

*Naručitelj : Općina Đulovac
43532 Đulovac, Đurina 132*

Oznaka : 45/24

Datum : 28.08.2024.

***PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
u z.k.ul.br. 148 k.o. Mali Bastaji***

Izradio : Željko Petrović, dipl.ing.građ.

SADRŽAJ :

	RJEŠENJE
A.	UVOD
A. 1.	<i>Zadatak</i>
A. 2.	<i>Status procjenitelja i sukob interesa</i>
B.	SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
C.	LOKACIJA
D.	OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
E.	PROCJENA
E. 1.	<i>Dan kakvoće</i>
E. 2.	<i>Stanje nekretnine prema rezultatima očevida</i>
E. 3.	<i>Prostorno-planska dokumentacija</i>
E. 4.	<i>Geometrijski podaci</i>
E. 5.	<i>Metoda procjene</i>
E. 6.	<i>Izračun vrijednosti nekretnina</i>
E. 6.1.	<i>Usporedne nekretnine</i>
E. 6.2.	<i>Izračun vrijednosti zemljišta</i>
E. 6.3.	<i>Izračun vrijednosti objekta</i>
F.	MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
G.	PRILOZI
G. 1.	<i>Fotografije</i>
G. 2.	<i>Dokumentacija</i>
G. 3.	<i>Popis primjenjenih propisa</i>



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/465
URBROJ: 514-03-03-02/02-23-08

Zagreb, 4. prosinca 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23.), povodom zahtjeva Željka Petrovića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Daruvara, Radićeva 17, OIB: 90884918768, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Željko Petrović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Daruvara, Radićeva 17, OIB: 90884918768, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obruzloženje

Željko Petrović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Daruvara, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Imenovan je zahtjevu priložim Životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog instituta, Fakulteta građevinskih znanosti u Zagrebu o završenom studiju građevinarstva kojom je stekao stručni naziv diplomiranog inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavaca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Bjelovaru, broj: 4 Su-1220/97 od 17. prosinca 2019. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni



ISNj6j0FEkWWAKW28usp1g

studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Bjelovaru.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom iz točke I. ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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

MINISTAR
dr. sc. Ivan Malenica



DOSTAVITI:

1. Željko Petrović, Daruvar, Radićeva 17
2. Pismohrana-ovdje



15Nj6jOFEkWwAKW28usplg

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : Općina Đulovac
Nekretnina : Kuća, građevinsko zemljište i poljoprivredno zemljište
Lokacija : Mali Bastaji 19

Procjena tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine izrađena je na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i dokumenata koji su dostavljeni od strane ovlaštenih osoba naručitelja, uz uvažavanje važećih standarda, zakona i propisima koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten procjenitelj sa potrebnim iskustvom u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije naloga naručitelja proveden je pregled nekretnine, te izvršeno istraživanje lokalnog tržišta, a prikupljeni podaci su obrađeni i protumačeni uz korištenje zakonske regulative, važećih standarda, te vlastitog iskustva.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: Kuća, građevinsko zemljište i poljoprivredno zemljište
Lokacija : Mali Bastaji 19
Naručitelj: Općina Đulovac
Korisnik procjene: Općina Đulovac
Dan kakvoće: 09.08.2024.
Dan vrednovanja: 28.08.2024.
Osnova procjene : Tržišna vrijednost
Metodologija procjene : Troškovna metoda
Namjena procjene : Kupoprodaja
Z.K. izvadak: E izvadak
Općinski sud: Bjelovar, ZK odjel Daruvar
Katastr.općina : Mali Bastaji

PODACI IZ Z.K.				PODACI IZ KATASTRA		
z.k.ul.	k.č.br.	površina (m2)	vlasnik	posj.list br.	k.č.br.	površina (m2)
148	328	849	Općina Đulovac (1/2 d) i Sreto Odoša (1/2 d)	469	328	856
	329	856			329	856
	330	2395			330	2395
	331	727			331	727
	ukupno	4827			ukupno	4834

Teret: Nema, u skladu sa upisom u ZK
Legalitet: Zemljište upisano u ZK i Katastar.
Podaci u ZK i Katastru su usklađeni po nomenklaturi i vlasništvu, nisu usklađeni po površini, u procjeni se koriste podaci iz ZK
Nisu predložene dozvole za gradnju i uporabu, niti projektna dokumentacija (legalitet se ne može utvrditi bez navedene dokumentacije)
Parcela ima direktni pristup na JPP
Energetski certifikat nije prezentiran
Godina gradnje : oko 1930.
Onečišćenja: Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje
Buka: Nisu uočeni vanjski izvori buke
Alternativna upotreba: Moguća, uz znatna ulaganja

C. LOKACIJA

Predmetno zemljište nalazi se u središnjem dijelu naselja Mali Bastaji, u jugoistočnom dijelu Bjelovarsko-bilogorske županije.

Udaljenost od općinskog sjedišta Đulovca je oko 10 km, a od grada Daruvara oko 14 km..

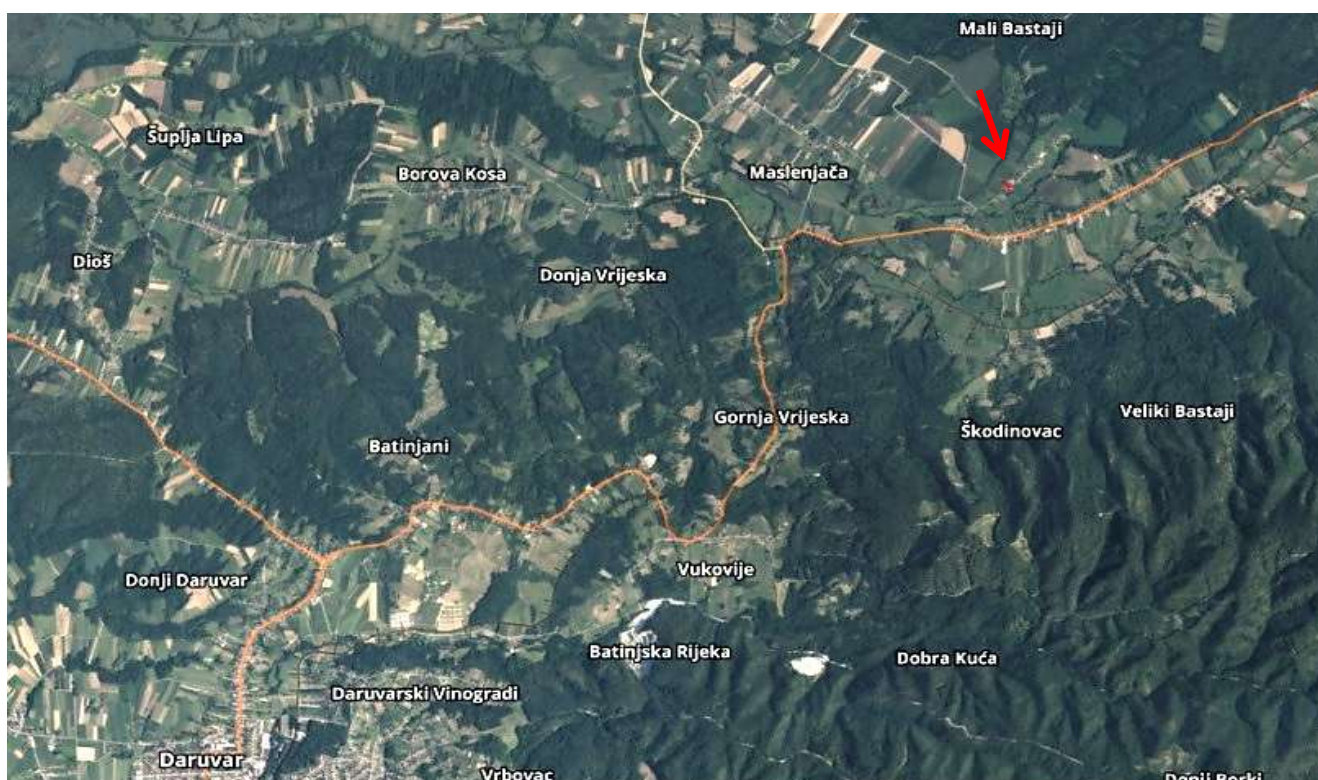
Makrolokacija je vidljiva na sljedećem prilogu :



Nekretnina se nalazi uz lokalnu cestu u naselju Mali Bastaji. U neposrednoj blizini se nalaze se stambeni i gospodarski objekti različite katnosti i namjene. Parkiranje (promet u mirovanju) je moguće unutar parcele. Pristup parceli je sa južne strane neposredno sa lokalne ceste.

Zgrada je samostojeća prizemnica, loše održavana, sa znatnim oštećenjima koja utječu na funkciju i vrijednost nekretnine.

Mikrolokacija je vidljiva na sljedećem prilogu :



D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

U drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani je pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce.

Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja.

Može se zaključiti da tržište nekretnina ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa koji očekujemo zaključno s 2023. godinom, u sljedećoj godini se očekuje i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretninama i pad cijena u realizaciji.



izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Pregled nekretnine izvršen je dana 15.07.2024.godine, kada je sačinjen i fotozapis koji se prilaže ovom elaboratu (napominje se da kuća duže vrijeme nije korištena, ulazak u kuću nije bio moguć, pregled i mjerenje obavljani su izvana).

Polazni podaci za procjenu korišteni su iz sljedećih izvora :

- podaci dostavljeni od strane naručitelja
- javno dostupni podaci iz zemljišnih knjiga i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

2.1. Priključci

Vodovod	nema
Kanalizacija	nema
Telefon	nema
El. struja	priključena
Plin	nema

2.2. Objekt

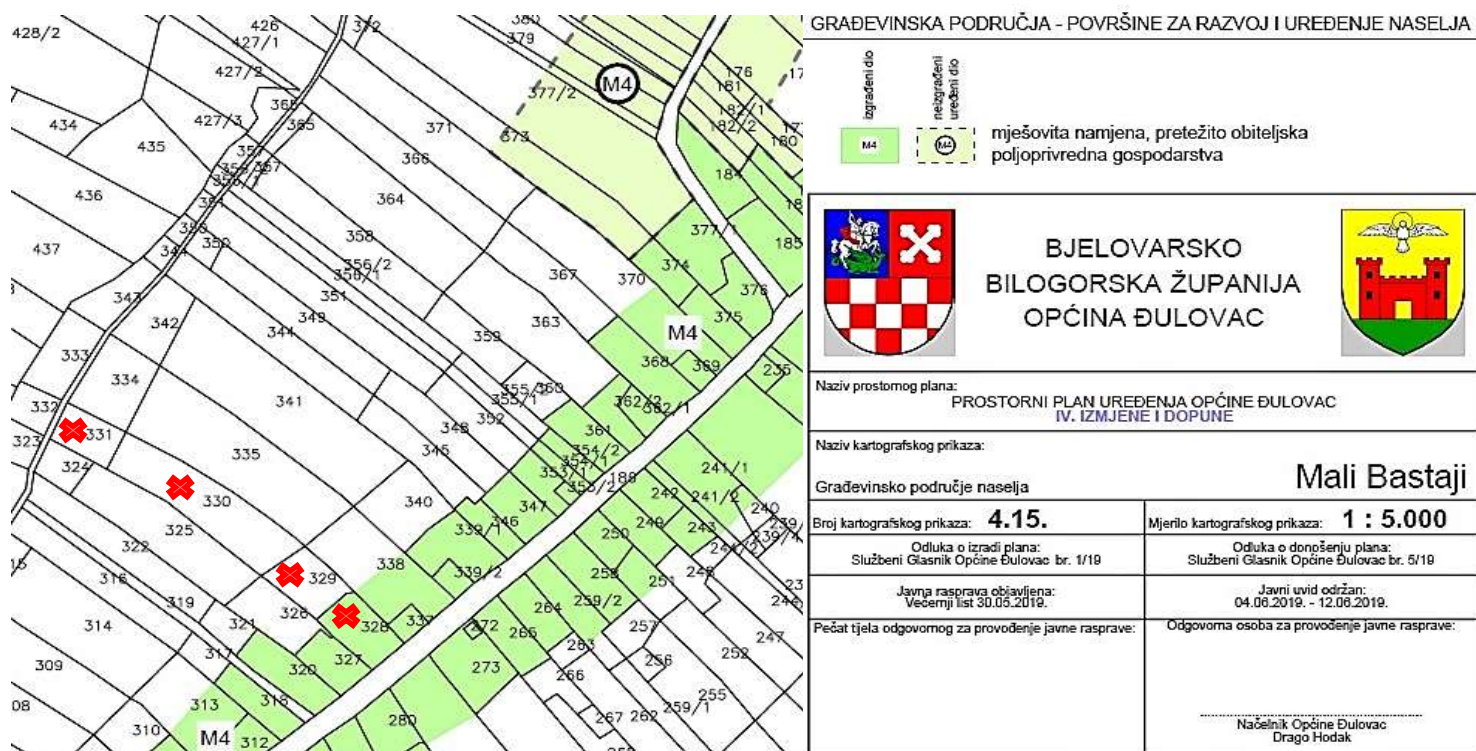
Godina izgradnje	oko 1930.godine
Katnost	prizemlje
Temelji	masivni trakasti temelji
Hidroizolacija poda	nije izvedena
Termoizolacija poda	nije izvedena
Nosiva konstrukcija	zidovi od pune opeke (djelomično prijesna opeka), s vidljivim oštećenjima
Međukatna konstr.	drveni grednik (znatno oštećen)
Krovna k. + pokrov	drveno krovište + crijep (nedostaje pokrov na više mjesta)
Limarija	pocinčana, znatno oštećena, skinuta na više mjesta
Pročelje	neožbukano
Vanjska stolarija	drvena jednostruka
Pregradni zidovi	od opeke
Obrada zidova	žbuka + poludisperzivna boja
Obrada podova	cem.glazura, daščani
Unutarnja stolarija	drvena tipska
Instalacije	samo elektroinstalacije
Grijanje	peć na drva
Ventilacija	prirodna
Klima	nije ugrađena
Stanje:	vrlo loše
Utrživost	vjerojatna u srednjem periodu
Napomena:	objekt je u vrlo lošem stanju, preporuča se rušenje ili potpuna rekonstrukcija (pri kojoj treba potpuno zamijeniti krovište, stropove, cca 75% nosivih zidova, sve pregradne zidove, stolariju, instalacije, te podne i zidne obloge)

2.3. Vanjsko uređenje

Nema elemenata koji bi mogli biti obuhvaćeni procjenom.

3. PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA

Prema važećem Prostornom planu uređenja općine Đulovac, ova lokacija nalazi se djelomično unutar građevinskog područja naselja Mali Bastaji (kč 328), a djelomično izvan građevinskog područja :



4. GEOMETRIJSKI PODACI

Potrebni geometrijski podaci izračunati su prema izmjeri na terenu (obuhvaćen je stambeni objekt sa dograđenim spremištem, a pomoćni drveni objekt u dvorišnom dijelu parcele zbog trošnog stanja nije obuhvaćen procjenom).

Brutto građevinska površina (BGP) :	kuća	$10,00 \times 5,00 =$	50,00	m ²
	spremište	$0,5 \times 2,00 \times 5,00 =$	10,00	m ²
	ukupno		60,00	m ²

Netto korisna površina (NKP) :	$BGP \times 0,80 =$	48,00	m ³
---------------------------------------	---------------------	-------	----------------

Brutto volumen (BV) :	$BGP \times 3,00 \text{ m} =$	180,00	m ³
------------------------------	-------------------------------	--------	----------------

Napomena : koeficijent preuzet iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

5. METODA PROCJENE

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine se provodi metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Ovom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetna nekretnina je stambena zgrada, te je kao metoda procjene vrijednosti zgrade odabrana **TROŠKOVNA METODA**, a za zemljište **POREDBENA METODA**.

6. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

6.1. Usporedne nekretnine

Podaci o usporednim nekretninama dostupni su na mrežnoj stranici :

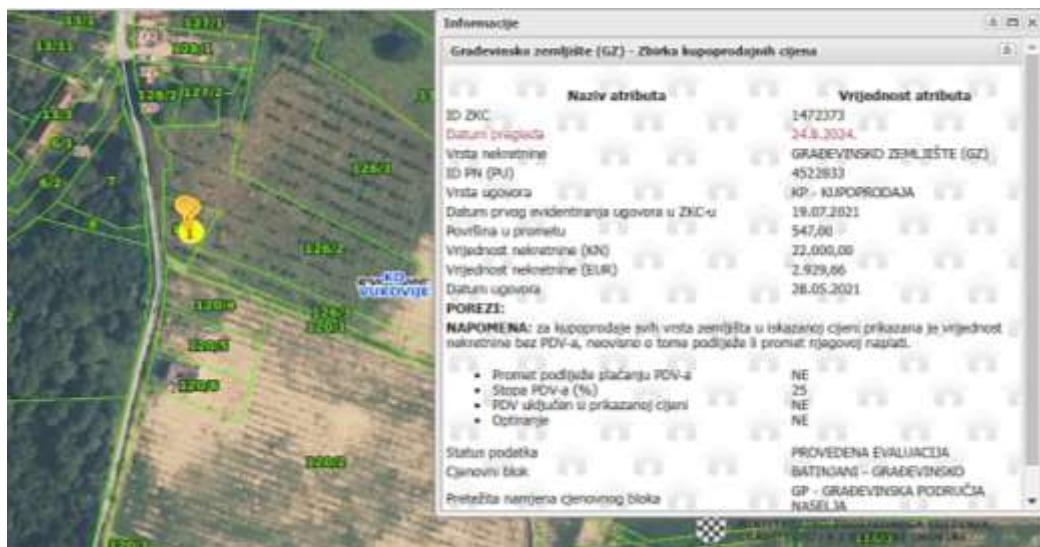
<https://nekretnine.mgipu.hr>

a) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Usporedna nekretnina 1 :



Usporedna nekretnina 2 :



Usporedna nekretnina 3 :



b) POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

Usporedna nekretnina 1 :



Usporedna nekretnina 2 :



Usporedna nekretnina 3 :



6.2.a. IZRAČUN VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Čjenovni blok	kaf.čest.	Vrsta	Površina	Namjena	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
28.08.2024.	Mali Bastaji	328	Građevinsko zemljište	849	M	1,2	I

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA							
Redni broj transakcije	Čjenovni blok Mali Bastaji	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (€/m2)	Površina m2	Namjena	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	Puklica	lip.23	4,71	241	M	1,2	II
2	Batinjani	svi.21	5,36	547	M	1,2	I
3	Sirač	ruj.23	5,91	762	M	1,2	I

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
Redni broj transakcije	Čjenovni blok Mali Bastaji	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (kn/m2)	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
1	Puklica	lip.23	4,71	165,78	170,84	1,03	4,85
2	Batinjani	svi.21	5,36	122,17		1,40	7,49
3	Sirač	ruj.23	5,91	162,69		1,05	6,20

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
Redni broj transakcije	Čjenovni blok Mali Bastaji	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1.kategoriju po prilogu 4. Pravilnika	Kategorija zemljišta procjenjivane nekretnine	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1.kategoriju po prilogu 4. Pravilnika	Korekcijski faktor	Međuvremenski i po kategoriji zemljišta izjednačena cijena (€/m2)
1	Puklica	II.	60,00%	I.	100,00%	1,67	8,09
2	Batinjani	I.	100,00%			1,00	7,49
3	Sirač	I.	100,00%			1,00	6,20

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
Redni broj transakcije	Čjenovni blok Mali Bastaji	Površina m2	Međuvremenski i po kategoriji zemljišta izjednačena cijena (€/m2)	Kis poredbenih nekretnina	Kis procjenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje prema prilogu 11. Pravilnika	Međuvremenski, po kategoriji zemljišta i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)
1	Puklica	241	8,09	1,2	1,2	1,00	8,09
2	Batinjani	547	7,49	1,2		1,00	7,49
3	Sirač	762	6,20	1,2		1,00	6,20

Redni broj transakcije	Čjenovni blok: Mali Bastaji	Daljnja obilježja nekretnine					kpo Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Obluk parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	
1	Puklica	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,00
2	Batinjani	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,00
3	Sirač	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,00

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Ojenovni blok Mali Bastaji	Međuvremenski, po kategoriji zemljišta i dijelom interkvantitativno izjednačena cijena (€/m ²)	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski, po kategoriji zemljišta i potpuno interkvantitativno izjednačena cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Puklica	8,09	1,00	8,09	11,42%	0,83	0,69
2	Batinjani	7,49	1,00	7,49	3,16%	0,23	0,05
3	Sirač	6,20	1,00	6,20	14,58%	1,06	1,12

suma 21,78 1,86

prosjeak 7,26 0,62

standardno odstupanje 0,79 10,85%

pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja 1,57

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Ojenovni blok Mali Bastaji	Međuvremenski, po kategoriji zemljišta i potpuno interkvantitativno izjednačena cijena (€/m ²)	Odstupanje od prosjeka (%)	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (€/m ²)	Jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta (€/m ²)
1	Puklica	8,09	11,42%	zadovoljava!	33,3%	2,70	7,26
2	Batinjani	7,49	3,16%		33,3%	2,50	
3	Sirač	6,20	14,58%		33,3%	2,07	

suma 100%

PRERAČUNAVANJE DALJNJIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
7,26	1	0	0	0	0	0	7,26
1,00							

Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni iznosi : 7,26 €/m²

Površina zemljišta : 849 m²

UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE **6.164 €**

6.2.b. IZRAČUN VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Ojenovni blok	kat.čest.	Vrsta	Površina	Namjena	Kis	Kategorija zemljišta
28.08.2024.	Mali Bastaji	329,330,331	Poljoprivredno zemljište	3.978	P	-	IV a

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA							
Redni broj transakcije	Ojenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (€/m2)	Površina m2	Namjena	Mjera koništenja građevinskog zemljišta	Kategorija zemljišta
	Mali Bastaji						
1	Mali Bastaji	ruj.22	0,30	28.137	P	-	IV a
2	Mali Bastaji	ožu.23	0,35	6.632	P	-	IV a
3	Mali Bastaji	ruj.21	0,20	20.244	P	-	IV a

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
Redni broj transakcije	Ojenovni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (€/m2)	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
	Mali Bastaji						
1	Mali Bastaji	ruj.22	0,30	139,65	170,84	1,22	0,37
2	Mali Bastaji	ožu.23	0,35	154,22		1,11	0,39
3	Mali Bastaji	ruj.21	0,20	122,62		1,39	0,28

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
Redni broj transakcije	Ojenovni blok	Površina m2	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	Kis poredbenih nekretnina	Kis procijenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)
	Mali Bastaji						
1	Mali Bastaji	28.137	0,37	-	-	1,00	0,37
2	Mali Bastaji	6.632	0,39	-		1,00	0,39
3	Mali Bastaji	20.244	0,28	-		1,00	0,28

Redni broj transakcije	Ojenovni blok:	Daljnja obilježja nekretnine					kpo
		Mikrolokacija	Obluk parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	Ukupni koeficijent obilježja
	Mali Bastaji						
1	Mali Bastaji	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,00
2	Mali Bastaji	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,00
3	Mali Bastaji	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,00

STATISTIČKA OBRADA							
Redni broj transakcije	Ojenovni blok	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
	Mali Bastaji						
1	Mali Bastaji	0,37	1,00	0,37	7,52%	0,03	0,00
2	Mali Bastaji	0,39	1,00	0,39	12,30%	0,04	0,00
3	Mali Bastaji	0,28	1,00	0,28	19,82%	0,07	0,00

suma1,030,01

prosjeck0,340,00

standardno odstupanje0,0514,15%

pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja0,10

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Osnovni blok Mali Bastaji	Međuvremenski i potpuno interkvantativno izjednačena cijena (€/m2)	Odstupanje od prosjeka (%)	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (kn/m2)	Jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta (€/m2)
1	Mali Bastaji	0,37	7,52%	zadovoljava!	33,3%	0,12	0,34
2	Mali Bastaji	0,39	12,30%		33,3%	0,13	
3	Mali Bastaji	0,28	19,82%		33,3%	0,09	
suma					100%		

PRERAČUNAVANJE DALJNJIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Koeficijenti za preračunavanje						Konfirirana vrijednost
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
0,34	1	0	0	0	0	0	0,34
1,00							

Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni iznosi :	0,34	€/m²
--	-------------	------------------------

Površina zemljišta :	3.978	m ²
----------------------	-------	----------------

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	1.353	€
---	--------------	----------

6.3. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI IZGRAĐENOG OBJEKTA TROŠKOVNOM METODOM

Polazni podatak za prosječan trošak građenja po m2 bruto površine preuzima se iz tablice "Pokazatelji troškova građenja - 2022" izdane od Hrvatske komora arhitekata u ožujku 2023.godine :

- obiteljske kuće - jednostavni standard : ukupni trošak građenja = 623 - 1147 €/m2 (bez PDV)

Zbog niskog standarda gradnje, odabire se donja granica troškova građenja.

Ocjena izvedenosti za procenjivani objekt određena je pregledom stanja i upotrebljivosti pojedinih elemenata (za eventualnu buduću rekonstrukciju).

Grupa troškova	% troškova za referentni objekt	izvedenost za procjenjivani objekt	% dovršenost i opremljenost
Zgrada - građevinska konstrukcija	77,4		9,7
građevna jama	2,2	0,25	0,6
temeljenje	11,7	0,25	2,9
vanjski zidovi	24,7	0,25	6,2
unutarnji zidovi	11,6	0,0	0,0
stropovi	8,7	0,0	0,0
krovovi	14,1	0,0	0,0
građevinske ugradnje	0,7	0,0	0,0
ostale građevinske konstrukcije	3,7	0,0	0,0
Instalacije	22,6		0,0
odvodnja, vodovod, plin	3,4	-	-
grijanje	4,3	-	-
instalacije za obradu zraka	2,4	-	-
jaka struja	8,0	-	-
telekomunikacije i informatika	1,6	-	-
transportni uređaji	0,7	-	-
posebna postrojenja	1,0	-	-
automatika zgrade	0,9	-	-
ostale instalacije	0,3	-	-
UKUPNO	100,0		9,7

TROŠAK GRAĐENJA PO m2 : $623 \text{ €/m}^2 \times 0,097 =$ **60,12 €**

Umanjenje vrijednosti zbog starosti i tržišnog položaja objekta provodi se postupkom propisanim u Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), preko "FK MATRICE":

(prema: Seiser F. J., Kainz F. (2011) *Der Wert von Immobilien, I*, Seiser+Seiser Immobilien Consulting GmbH, Graz, str. 529.)

		A.lokacija - tržište	B.zgrada općenito	C.stanje zgrade
1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta, skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	nezadovoljavajuća lokacija, jedva postoji/ ne postoji potražnja za vrstom objekta, velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

Umanjenje vrijednosti provodi se primjenom koeficijenata iz tablica prema navedenom Pravilniku, na način da se za svaki tip objekta određuje održivi vijek korištenja (OVK) i izračunava ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) i zamjenska starost (Gz) kao razlika (OVK-OOVK), a koeficijent za umanjeње vrijednosti dobiva se iz odnosa Gz/OVK.

Nakon izračuna troškovne vrijednosti nekretnine, provodi se postupak prilagodbe troškovne vrijednosti tržišnoj. Prilagodba troškovne vrijednosti tržišnoj za period dok nadležno tijelo ne objavi kriterije i koeficijente za prilagodbu, primjenjuje se tako da se koeficijent za prilagodbu računa s vrijednošću 1,00..

1.1. TROŠKOVI GRADNJE

Normalni troškovi gradnje :		60,00	m ²	x	60,12	€/m ²	=	3.607 €
UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRAĐENJA ZBOG STAROSTI								
Godina procjene		2024						
Godina izgradnje / prosječna starost		1930						
Starost zgrade G		94				FK Matrica		
OVK		100				A		4
Relativna starost Rs=G/OVK		0,94			94%	B		5
Faktor korištenja FK		5				C		5
OOVK	20%	20						
Zamjenska starost Gz=OVK-OOVK		80						
Umanjenje Gz/OVK		0,80			80%			2.886 €
Troškovna vrijednost građevine								721 €

1.2. DOPRINOSI

	€/m ³		V (m ³)	
Komunalni doprinos	0,53	Đulovac 2.zona, stam.objekt	180,00	96 €
Vodni doprinos	0,00	RH zona C, stambeni objekt.		0 €
DOPRINOSI UKUPNO				96 €

1.3. STRUČNE I OSTALE USLUGE

Troškovi sadržani u cijeni građenja	0 €
Stručne i ostale usluge ukupno	0 €

1.4. VANJSKO UREĐENJE

Troškovi sadržani u cijeni građenja	0 €
Vanjsko uređenje ukupno	0 €

PRIVREMENA VRIJEDNOST (1.1 + 1.2 + 1.3 + 1.4) 817 €

2. PRILAGODBA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI TRŽIŠNOJ

Troškovna vrijednost €	Koeficijenti prilagodbe tržištu						Koeficijent prilagodbe
	izgrađenost parcele	specifičnost građevine	atraktivnost građevine	funkcionalnost građevine	pomoćne građevine	stanje tržišta	
817	1	1	1	1	1	1	1,00

TRŽIŠNA VRIJEDNOST = troškovna vrijednost x koeficijent prilagodbe = 817 €

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

Svrha izrade ovog elaborata je izračun tržišne vrijednosti nekretnina predloženih od naručitelja.

Tržišna vrijednost nekretnine je iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmjenjena na dan procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obavještena o svim relevantnim činjenicama, te je postupila razborito i bez prisile.

Ovaj procjembeni elaborat izrađen je nepristrano i neovisno, a tržišna vrijednosti nekretnina izračunata je pažnjom dobrog stručnjaka, uzimajući u obzir sve raspoložive dokaze, te važeće propise i standarde.

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina predloženih od naručitelja, utvrđuje se da tržišna vrijednost nekretnina na lokaciji Mali Bastaji 19, iznosi

OPIS	TRŽIŠNA VRIJEDNOST €
građevinsko zemljište	6.163,66
poljoprivredno zemljište	1.352,52
izgrađeni objekt	817,43
UKUPNO	8.333,61
ZAOKRUŽENO	8.330,00

U navedene vrijednosti nije uključen porez na promet nekretnina. Ukoliko nadležno tijelo utvrdi postojanje porezne obveze, porez je po važećim zakonskim odredbama dužan platiti stjecatelj nekretnine.

U Daruvaru, 28.08.2024.



[Handwritten signature]

Izradio :

Željko Petrović, dipl.ing.građ.

FEBUS

društvo s ograničenom odgovornošću
za proizvodnju, trgovinu i usluge
DARUVAR, Radićeva 17

G. PRILOZI

1. FOTOGRAFIJE



STAMBENI OBJEKT IZVANA



STAMBENI OBJEKT IZVANA



STAMBENI OBJEKT IZNUTRA



POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DARUVAR
Stanje na dan: 07.08.2024. 18:55

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 148

Katastarska općina: 304298, MALI BASTAJI

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13507/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	328	KUĆA BR. 9,DVORIŠTE I GOSP.ZGRADA U MALIM BASTAJIMA		236	843	
2.	329	VRT U MALIM BASTAJIMA		238	856	
3.	330	ORANICA U MALIM BASTAJIMA		666	2395	
4.	331	LIVADA U MALIM BASTAJIMA		202	727	
		UKUPNO:		1342	4827	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2 OPĆINA ĐULOVAC, OIB: 83207178681, ĐURINA ULICA 132, 43532 ĐULOVAC	
2.1	Primljeno: 27. kolovoza 2002. br. Z-1891/02. Na temelju prijedloga Općinskog državnog odvjetništva u Bjelovaru „Građansko-upravni odjel od 23. kolovoza 2002. br. R.395/02. „pravomoćnog rješenja Centra za socijalnu skrb Daruvar od 26. travnja 1999. na suvlasničkom dijelu Odobaša Boška zabilježena je tražbina u A za korist Republike Hrvatske „Ministarstva rada i socijalne skrbi.	
2.	Suvlasnički dio: 1/2 ODOBAŠA SRETO (PANTELJA), MALI BASTAJI	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj Izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.08.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR BJELOVAR
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
DARUVAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 07.08.2024. 18:58

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MALI BASTAJI (Mbr. 304298)

Posjedovni list: 469

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	ODOBAŠA SRETO PANTELJIĆ, MALI BASTAJI 19, MALI BASTAJI, HRVATSKA (VLASNIK)	47024969843
1/2	OPĆINA ĐULOVAC, ĐURINA ULICA 132, 43532 ĐULOVAC, HRVATSKA (VLASNIK)	83207178681

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		328	PODKUĆNICE	856	7		
			KUĆA I DVORIŠTE	856			
		329	PODKUĆNICE	856	7		
			VOĆNJAK	856			
		330	PODKUĆNICE	2395	7		
			VOĆNJAK	2395			
		331	PODKUĆNICE	727	7		
			VOĆNJAK	727			
Ukupna površina katastarskih čestica				4834			

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

Izvod iz katastarskog plana
(preuzeto sa www.katastar.hr)



3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- * *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) – u daljnjem tekstu Zakon,*
- * *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),*
- * *Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,*
- * *Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),*
- * *Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),*
- * *Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),*
- * *Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),*
- * *Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)*
- * *Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17)*
- * *Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)*
- * *Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)*
- * *Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,*
- * *Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),*
- * *Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,*
- * *Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20),*
- * *važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građ.zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,*
- * *podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19, 59/20),*
- * *podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m3) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18),*
- * *Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17),*
- * *European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)*
- * *bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,*
- * *važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,*
- * *Norma HRN ISO 9836:2011,*
- * *Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunal.doprinosa, (NN 15/19),*
- * *Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),*
- * *Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)*
- * *Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)*
- * *Indeks cijena stambenih nekretnina – MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske,*
- * *priopćenje 13.1.2/1.od 20. siječnja 2016. te svako sljedeće novo kvartalno izdanje istog izvora.*