

*Naručitelj : Općina Đulovac  
43532 Đulovac, Đurina 132*

*Oznaka : 25/26*

*Datum : 06.03.2026.*

***PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
na k.č.br. 493 k.o. Potočani***

*Izradio : Željko Petrović, dipl.ing.građ.*

## **SADRŽAJ :**

|         |                                                    |
|---------|----------------------------------------------------|
|         | <i>RJEŠENJE</i>                                    |
| A.      | <i>UVOD</i>                                        |
| A. 1.   | <i>Zadatak</i>                                     |
| A. 2.   | <i>Status procjenitelja i sukob interesa</i>       |
| B.      | <i>SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA</i>                     |
| C.      | <i>LOKACIJA</i>                                    |
| D.      | <i>OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU</i>          |
| E.      | <i>PROCJENA</i>                                    |
| 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>Metoda procjene</i>                             |
| E. 5.   | <i>Izračun vrijednosti nekretnina</i>              |
| E. 5.1. | <i>Usporedne nekretnine</i>                        |
| E. 5.2. | <i>Izračun vrijednosti zemljišta</i>               |
| F.      | <i>MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK</i>                       |
| G.      | <i>PRILOZI</i>                                     |
| G. 1.   | <i>Fotozapis</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.

**Obrazloženje**

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 kojim 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 prediplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani prediplomski 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 primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR  
dr. sc. Ivan Malenica



**DOSTAVITI:**

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



15Nj6jOFekWwAKW28usplg

## A. UVOD

### 1. ZADATAK

Naručitelj : Općina Đulovac  
Nekretnina : Građevinsko zemljište II.kategorije  
Lokacija : Katinac

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: Građevinsko zemljište II.kategorije  
Lokacija : Katinac  
Naručitelj: Općina Đulovac  
Korisnik procjene: Općina Đulovac  
Dan kakvoće: 10.02.2026.  
Dan vrednovanja: 06.03.2026.  
Osnova procjene : Tržišna vrijednost  
Metodologija procjene : Poredbena metoda  
Namjena procjene : Kupoprodaja  
Z.K. izvadak: E izvadak  
Općinski sud: Bjelovar, ZK odjel Daruvar  
Katastr.općina : Veliki 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) | posjednik      |
| 1116           | 493     | 254           | Općina Đulovac | 1116               | 493     | 254           | Općina Đulovac |
|                | ukupno  | 254           |                |                    | ukupno  | 254           |                |

Teret : Nema, sukladno upisu u ZK  
Legalitet : Zemljište upisano u ZK i Katastar.  
Podaci u ZK i Katastru su usklađeni po nomenklaturi, površini i vlasništvu  
Onečišćenja : Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje  
Buka : Nisu uočeni vanjski izvori buke  
Razvoj (dozvole): Nisu prezentirane

## C. LOKACIJA

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

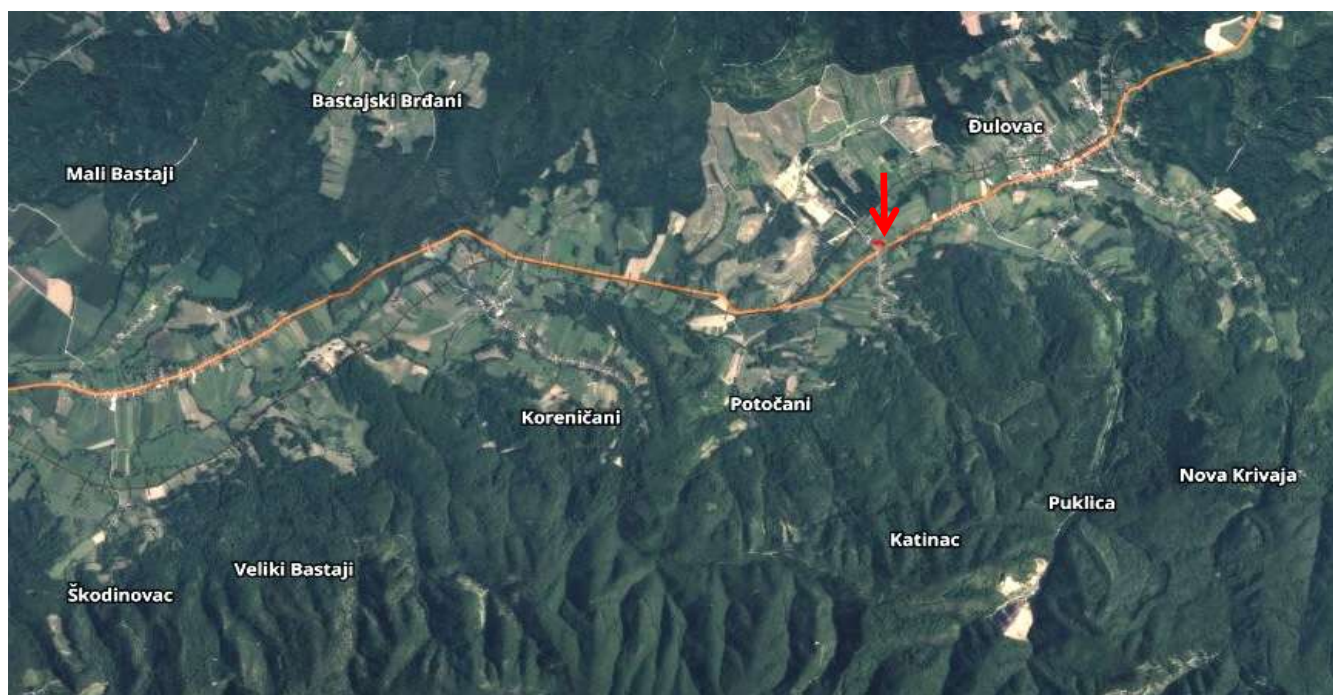
Udaljenost od općinskog sjedišta Đulovca je oko 2 km, a od grada Daruvara oko 21 km..

Makrolokacija je vidljiva na sljedećem prilogu :



Zemljište se nalazi uz glavnu cestu u naselju Katinac. U neposrednoj blizini se nalaze se stambeni i gospodarski objekti različite katnosti i namjene. Parkiranje (promet u mirovanju) je moguće uz cestu. Pristup parceli je neposredno od JPP.

Mikrolokacija je vidljiva na sljedećem prilogu :



## D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenih nekretninama su najviše rasle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj. Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljene projekcije s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nerealnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnina manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnina u Hrvatskoj dolazi iz Slovenije pa tek onda iz Njemačke i Austrije. Kamate na stambene kredite su i dalje prihvatljive, a kroz akcije banaka su i ispod 3%. Ostali uvjeti kreditiranja nisu se bitno postrožili. Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine, koji je proizašao iz donesene stambene politike. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnina kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretninama u 2025.



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

## E. PROCJENA

### 1. DAN KAKVOĆE

Pregled nekretnine izvršen je dana 10.02.2026.godine, kada je sačinjen i fotozapis koji se prilaže ovom elaboratu.

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

|                        |                                   |
|------------------------|-----------------------------------|
| Položaj                | uz glavnu cestu u naselju Katinac |
| Oblik                  | pravilan                          |
| Topografija terena     | ravno                             |
| Infrastruktura         | u neposrednoj blizini uz parcelu  |
| Pristup na JPP         | neposredno                        |
| Netfinancijski tereti  | nema                              |
| Namjena zemljišta      | građevinsko zemljište             |
| Prostorno-planska dok. | PPU                               |
| Dozvole                | nisu prezentirane                 |
| Stanje                 | dobro                             |
| Napomena               | -                                 |

## 3. PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA

Prema važećem Prostornom planu uređenja općine Đulovac, ova lokacija nalazi se unutar građevinskog područja naselja Katinac :



## 4. 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 neizgrađeno zemljište, te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana **POREDBENA METODA**.

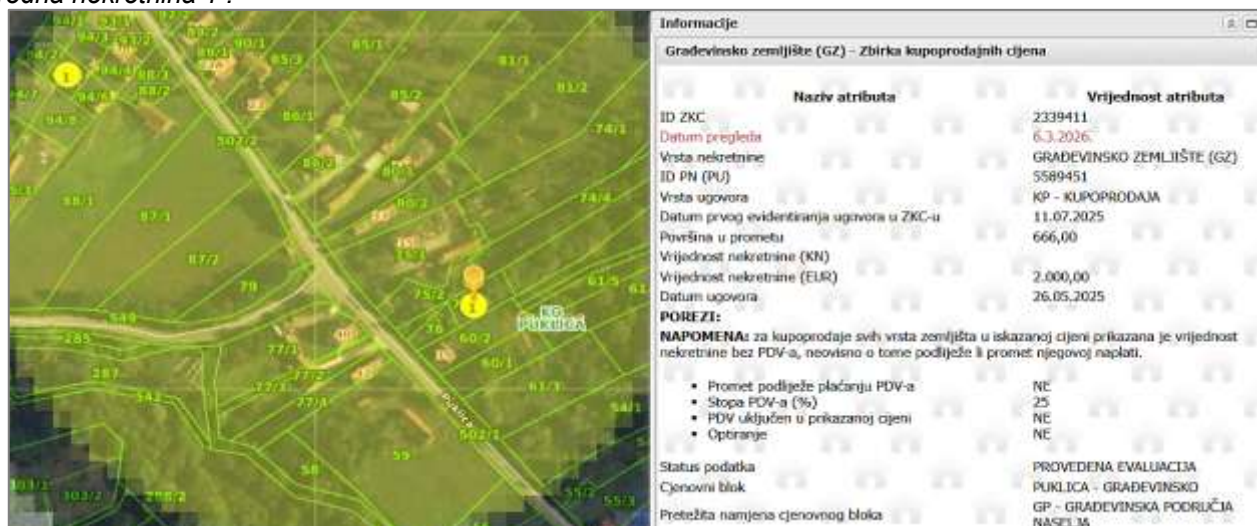
## 5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### 5.1. Usporedne nekretnine

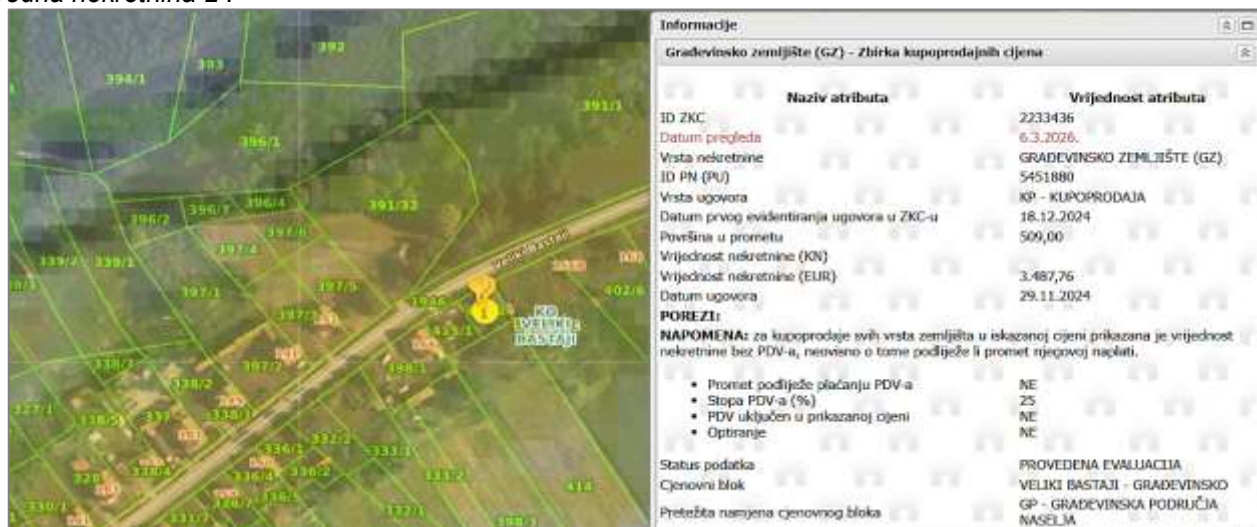
Podaci o usporednim nekretninama dostupni su na mrežnoj stranici :

<https://nekretnine.mgipu.hr>

Usporedna nekretnina 1 :



Usporedna nekretnina 2 :



Usporedna nekretnina 3 :



## 5.2. IZRAČUN VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

### OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE

| Dan vrednovanja | Cjenovni blok | kat.čest. | Vrsta                 | Površina | Namjena | Koeficijent iskoristivosti | Kategorija zemljišta |
|-----------------|---------------|-----------|-----------------------|----------|---------|----------------------------|----------------------|
| 06.03.2026.     | Katinac       | 493       | Građevinsko zemljište | 254      | M       | 1,2                        | II                   |

### OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

| Redni broj transakcije | Cjenovni blok  | Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora | Kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> ) | Površina m <sup>2</sup> | Namjena | Koeficijent iskoristivosti | Kategorija zemljišta |
|------------------------|----------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------|---------|----------------------------|----------------------|
|                        | Katinac        |                                       |                                         |                         |         |                            |                      |
| 1                      | Puklica        | svi.25                                | 3,00                                    | 666                     | M       | 1,2                        | II                   |
| 2                      | Veliki Bastaji | stu.24                                | 6,85                                    | 509                     | M       | 1,2                        | I                    |
| 3                      | Donji Daruvar  | ožu.24                                | 6,33                                    | 616                     | M       | 1,2                        | I                    |

### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

| Redni broj transakcije | Cjenovni blok  | Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora | Kupoprodajna cijena (kn/m <sup>2</sup> ) | Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje | Bazni indeks na dan vrednovanja | Korekcijski faktor | Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> ) |
|------------------------|----------------|------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|
|                        | Katinac        |                                          |                                          |                                           |                                 |                    |                                                      |
| 1                      | Puklica        | svi.25                                   | 3,00                                     | 213,86                                    | 222,36                          | 1,04               | 3,12                                                 |
| 2                      | Veliki Bastaji | stu.24                                   | 6,85                                     | 189,84                                    |                                 | 1,17               | 8,03                                                 |
| 3                      | Donji Daruvar  | ožu.24                                   | 6,33                                     | 170,84                                    |                                 | 1,30               | 8,24                                                 |

### IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA

| Redni broj transakcije | Cjenovni blok  | 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 (€/m <sup>2</sup> ) |
|------------------------|----------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
|                        | Katinac        |                                            |                                                                             |                                               |                                                                             |                    |                                                                                |
| 1                      | Puklica        | II.                                        | 60,00%                                                                      | II.                                           | 60,00%                                                                      | 1,00               | 3,12                                                                           |
| 2                      | Veliki Bastaji | I.                                         | 100,00%                                                                     |                                               |                                                                             | 0,60               | 4,82                                                                           |
| 3                      | Donji Daruvar  | I.                                         | 100,00%                                                                     |                                               |                                                                             | 0,60               | 4,94                                                                           |

### INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

| Redni broj transakcije | Cjenovni blok  | Površina m <sup>2</sup> | Međuvremenski i po kategoriji zemljišta izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> ) | Kis poredbenih nekretnina | Kis procijenjivane nekretnine | Koeficijent za preračunavanje prema prilogu 11. Pravilnika | Međuvremenski, po kategoriji zemljišta i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> ) |
|------------------------|----------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                        | Katinac        |                         |                                                                                |                           |                               |                                                            |                                                                                                           |
| 1                      | Puklica        | 666                     | 3,12                                                                           | 1,2                       | 1,2                           | 1,00                                                       | 3,12                                                                                                      |
| 2                      | Veliki Bastaji | 509                     | 4,82                                                                           | 1,2                       |                               | 1,00                                                       | 4,82                                                                                                      |
| 3                      | Donji Daruvar  | 616                     | 4,94                                                                           | 1,2                       |                               | 1,00                                                       | 4,94                                                                                                      |

| Redni broj transakcije | Cjenovni blok: | Daljnja obilježja nekretnine |               |                      |                |            | kpo<br>Ukupni koeficijent obilježja |
|------------------------|----------------|------------------------------|---------------|----------------------|----------------|------------|-------------------------------------|
|                        | Katinac        | Mikrolokacija                | Oblik parcele | Konfiguracija terena | Infrastruktura | Opći dojam |                                     |
| 1                      | Puklica        | ⇒ 1,00                       | ⇒ 1,00        | ⇒ 1,00               | ⇒ 1,00         | ⇒ 1,00     | 1,00                                |
| 2                      | Veliki Bastaji | ⇒ 1,00                       | ⇒ 1,00        | ⇒ 1,00               | ⇒ 1,00         | ⇒ 1,00     | 1,00                                |
| 3                      | Donji Daruvar  | ⇒ 1,00                       | ⇒ 1,00        | ⇒ 1,00               | ⇒ 1,00         | ⇒ 1,00     | 1,00                                |

### STATISTIČKA OBRADA

| Redni broj transakcije                                                 | Cjenovni blok<br><br><b>Katinac</b> | Međuvremenski, po kategoriji zemljišta i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2) | Ukupni koeficijent obilježja | Međuvremenski, po kategoriji zemljišta i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2) | Relativno odstupanje od prosjeka (%) | Apsolutno odstupanje od prosjeka | Kvadrat odstupanja (apsolutnih) |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 1                                                                      | Puklica                             | 3,12                                                                                         | 1,00                         | 3,12                                                                                         | 27,29%                               | 1,17                             | 1,37                            |
| 2                                                                      | Veliki Bastaji                      | 4,82                                                                                         | 1,00                         | 4,82                                                                                         | 12,14%                               | 0,52                             | 0,27                            |
| 3                                                                      | Donji Daruvar                       | 4,94                                                                                         | 1,00                         | 4,94                                                                                         | 15,14%                               | 0,65                             | 0,42                            |
| suma                                                                   |                                     |                                                                                              |                              | 12,88                                                                                        |                                      |                                  | 2,07                            |
| prosjeak                                                               |                                     |                                                                                              |                              | 4,29                                                                                         |                                      |                                  | 0,69                            |
| standardno odstupanje                                                  |                                     |                                                                                              |                              | 0,83                                                                                         | 19,33%                               |                                  |                                 |
| pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja |                                     |                                                                                              |                              |                                                                                              |                                      | 1,66                             |                                 |

### IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

| Redni broj transakcije | Cjenovni blok<br><br><b>Katinac</b> | Međuvremenski, po kategoriji zemljišta i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2) | Odstupanje od prosjeka (%) | Rezultat     | Učešće u konačnom rezultatu (%) | Ponderirana vrijednost (€/m2) | Jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta (€/m2) |
|------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------|---------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------|
| 1                      | Puklica                             | 3,12                                                                                         | 27,29%                     | zadovoljava! | 33,3%                           | 1,04                          | 4,29                                                 |
| 2                      | Veliki Bastaji                      | 4,82                                                                                         | 12,14%                     |              | 33,3%                           | 1,61                          |                                                      |
| 3                      | Donji Daruvar                       | 4,94                                                                                         | 15,14%                     |              | 33,3%                           | 1,65                          |                                                      |
| 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 |                       |
| 4,29                    | 1                              | 0            | 0                       | 0               | 0             | 0               | 4,29                  |
| 1,00                    |                                |              |                         |                 |               |                 |                       |

Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni iznosi : **4,29 €/m2**

Površina zemljišta : **254 m2**

**UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE 1.091 €**

## 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 ukupna tržišna vrijednost nekretnina na k.č.br. 493 k.o. Potočani, iznosi

| OPIS                                | TRŽIŠNA VRIJEDNOST<br>€ |
|-------------------------------------|-------------------------|
| građevinsko zemljište II.kategorije | 1.090,69                |
| <b>UKUPNO</b>                       | <b>1.090,69</b>         |
| <b>ZAOKRUŽENO</b>                   | <b>1.090,00</b>         |

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, 06.03.2026.



*S. X. M. —*

Izradio :

Željko Petrović, dipl.ing.građ.

**FEBUS**

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

## **G. PRILOZI**

### **1. FOTOGRAFIJE**



## 2. DOKUMENTACIJA



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL DARUVAR  
Stanje na dan: 06.03.2026. 08:28

Katastarska općina: 304344, POTOČANI

Broj ZK uložka: 1116

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-22699/2025  
Aktivne plombe:

### Izvadak iz BZP-a

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr.    | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m2 | PPR |
|---------|--------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----|
| 1.      | 493                      | 3          | KATINAC<br>ORANICA                                                                                                 | 254<br>254   |     |
| UKUPNO: |                          |            |                                                                                                                    | 254          |     |

#### B Vlastovnica

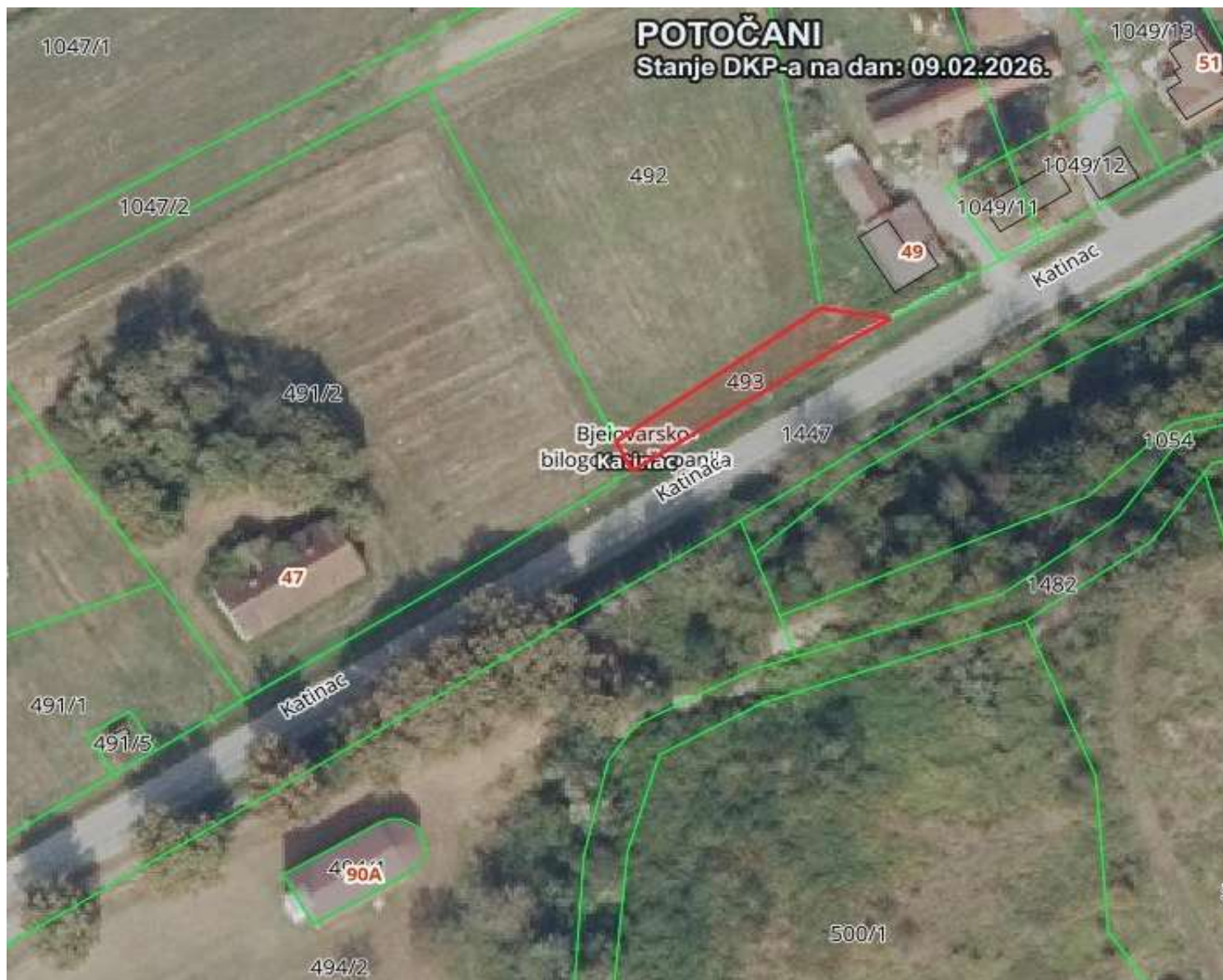
| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                           | Primjedba |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.   | Vlasnički dio: 1/1<br>OPĆINA ĐULOVAC, OIB: 83207178681, ĐURINA ULICA 132, 43532 ĐULOVAC |           |

#### C Teretovnica

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

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 06.03.2026.

**Izvod iz katastarskog plana**  
(preuzeto sa [www.geoportal.hr](http://www.geoportal.hr))



### 3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- \* *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14)*
- \* *Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)*
- \* *Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)*
- \* *Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)*
- \* *Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)*
- \* *Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)*
- \* *Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12, 14/14, 32/19)*
- \* *Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)*
- \* *Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)*
- \* *Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)*
- \* *Zakon o sudovima (NN 28/13)*
- \* *Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)*
- \* *Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15; 42/19; 73/20)*
- \* *Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)*
- \* *Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)*
- \* *Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)*
- \* *Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 01/21, 45/21)*
- \* *Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17)*
- \* *HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)*
- \* *Prostorni planovi JLS*
- \* *Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa*
- \* *Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture*
- \* *Normativi RH za građevinarstvo*
- \* *Standardna kalkulacija (Bilten IGH)*
- \* *Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)*
- \* *European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)*
- \* *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)*
- \* *Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)*