ingekspert



Elaborat:	Procjena vrijednosti nekretnine upisane u zk.ul. 816 k.o. Koprivnica
Broj predmeta:	277/2007
Nekretnina:	Kuća i zemljište u Koprivnici, Rečko polje 93
Naručitelj:	Grobenski Nataša Koprivnica, Rečko polje 93
Nadnevak:	29.10.2007.

Tržna vrijednost kuće i zemljišta: 217.089 KN ili 29.616 €

ing ekspert

Prema zahtjevu naručitelja Grobenski Nataše, izvršili smo procjenu građevinske i prometne vrijednosti kuće i zemljišta u Koprivnici, Rečko polje 93.

1. LOKACIJA

Nekretnina, u naravi obiteljska stambena kuća i zemljište u Koprivnici, Rečko polje 93.

2. IDENTIFIKACIJA

U izvadku iz zemljišne knjige zk.ul. 816 k.o. Koprivnica u popisni list A na k.č. 329/36 upisana je kuća površine 19 čhv odnosno 68 m^2, dvor površine 139 čhv odnosno 500 m^2 i livada površine 559 čhv odnosno 2011 m^2, parcela ukupne površine 717 čhv odnosno 2579 m^2. U vlasnički list B kao samovlasnik je upisana Oršuš Katica iz Rečkog polja 2. U teretni list C je upisano: Stari novčani tereti iz 1976.g. i 1977.g. i tereti služnosti iz 1991.g. Kao nepotrebno ispušteni. (zk.ul. 816 k.o. Koprivnica, od 03.06.2002.).

U prijepisu posjedovnog lista pl.br. 330 k.o. Koprivnica od 25.10.2007., na k.č. 329/36 upisana je livada površine 780 m^2, oranica površine 1799 m^2, kuća i dvorište površine 601 m^2, parcela ukupne površine 3180 m^2. Kao posjednik je upisana Oršoš Katarina, Petar, rođ. Sever, Koprivnica, Rečko polje2 u 1/1 dijela.

U kopiji katastarskog plana od 25.10.2007., na k.č. 329/36 k.o. Koprivnica ucrtana je kuća što odgovara stanju u naravi.

Iz priložene dokumentacije je razvidno da stanje upisano u zemljišniku i katastru nije usklađeno sa stanjem u naravi. Površina parcele različito je upisana u zemljišniku i katastru.

3. NETO KORISNA POVRŠINA

R. br.	Prostorija	Površina (m^2)	Koef.	NKP (m^2)	Visina (m)	BV (m^3)
PODRUM						
1	Podrum	16,20	0,75	12,15	2,15	34,83
		16,20		12,15		34,83
PRIZEMLJE						
2	Ulazno stubište	2,70	0,25	0,68	1,00	2,70
3	Vjetrobran	1,50	1,00	1,50	2,53	3,80
4	Wc	1,89	1,00	1,89	2,53	4,79
5	Stubište	3,29	1,00	3,29	2,70	8,88
6	Kupaonica	3,08	1,00	3,08	2,68	8,25
7	Predsoblje	7,88	1,00	7,88	2,64	20,80
8	Kuhinja	9,00	1,00	9,00	2,64	23,76
9	Soba	15,84	1,00	15,84	2,62	41,50
10	Soba	16,23	1,00	16,23	2,62	42,53
		61,41		59,39		157,01
TAVAN						
10	Tavan	59,81	0,35	20,93	2,50	149,53
		59,81		20,93		149,53
UKUPNA POVRŠINA (m^2)		137,43		92,47		341,37

4. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

R.BR.	VRSTA NEKRETNINE	OZNAKA	POVRŠINA (m^2)
1	Kuća	NKP (m^2)	92,47
		BV (m^3)	341,37
2	Zemljište - građevinsko	POV (m^2)	568,00
3	Zemljište – poljoprivredno	POV (m^2)	2.011,00
4	Doprinos	BV (m^3)	341,37

5. TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA:	Koprivnica, Rečko polje 93
TIP GRAĐEVINE:	Obiteljska stambena kuća koja se sastoji od podruma, prizemlja i tavana
GODINA GRADNJE:	Prema navodu naručitelja oko 1980. g
INFRASTRUKTURA:	Uređena
PROČELJE:	Nije izvedeno
KROV:	Drveni dvostrešni, iznad vjetrobrana i wc-a puna ploča
POKROV:	Crijep, hidroizolacija iznad vjetrobrana i wc-a
LIMARIJA:	Izvedena, pocinčana
TEMELJI:	Trakasti, betonski
HIDROIZOLACIJA:	Izvedena
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	Zidana opekom, u podrumu betonski zidovi
STROPNA KONSTRUKCIJA:	Puna ploča, fert strop
PREGRADNI ZIDOVI:	Zidani opekom
OBRADA ZIDOVA:	Ožukani, oličeni, keramičke pločice, drvena pologa
OBRADA STROPOVA:	Ožbukani, oličeni
PODNA OBLOGA:	Tapison, keramičke pločice, linoleum, betonska podloga u podrumu i na tavanu
PROZORI:	Drveni dvostruki ostakljeni običnim staklom
ZAŠTITA PROZORA:	Pvc rolete
VRATA:	Drvena puna i ostakljena
INSTALACIJE VODE:	Izvedena s priključkom na hidrofor, plaćen priključak na gradsku mrežu
INSTALACIJA KANALIZACIJE:	Izvedena s priključkom na septičku jamu
INSTALACIJA EL. ENERGIJE:	Izvedena s priključkom na gradsku mrežu
INSTALACIJA PLINA:	Nije izvedena, plaćen priključak
GRIJANJE:	Peći na kruta goriva
KLIMATIZACIJA:	Nije izvedena
VLAŽNOST:	Nema tragova
DIZALO:	Nema
POMOĆNE PROSTORIJE:	Nema
SPECIFIČNOSTI:	Kuća je građena materijalima dobre kvalitete, održavaje je dobro.

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

6.1.PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI (TROŠKOVNA METODA)

6.1.1.VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Vrsta troškova	Površina zemljišta (m^2)	Cijena (kn/m^2)	Ukupno (kn)
ZEMLJIŠTE - građevinsko	568,00	45,00	25.560,00
ZEMLJIŠTE - poljoprivredno	2.011,00	15,00	30.165,00
Ukupno			55.725,00

6.1.2. VRIJEDNOST DOPRINOSA

Vrsta troškova	BV (m^3)	Cijena (kn/m^3)	Ukupno (kn)
KOMUNALNI DOPRINOS	341,37	25,00	8.534,25
VODNI DOPRINOS	341,37	20,00	6.827,40
Ukupno			15.361,65

6.1.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI OBJEKTA (KUĆE)

Sadašnja građevinska vrijednost se izračunava kao razlika između nove građevinske vrijednosti i umanjenja zbog starosti i trošnosti objekta (Sg = Ng - U).
Nova građevinska vrijednost se izračunava kao produkt neto korisne površine (NKP) i jedinične cijene ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena objekta dobivena je prema podacima većih građevinskih poduzeća u RH, prema podacima iz Biltena standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječenoj lokaciji. U jediničnu cijenu građenja uključena je vrijednost komunalnih priključaka.

Ng = NKP x Cj

Cj = 3.000,00 kn/m²

Umanjenje vrijednosti nekretnine radi starosti i trošnosti je zbroj umanjenja vrijednosti konstrukcije, ugrađenih materijala i opreme u određenom postotku učešća. Umanjenje zbog starosti i trošnosti konstrukcije je funkcija prosječnog vremena trajanja konstrukcije (N), starosti konstrukcije (n) i postotka učešća prema izrazu: U = 0,80 x n/N x (N + n)/2N

UMANJENJE KONSTRUKCIJE ZBOG STARENJA I FIZIČKE ISTROŠENOSTI	
Starost objekta u godinama (n)	27
Vijek trajanja objekta u godinama (N)	90
U = 0,80 x n/N x (n + N)/2N =	1,6

Vrsta radova	Nova građevinska vrijednost		Umanjenje		Sadašnja građevinska vrijednost
Konstrukcija	55	1.650,00	16	257,40	1.392,60
Obrtnički radovi	20	600,00	20	120,00	480,00
Završni radovi	15	450,00	20	90,00	360,00
Instalacije	10	300,00	20	60,00	240,00
	100	3.000,00		527,40	2.472,60

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST									
Sj (kn/m²)	NKP (m²)	Fl	Fkp	Fp	Fkv	Fu	Fi	Fpp	St (kn)
2.472,60	92,47	0,90	0,95	1,00	0,95	0,95	0,90	0,90	142.906,86

Faktori koji determiniraju tržnu vrijednost nekretnine:

Fl	faktor lokacije
Fkp	faktor korisne površine
Fp	faktor za poslovne objekte
Fkv	faktor kvalitete
Fu	faktor usklađenosti
Fi	faktor izgrađenosti
Fpp	faktor ponude i potražnje
Fl (0,50 do 1,50)	ovisi o području, makro i mikro lokaciji, položaju u prostoru, infrastrukturi, broju stambenih jedinica i dr.
Fkp (0,80 do 1,20)	ovisi o korisnoj površini nekretnine
Fp (0,50 do 5,00)	za objekte poslovne namjene i uređenosti, ovisi o vrsti djelatnosti i opremljenosti za obavljanje tog posla

Fkv (0,10 do 1,50)	ovisi o opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječeni građevinski objekt izveden od izvođača u društvenom ili privatnom sektoru u RH, te o kvaliteti ugrađenih materijala i opremi
Fu (0,00 do 1,00)	usklađenost, odnosno odstupanje od građevinske dozvole, prostornog plana i urbanističkih uvjeta, upisa u katastru i zemljišniku, posjedovanje uporabne dozvole, mogućnost ili nemogućnost legalizacije građevine
Fi (0,10 do 1,00)	ovisi o izgrađenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden od izvođača u društvenom ili privatnom sektoru u RH
Fpp (0,20 do 2,00)	ovisi o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (kn)	VRIJEDNOST DOPRINOSA (kn)	TRŽIŠNA VRIJEDNOST KUĆE (kn)	UKUPNA SADAŠNJA TRŽNA VRIJEDNOST- TROŠKOVNA METODA Stt (kn)
55.725	15.362	142.907	213.994

6.2.PROCJENA TRŽNE VRIJEDNOSTI (USPOREDNA METODA)

Usporedna metoda koristi se za procjenu nekretnina koje su često u opticaju te posebno za stambene objekte. Uspoređuje se predmetni stan, koji je predmet procjene s jednim ili više sličnih stanova, čija obilježja već poznajemo. Nekretnine su heterogeni proizvodi pa se ne može provesti direktna međusobna usporedba. Razlike kao što su položaj, veličina, opremljenost i slično proizvest će pozitivan, odnosno negativan učinak na vrijednost. Lokacija, odnosno položaj nekretnine najčešće jedan od najvažnijih faktora vrijednosti. Mogu se koristiti samo informacije iz transakcija koje su se odvijale u nedavnoj prošlosti.

NEKRETNINE	Kuća		Kuća	
PODRUČJE	Koprivnica, Rečko polje		Koprivnica, Crnogorska	
PRODAJNA CIJENA (kn/m²)	2.400,00		2.750,00	
KAT	-	1,00	-	1,00
POVRŠINA (m²)	140	1,00	120	1,00
OPREMLJENOST		1,00		0,95
ODRŽAVANJE		1,00		1,00
POLOŽAJ		1,00		1,00
UKUPNI UTISAK		1,00		1,00
	2.400		2.613	
SADAŠNJA TRŽNA VRIJEDNOST	2.506			

NKP (m²)	Sj (kn/m²)	SADAŠNJA TRŽNA VRIJEDNOST-USPOREDNA METODA (kn)
92,47	2.506	231.753

6.3. PROCJENA TRŽNE VRIJEDNOSTI (DOHODOVNA METODA ILI METODA KAPITALIZACIJE)

Metoda kapitalizacije je metoda kojom se vrijednost najamnine ili zakupnine pretvara u tržišnu vrijednost neke nekretnine. Kapitalizacija dobiti je izračun svih predviđenih prihoda umanjenih za moguće troškove i rizike. Kapitalizacija utvrđene vrijednosti najamnine ili zakupnine određuje se tako da se vrijednost najamnine ili zakupnine podijeli s kamatnom stopom ili prihodom (Y) ili da se pomnoži s faktorom kapitalizacije (cap-rate), označeno s Fk. Prihod (Y) odnosno Fk je određen tržištem i mora biti izveden iz nedavno zaključenih transakcija na sličnim nekretninama. VI = H x Fk

MZ = iznos mjesečnog zakupa
Fk = faktor kapitalizacije = 1/Y/100
MTZ = mjesečni troškovi uključujući faktore rizika
NGP = neto godišnji prihod (H)
VI = vrijednost investicije

MZ (kn/m²)	Fk (1/Y)	MTZ (kn/m²)	NGP (kn/m²)	VI (kn/m²)
18	20	9	108	2.160

NKP (m²)	VI (kn/m²)	SADAŠNJ TRŽNA VRIJEDNOST-DOHODOVNA METODA Std (kn)
92,47	2.160	199.735

7. SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (PONDERIRANJE)

SADAŠNJA TRŽNA VRIJEDNOST (kn)		KEOFICIJENT PONDERIRANJA	KORIGIRANA VRIJEDNOST (kn)
Stt	213.994	0,3750	80.248
Stu	231.753	0,3750	86.907
Std	199.735	0,2500	49.934
SADAŠNJA TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn)			217.089
SADAŠNJA TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)			29.616

Tečaj 1 € = 7,33 kn

Jedinična cijena po 1 m² kuće	NKP (m²)	(kn/m²)	(EUR/m²)
KUĆA I ZEMLJIŠTE	92,47	2.348	320

Vještački elaborat za potrebe Grobenski Nataše izrađen je u 2 primjerka, dok vještak nije dužan čuvati ovu procjenu niti njene priloge.

U Varaždinu, 29. listopad 2007. godine

ing ekspert

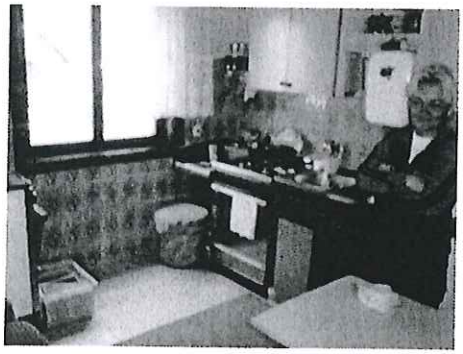
FOTODOKUMENTACIJA

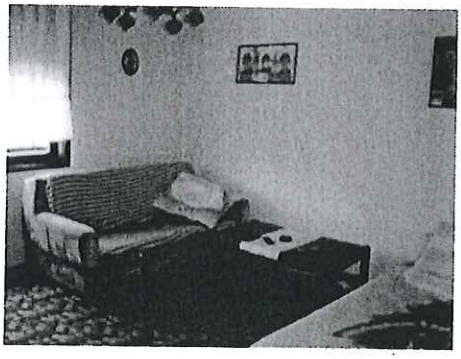
















KOPIJA IZVADKA IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: Reka

A

Zemljišnoknjižni uložak: 816

POSJEDOVNICA

Redni broj	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedbe
			ralji xxxxx xxxxx xxxxx	□hvati xxxxx	m²	
1.	329/36	Kuća u Otavi	-	19		
		dvor u Otavi	-	139		
		livada u Otavi	-	559		

B

VLASTOVNICA

Redni broj	UPISI	Primjedbe
1.	Samovlasnik je: Oršuš Katica iz Rečkog Polja 2	

C

TERETNI LIST

Redni broj	UPISI	Iznos KUNA	Primjedba
	Stari novčani tereti iz 1976.g. i 1977.g. i teret služnosti iz 1991.g. kao nepotrebno ispušteni.		
	Izvadak se izdaje na zahtjev stranke, a u svrhu prijave boravišta i u druge se svrhe ne može upotrijebiti. Sudska pristojba po Tbr.18 ZOSP-a naplaćena je biljegom u iznosu od 20,00 kn i poništena. Broj: 9154/2004 Za točnost izvatka: ZEMLJIŠNO KNJIŽNA SLUŽBA U Koprivnici, dne 03.06.2004.		

KOPIJA POSJEDOVNOG LISTA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
Područni ured za katastar KOPRIVNICA
Ured / ispostava KOPRIVNICA
Katastarska općina Reka / MBR 314501

NIJE JAVNA ISPRAVA

Posjedovni list broj 330

Stanje podataka na dan 25.10.2007

Upisane osobe

Ime (naziv) i adresa	Dio
ORŠOŠ KATARINA, PETAR rod SEVER, UL REČKO POLJE 2 KOPRIVNICA	1/1

Podaci o katastarskim česticama

Zgr.	Broj kataст. čestice	Rudina / naziv katastarske čestice	Katastarska kultura	Površina stavke / m2	Broj D.I. kat. plana
	124/26	DOMAJE	ORANICA	1.798	2
	124/26	DOMAJE	ŠUMA	2.007	2
	144/1	DOMAJE	ORANICA	4 050	2
	328/4	REČKO POLJE	ORANICA	3 287	4
	329/36	UL REČKO POLJE	LIVADA	780	4
	329/36	UL REČKO POLJE	ORANICA	1.799	4
	329/36	UL REČKO POLJE	KUĆA I DVORIŠTE	601	4
	329/37	REČKO POLJE	ORANICA	1.438	4
	329/37	REČKO POLJE	LIVADA	921	4
	329/38	REČKO POLJE	VOĆNJAK	720	4
	329/38	REČKO POLJE	ORANICA	2.158	4
	329/39	REČKO POLJE	LIVADA	1.237	4
	329/39	REČKO POLJE	ORANICA	1.798	4
		Ukupna površina katastarskih čestica upisanih u posjedovni list		22.594	

Napomene
* je oznaka katastarskih čestica koje se vode kao zgradne
D je oznaka koja dolazi uz katastarske čestice koje su evidentirane u više posjedovnih listova

SEKTOR ZA KATASTARSKI SUSTAV
Copyright © 2005 Republika Hrvatska - Državna geodetska uprava

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

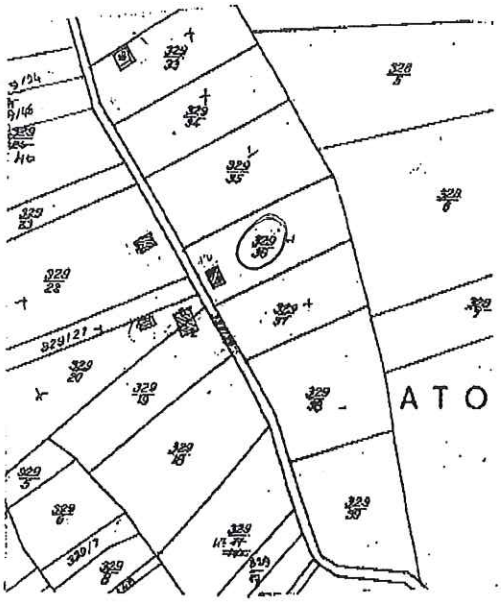
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
Područni ured za katastar
Koprivnica
(ljelo nadležno za geodetske poslove)

KATAST. OPĆINA Rečko

BROJ LISTA KATAST. PLANA 4

PRIJAVNI LIST BROJ KLASA: 935-06/07-01/236

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
MJERILO 1 : 2880



U Koprivnici 25.10.2007 god.

Prepisao:

(potpis ovlaštene osobe)

IVAN MARČINKO
HR-95596568733

Elektronički potpisano: 20.03.2026T14:15:21 (UTC:2026-03-20T13:15:21Z)
Provjera: https://epotpis.rdd.hr/provjera
Broj zapisa: 53129abf-2017-47ab-8ed8-2e6681cede7e