRAS
C=HR
O=OPĆINSKI SUD U KOPRIVNICI
2.5.4.3=HR-183-14-71
CN=DARKO MAGDIĆ



REPUBLIKA HRVATSKA
KOPRIVNIČKO-KRIŽEVAČKA ŽUPANIJA



GRAD KOPRIVNICA

Upravni odjel za komunalno gospodarstvo,
prostorno uređenje i zaštitu okoliša

KLASA: UP/I-361-03/13-01/250
URBROJ: 2137/01-06-01/9-13-9
Koprivnica, 23.12. 2013.



Grad Koprivnica, Upravni odjel za komunalno gospodarstvo, prostorno uređenje i zaštitu okoliša, povodom zahtjeva kojeg je podnio **Vinko Vrabec iz Štaglinca, Štaglinec k.br. 22B**, na temelju članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12. i 143/13.) donosi sljedeće:

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se dovršena **pomoćna zgrada – spremište**, prizemna građevina, visine do 3,20 m, maksimalnih vanjskih tlocrtnih dimenzija 7,25 m x 8,65m, ukupne tlocrtne površine približno 47 m², jednostrešnog krova, izgrađena na k.č.br. 1403, upisanoj u z.k. uložak broj 544 k.o. Koprivnički Bregi, Štaglinec, Štaglinec 22 B.
2. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovoga rješenja.
3. Zgrada iz točke 1. izreke ovoga rješenja evidentirat će se u katastru i u zemljišnoj knjizi, a u posjedovnici zemljišne knjige će se staviti zabilježba da je prilikom evidentiranja zgrade priloženo ovo rješenje uz navođenje njegovog naziva i oznake.

O b r a z l o ž e n j e

Vinko Vrabec iz Štaglinca, Štaglinec k.br. 22 B, podnio je dana 27.2.2013. godine zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje zgrade iz točke 1. izreke ovoga rješenja.

Podnositelj zahtjeva je uz zahtjev priložio propisane dokumente člankom 14. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama:

- tri primjerka kopije katastarskog plana u mjerilu 1: 2000 od 23.01.2013. godine,
- akt na temelju kojeg je izgrađena osnovna zgrada (Građevna dozvola, Broj: UP/I-06-1829-1976 od 2.7.1976. godine).

Povodom pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu u mjerilu 1: 5000 Državne geodetske uprave izrađenu na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011. godine utvrđeno je da je predmetna građevina vidljiva na istoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka i izrađen je spis iz spomenute ortofoto karte koji je priložen u spis.

Uvidom u izvadak iz zemljišnih knjiga za zemljište na kojemu je izgrađena predmetna građevina te očevidom održanim dana 6.12.2013. godine, utvrđeno je sljedeće:

- predmetna građevina smještena je unutar granica građevinskog područja naselja Štaglinec kao izgrađeno građevinsko zemljište prema Prostornom planu uređenja Grada Koprivnice („Glasnik Grada Koprivnice“ broj 4/06. i 5/12.),
- predmetna građevina nema veću etažnost od najveće dopuštene spomenutim planom te odredbom članka 5. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama,
- predmetna građevina se ne nalazi u području i površinama iz članka 6. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,
- predmetna građevina nije izgrađena na međi,
- predmetna građevina izvedena je na način i od materijala kojima se osigurava dugotrajnost i sigurnost korištenja.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče s tom česticom zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi ta čestica, pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja pozivom od 5.12.2013. godine koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovoga upravnog tijela. Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja od 10.12.2013. do 12.12.2013. godine, ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika, a što je utvrđeno zapisnikom sastavljenim dana 13.12.2013. godine od strane ovoga upravnog tijela.

Uvidom u rješenje o naknadi Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo, prostorno uređenje i zaštitu okoliša Grada Koprivnice, KLASA: UP/I-361-01/13-01/0407, URBROJ: 2137/01-06-02/2-13-2 od 17.12.2013. godine i uplatnicu od 23.12.2013. godine koju je podnositelj zahtjeva priložio u spis, utvrđeno je da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru u iznosu od 500,00 kn.

Budući je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetne građevine postupljeno je prema odredbi članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovoga rješenja.

Sadržaj točke 1. izreke ovoga rješenja sukladan je odredbama članka 23. stavka 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Sadržaj točke 2. izreke ovoga rješenja sukladan je odredbama članka 23. stavka 5. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Sadržaj točke 3. izreke ovog rješenja sukladan je odredbama članka 35. stavka 1., 2., 3. i članka 36. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Upravna pristojba na zahtjev za donošenje ovoga rješenja i njegovo donošenje po Tar. broju 1. i 2. Tarife Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“ br. 8/96., 77/96., 95/97., 131/97., 68/98., 66/99., 145/99., 116/00., 163/03., 17/04., 110/04., 141/04., 150/05., 153/05., 129/06., 117/07., 25/08., 60/08., 20/10., 69/10., 126/11., 112/12., 19/13. i 80/13.) u iznosu od 70,00 kuna plaćena je u cijelosti.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja u roku od 15 dana od dana njegova primitka. Žalba se predaje u pisanom obliku poštom ili usmeno na zapisnik, putem tijela koje je donijelo ovo rješenje.

Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 50,00 kn po Tarifnom broju 3. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“ broj 8/96., 77/96., 95/97., 131/97., 68/98., 66/99., 145/99., 116/00., 163/03., 17/04., 110/04., 141/04., 150/05., 153/05., 129/06., 117/07., 25/08., 60/08., 20/10., 69/10., 126/11., 112/12., 19/13. i 80/13.).





REPUBLIKA HRVATSKA
Koprivničko-križevačka županija
Grad Koprivnica
Upravni odjel za komunalno gospodarstvo, prostorno
uređenje i zaštitu okoliša

OVO JE RJEŠENJE
postalo izvršno i pravomoćno

s danom 28.12.2015.

Koprivnica, 28.12.2015.



KLASA: UP/I-361-05/15-30/000260
URBROJ: 2137/01-06-01/3-15-0007
Koprivnica, 28.12.2015.

Grad Koprivnica, Upravni odjel za komunalno gospodarstvo, prostorno uređenje i zaštitu okoliša, rješavajući po zahtjevu koji su zajednički podnijeli Vinko Vrabec HR-48000 Štaglinec, Štaglinec 22 b, OIB 54951613888 te Barica Vrabec HR-48000 Štaglinec, Štaglinec 22 b, OIB 65496824121 na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13.), izdaje

UPORABNU DOZVOLU ZA GRAĐEVINE IZGRAĐENE NA TEMELJU AKTA ZA GRAĐENJE IZDANOG DO 1. LISTOPADA 2007. GODINE

I. Utvrđuje se da je:

- izgrađena građevina stambene namjene - obiteljska kuća s jednom stambenom jedinicom,

na građevnoj čestici označenoj kao k.č.br. 1403 k.o. Koprivnički Bregi (Štaglinec, Štaglinec 22 b) u pogledu namjene, vanjskih mjera svih nadzemnih i podzemnih dijelova građevine, oblika i veličine građevne čestice i smještaja građevine na građevnoj čestici, odnosno unutar obuhvata zahvata, u skladu s izvršnim aktom za građenje i to:

- Izvršna građevinska dozvola, UP/I-06-1829-1976 od 02.07.1976. godine, izdana po Općinskom sekretarijatu za komunalne poslove urbanizam i građevinarstvo Općine Koprivnica.

II. Ispitivanje ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu te drugih uvjeta i zahtjeva, osim lokacijskih uvjeta nije prethodilo izdavanju ove dozvole.

OBRAZLOŽENJE

Vinko Vrabec HR-48000 Štaglinec, Štaglinec 22 b, OIB 54951613888 te Barica Vrabec HR-48000 Štaglinec, Štaglinec 22 b, OIB 65496824121, zajednički su zatražili podneskom zaprimljenim dana 21.12.2015. godine izdavanje uporabne dozvole za stambenu građevinu - obiteljsku kuću, a za koju je izdan izvršan akt za građenje iz točke I. izreke ove dozvole.

U provedenom postupku, a na temelju obavljenog očevida utvrđeno je da je građevina iz točke I. izreke na građevnoj čestici označenoj kao k.č.br. 1403 k.o. Koprivnički Bregi (Štaglinec, Štaglinec 22 B) u pogledu namjene, vanjskih mjera svih nadzemnih i podzemnih dijelova građevine, oblika i veličine građevne čestice i smještaja građevine na građevnoj čestici, odnosno unutar obuhvata zahvata u skladu s izdanim izvršim aktom za građenje iz točke I. izreke ove dozvole.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 182. Zakona o gradnji te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ove uporabne dozvole plaćena je u iznosu od 600,00 kuna na račun broj HR5523860021820100005 prema tarifnom broju 62. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“ 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14 i 94/14).

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. Zakona o upravnim pristojbama plaćena je u iznosu 20,00 kuna državnim biljezima emisije Republike Hrvatske, koji su zaljepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovoga tijela.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 50,00 kuna u državnim biljezima prema tarifnom broju 3. Zakona o upravnim pristojbama.

PROČELNICA
Maja Ištvan Krapinec, dipl.ing.arh.



DOSTAVITI:

1. Vinko Vrabec Hr-48000 Štaglinec, Štaglinec 22 b,
2. Barica Vrabec Hr-48000 Štaglinec, Štaglinec 22 b ,
3. Evidencija, ovdje,
4. U spis, ovdje.