



REPUBLIKA HRVATSKA
BJELOVARSKO – BILOGORSKA ŽUPANIJA
OPĆINA SIRAČ
OPĆINSKO VIJEĆE

prijedlog

KLASA: 944-03/23-01/4

URBROJ: 2103-17-01-23-2

Sirač, .11.2023.

Temeljem članka 35. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 37/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15-pročišćeni tekst, 94/17-ispravak) i članka 32. Statuta Općine Sirač (»Županijski glasnik Bjelovarsko-bilogorske županije«, broj 19/09, 06/10, 03/13, 01/18, 03/21) Općinsko vijeće Općine Sirač na svojoj 30. sjednici, održanoj . studenog 2023. godine, donijelo je

ODLUKU
o prodaji nekretnina

Članak 1.

Prodat će se suvlasnički dio 24/36 Općine Sirač za nekretninu, upisanu u zk.ul.br. 52 k.o. Sirač označenu kao katastarska čestica 84 Stjepana Radića izgrađeno zemljište, izgrađeno zemljište i dvorište, ukupne površine 469 m² (u naravi građevinsko zemljište sa stambenim objektom), te suvlasnički dio 1/5 Općine Sirač za nekretninu upisano u zk.ul.br. 55 k.o. Sirač označeno kao katastarska čestica 651 podkućnice put, oranica, ukupne površine 1758 m².

Članak 2.

Nekretnine iz članka 1. ove Odluke prodat će se temeljem javnog natječaj koji raspisuje Načelnik Općine Sirač, a sukladno Odluci o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Općine Sirač.

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave, a objavit će se u Županijskom glasniku Bjelovarsko-bilogorske županije.

Predsjednik:

(Branimir Miler, oec.)

Naručitelj : Općina Sirač
43541 Sirač, S.Radića 120/I

Oznaka : 58/23

Datum : 27.09.2023.

REPUBLIKA HRVATSKA 2103-17 OPĆINA SIRAČ		
PRIMLJENO: 02.10.2023. / 2830		
KLASIFIKACIJSKA OZNAKA	ORG.JED.	
UR.BROJ	PRIL.	VRIJ.
	1	1

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
na lokaciji Sirač, S.Radića 54

SADRŽAJ :

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



**REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U BJELOVARU
BJELOVAR, J. JELAČIĆA 1
URED PREDSJEDNIKA**

**Broj: 4 Su-1220/97
Bjelovar, 17. prosinca 2019.**

Županijski sud u Bjelovaru po predsjedniku suda Goranu Milakoviću, na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („NN“ 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („NN“ 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

ŽELJKO PETROVIĆ, dipl. ing. građevinarstva rođ. 17. ožujka 1959. godine u Pakracu, Republika Hrvatska s prebivalištem u Daruvaru, Radićeva 17,

**ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za
graditeljstvo i procjenu nekretnina
na vrijeme od 4 godine**

Obrazloženje

Željko Petrović, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Zahtjev je osnovan.

U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete propisane čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima:

- da je državljanin RH što je utvrđeno uvidom u domovnicu,
- da je završio Fakultet građevinskih znanosti, Sveučilište u Zagrebu, Građevinski instituta što je utvrđeno uvidom u diplomu od 5. srpnja 1984. godine,
- da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti i
- da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a što je utvrđeno izvodom iz kaznene evidencije.

Stalni sudski vještak Željko Petrović je pravovremeno podnio zahtjev za ponovno imenovanje uz koji je priložio popis provedenih vještačenja, te ostalu dokumentaciju.

S obzirom da su ispunjeni svi uvjeti za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom riješeno je kao u izreci.



PREDSJEDNIK SUDA

Goran Milaković

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : Općina Sirač
Nekretnina : Stambena zgrada
Lokacija : Sirač, S.Radića 54

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 : Stambena zgrada
Lokacija : Sirač, S.Radića 54
Naručitelj : Općina Sirač
Korisnik procjene : Općina Sirač
Dan kakvoće : 21.09.2023.
Dan vrednovanja : 27.09.2023.
Osnova procjene : Tržišna vrijednost
Metodologija procjene : Troškovna metoda
Namjena procjene : Kupoprodaja
Z.K. izvadak : E izvadak
Općinski sud : Bjelovar, ZK odjel Daruvar
Katastr.općina : Sirač

PODACI IZ Z.K.				PODACI IZ KATASTRA			OPIS
z.k.ul.	k.č.br.	površina (m2)	vlasnik	posj.list br.	k.č.br.	površina (m2)	
52	84	469	Antun Pihir (6/36 d), Ružica Kadežabek (3/36 d), Dragutin Šafar (3/36 d), Općina Sirač (24/36 d)	52	84	469	izgrađeno zemljište i dvorište
55	651	1758	Antun Pihir (1/5 d), Stjepan Pihir (1/5 d), Ružica Kadežabek (1/5 d), Dragutin Šafar (1/5 d), Općina Sirač (1/5 d)	55	651	1758	oranica i put
	ukupno	2227			ukupno	2227	

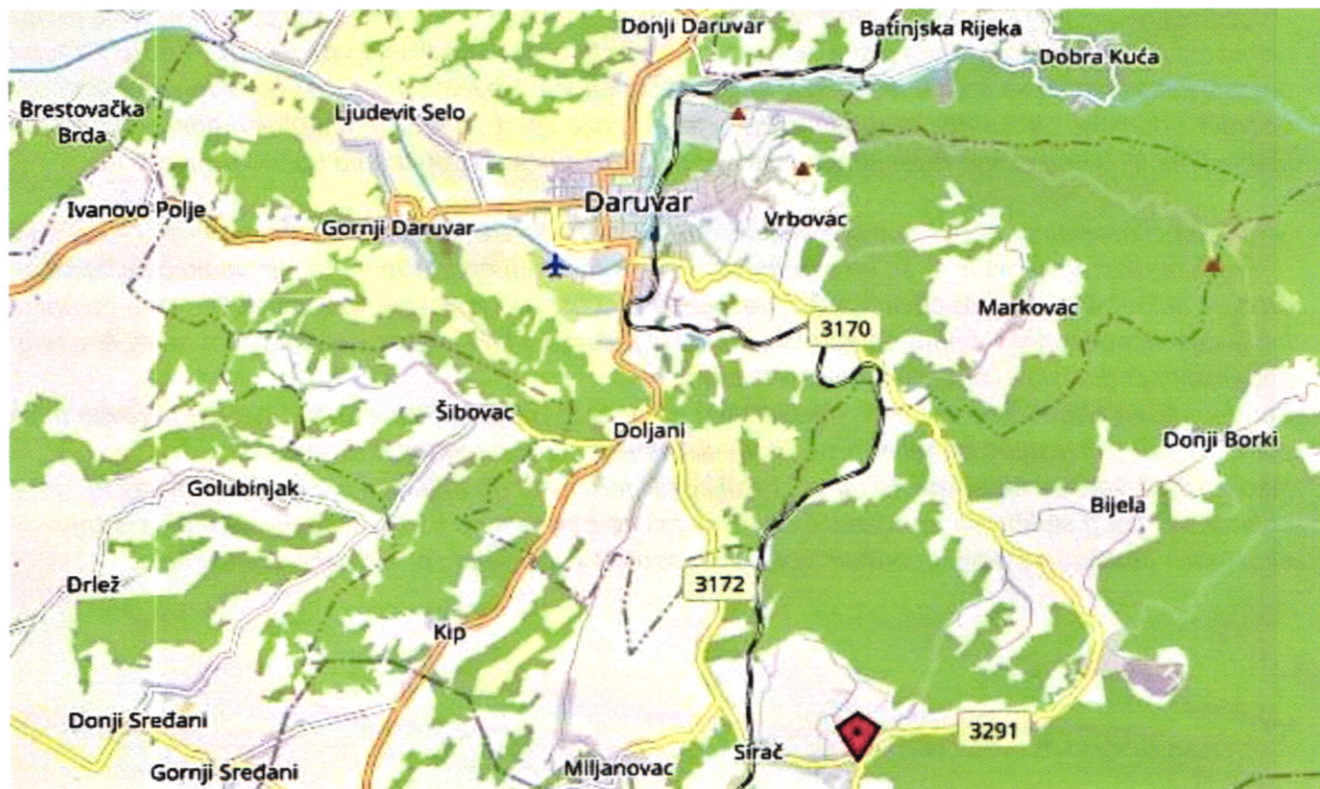
Teret: Ima, u skladu sa upisom u ZK
Legalitet: Može se ishoditi uporabna dozvola za objekte izgrađene prije 15.02.1968. godine, u skladu sa čl.184-185 Zakona o gradnji
Parcela ima direktni pristup na JPP
Energetski certifikat nije prezentiran
Godina gradnje : oko 1960.
Onečišćenja : Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje
Buka : Nisu uočeni vanjski izvori buke
Alternativna upotreba : Moguća, uz znatna ulaganja

C. LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se u centru naselja Sirač, u jugoistočnom dijelu Bjelovarsko-bilogorske županije.

Udaljenost od najbližeg grada Daruvara 9 km, a od Bjelovara 61 km.

Makrolokacija je vidljiva na sljedećem prilogu :



Kuća se nalazi na lokaciji S.Radića 54. U neposrednoj blizini se nalaze se škola, trgovina, željeznička i autobusna stanica, te stambeni i gospodarski objekti slične katnosti i namjene. Parkiranje (promet u mirovanju) je moguće unutar parcele. Pristup parceli je sa sjeverne strane neposredno sa JPP.

Kuća je samostojeća prizemnica, loše održavana, primjećena su manja oštećenja koja utječu na funkciju i vrijednost nekretnine.

Mikrolokacija je vidljiva na sljedećem prilogu :



D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Usljed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog stuktumih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak potražnje, osobito u Zagrebu i primorskim dijelovima.

E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Pregled nekretnine izvršen je dana 21.09.2023.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

Napomena : pregled nekretnine obavljen je samo izvana zbog nedostupnosti ključeva objekta, pa su raspored prostorija i elementi opreme objekta pretpostavljeni kao standardni za vrijeme kad je izgrađen

2.1. Priključci

Vodovod	interni sa bunarom
Kanalizacija	interna sa septičkom jamom
Telefon	nije priključen
El. struja	priključena
Plin	nije priključen

2.2. Objekt

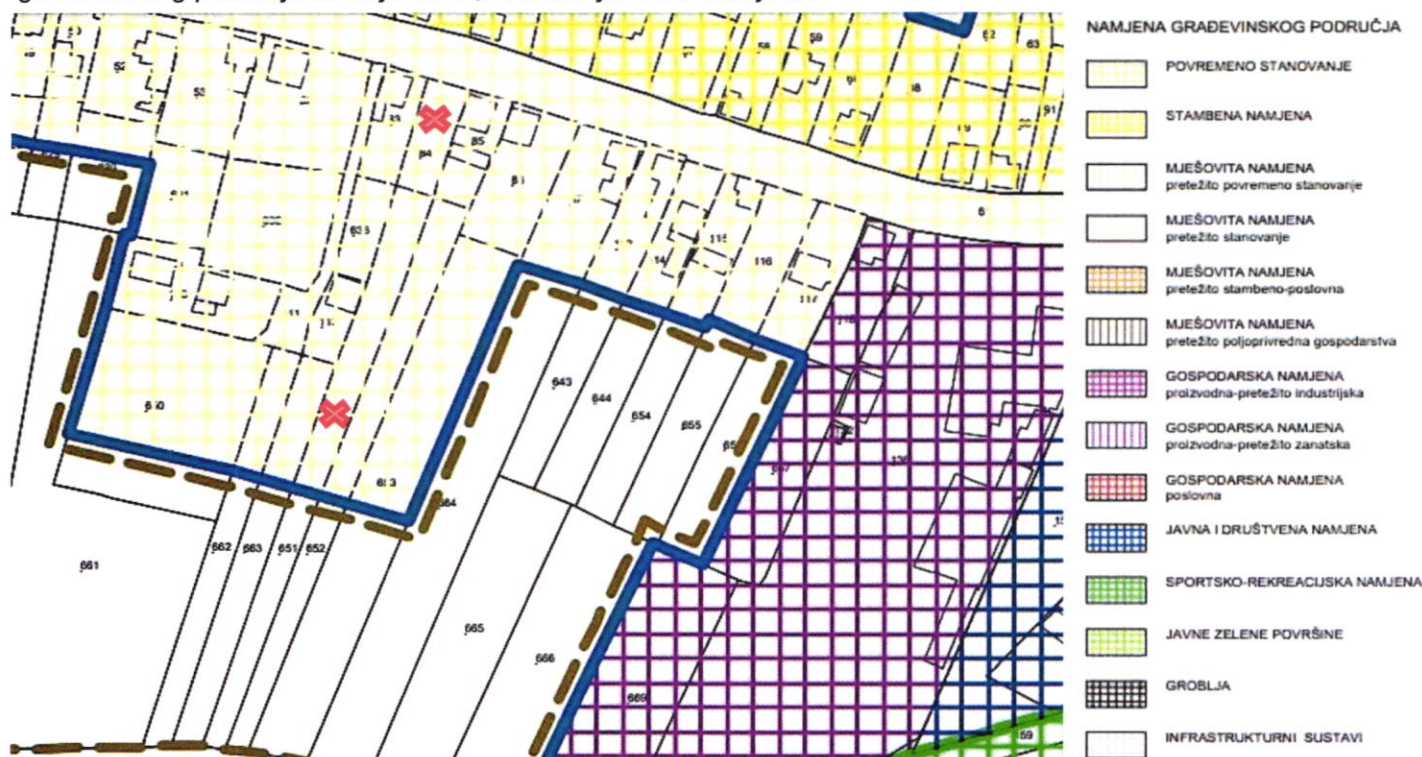
Godina izgradnje	oko 1960.godine
Katnost	prizemlje
Temelji	masivni trakasti temelji
Hidroizolacija poda	nije izvedena
Termoizolacija poda	nije izvedena
Nosiva konstrukcija	zidovi od opeke
Međukatna konstr.	drveni grednik
Krovna k. + pokrov	drveno krovšte + crijep
Limarija	samo opšav dimnjaka od pocinčanog lima
Pročelje	ožbukano i oličeno, znatno oštećeno
Vanjska stolarija	drvena sa običnim staklom
Pregradni zidovi	od opeke
Obrada zidova	žbuka + poludisperzivna boja
Obrada podova	cem.glazura, daska
Unutamja stolarija	drvena tipska
Instalacije	interni vodovod i kanalizacija, elektroinstalacije
Grijanje	na kruta goriva
Ventilacija	prirodna
Klima	nije ugrađena
Stanje:	loše, potrebna rekonstrukcija
Utrživost	vjerojatna u srednjem periodu

2.3. Vanjsko uređenje

Nema elemenata koji bi mogli biti obuhvaćeni procjenom.

3. PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA

Prema važećem Prostornom planu uređenja općine Sirač, ova lokacija nalazi se djelomično unutar građevinskog područja naselja Sirač, u zoni mješovite namjene.



Unutar građevinskog područja je cijela kč 84 (469 m²) i dio kč 651 (cca 1043 m²).

4. GEOMETRIJSKI PODACI

Potrebni geometrijski podaci izračunati su prema izmjeri na terenu (tlocrt u prilogu).

Netto korisna površina (NKP) :

Broj	Naziv prostora	podna površina	koeficijent	NKP m ²	visina (m)
1	natkriveni ulaz	9,43	0,50	4,72	3,00
2	hodnik	8,12	1,00	8,12	3,00
3	kuhinja	10,47	1,00	10,47	2,20
4	kupaonica	8,09	1,00	8,09	2,20
5	soba	15,07	1,00	15,07	2,20
6	soba	14,52	1,00	14,52	2,20
	NKP sveukupno			60,99	

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

Brutto građevinska površina (BGP) : $8,75 \times 8,00 + 0,5 \times 5,10 \times 2,30 = 75,87 \text{ m}^2$

Brutto volumen (BV) : $BGP \times 2,90 \text{ m} = 220,01 \text{ m}^3$

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 građevinsko zemljište **POREDBENA METODA**.

6. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

6.1. Usporedne nekretnine

Podaci o usporednim nekretninama dostupni su na mrežnoj stranici :

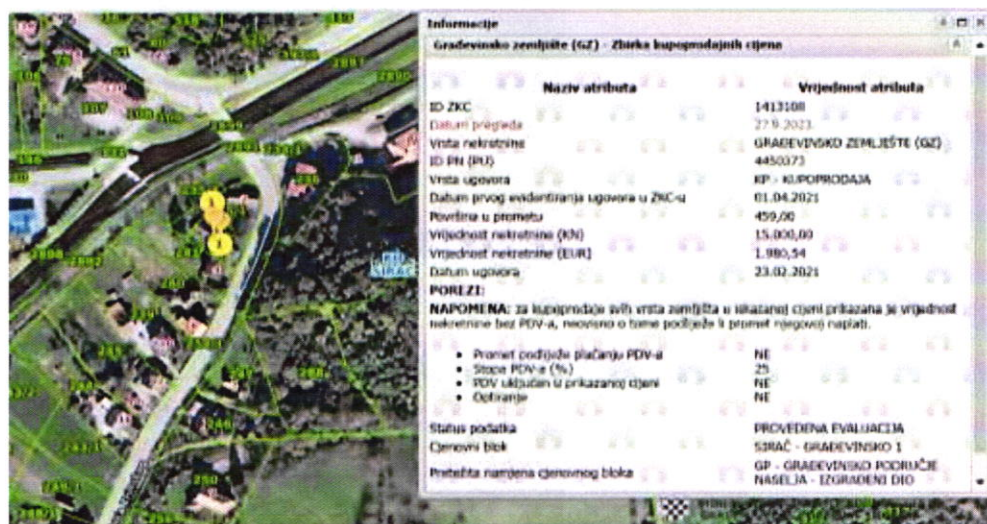
<https://nekretnine.mgipu.hr>

a) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Usporedna nekretnina 1 :



Usporedna nekretnina 2 :



Usporedna nekretnina 3 :



b) POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

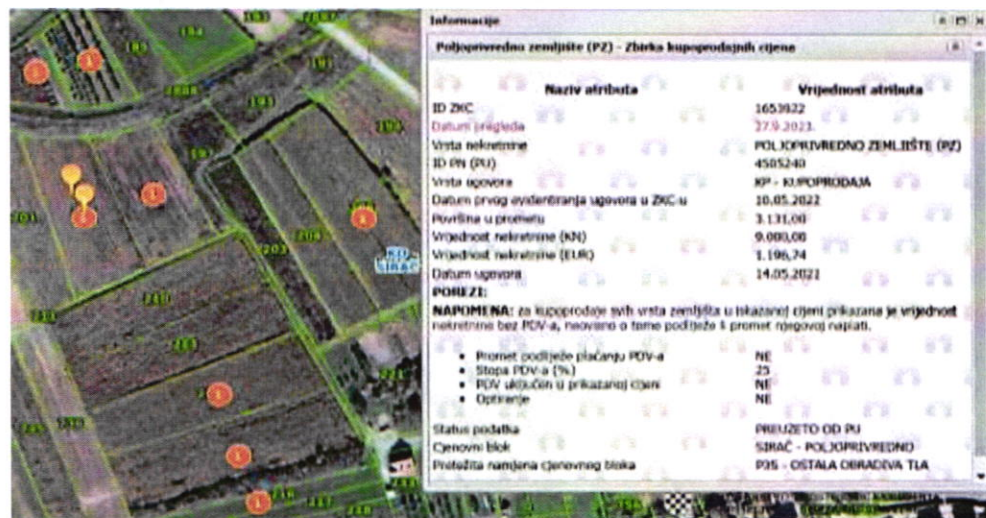
Usporedna nekretnina 1 :



Usporedna nekretnina 2 :



Usporedna nekretnina 3 :



6.2.a. IZRAČUN VRJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE**

Dan vrednovanja	Členovni blok	kat. čest.	Vrsta	Površina	Namjena	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
27.09.2023.	Sirač	kč 84 i dio kč 651	Građevinsko zemljište	1.512	GP	1,2	I

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije	Členovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (kn/m ²)	Površina m ²	Namjena	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	Sirač	ruj. 23	44,50	762	GP	1,2	I
2	Sirač	vlj. 21	32,68	459	GP	1,2	I
3	Donji Daruvar	srp. 21	33,62	580	GP	1,2	I

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Členovni blok	Nadnevnik sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (kn/m ²)	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)
1	Sirač	ruj. 23	44,50	154,22	154,22	1,00	44,50
2	Sirač	vlj. 21	32,68	115,71		1,33	43,56
3	Donji Daruvar	srp. 21	33,62	122,62		1,26	42,28

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA

Redni broj transakcije	Členovni 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 (kn/m ²)
1	Sirač	I.	100,00%	I	100,00%	1,00	44,50
2	Sirač	I ₁	100,00%			1,00	43,56
3	Donji Daruvar	I.	100,00%			1,00	42,28

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Členovni blok	Površina m ²	Međuvremenski i po kategoriji zemljišta izjednačena cijena (kn/m ²)	Kis poredbenih nekretnina	Kis procjenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje prema prilogu 11. Pravilnika	Međuvremenski, po kategoriji zemljišta i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)
1	Sirač	762	44,50	1,2	1,2	1,00	44,50
2	Sirač	459	43,56	1,2		1,00	43,56
3	Donji Daruvar	580	42,28	1,2		1,00	42,28

Redni broj transakcije	Členovni blok:	Daljnja obilježja nekretnine					kpo
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	
1	Sirač	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,00
2	Sirač	⇒ 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	Členovni blok	Međuvremenski, po kategoriji zemljišta i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski, po kategoriji zemljišta i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Sirač	44,50	1,00	44,50	2,42%	1,05	1,10
2	Sirač	43,56	1,00	43,56	0,25%	0,11	0,01
3	Donji Daruvar	42,28	1,00	42,28	2,67%	1,16	1,35

suma 130,34 2,46

prosjeak 43,45 0,82

standardno odstupanje 0,91 2,08%

pravilo 2 - sigma (σ) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja 1,81

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Ojnovni blok Sirač	Međuvremenski, po kategoriji zemljišta i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m2)	Odstupanje od prosjeka (%)	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (kn/m2)	Jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta (kn/m2)
1	Sirač	44,50	2,42%	zadovoljava!	33,3%	14,83	43,45
2	Sirač	43,56	0,25%		33,3%	14,52	
3	Donji Daruvar	42,28	2,67%		33,3%	14,09	
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	
43,45	1	0	0	0	0	0	43,45
1,00							

Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni iznosi : **43,45 kn/m2**

Površina zemljišta : **1.512 m2**

UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE 65.689 kn

6.2.b. IZRAČUN VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Ojenovni blok	kat.čest.	Vrsta	Površina	Namjena	Kis	Kategorija zemljišta
27.09.2023.	Sirač	kč 651 - dio	Poljoprivredno zemljište	715	P	-	IV a

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije	Ojenovni blok Sirač	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (kn/m2)	Površina m2	Namjena	Mjera korištenja građevinskog zemljišta	Kategorija zemljišta
1	Sirač	srp.23	3,76	1.401	P	-	IV a
2	Sirač	stu.22	2,58	970	P	-	IV a
3	Sirač	svi.21	2,87	3.131	P	-	IV a

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Ojenovni blok Sirač	Nednevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (kn/m2)	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m2)
1	Sirač	srp.23	3,76	154,22	154,22	1,00	3,76
2	Sirač	stu.22	2,58	146,19		1,05	2,72
3	Sirač	svi.21	2,87	122,17		1,26	3,63

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Osnovni blok Sirač	Površina m ²	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)	Kis poredbenih nekretnina	Kis procjenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)
1	Sirač	1.401	3,76	-	-	1,00	3,76
2	Sirač	970	2,72	-		1,00	2,72
3	Sirač	3.131	3,63	-		1,00	3,63

Redni broj transakcije	Osnovni blok: Sirač	Daljnja obilježja nekretnine					kpo
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	Ukupni koeficijent obilježja
1	Sirač	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,00
2	Sirač	⇒ 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	Osnovni blok Sirač	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m ²)	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Sirač	3,76	1,00	3,76	11,69%	0,39	0,16
2	Sirač	2,72	1,00	2,72	19,34%	0,65	0,42
3	Sirač	3,63	1,00	3,63	7,65%	0,26	0,07

suma 10,11

0,65

prosjeak 3,37

0,22

standardno odstupanje 0,46

13,77%

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

0,93

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Osnovni blok Sirač	Međuvremenski i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)	Odstupanje od prosjeka (%)	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (kn/m ²)	Jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta (kn/m ²)
1	Sirač	3,76	11,69%	zadovoljava!	33,3%	1,25	3,37
2	Sirač	2,72	19,34%		33,3%	0,91	
3	Sirač	3,63	7,65%		33,3%	1,21	

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	
3,37	1	0	0	0	0	0	3,37

1,00

Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni iznosi :

3,37 kn/m²

Površina zemljišta :

715 m²

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

2.410 kn

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 = 4.762 - 6.382 kn/m2 (bez PDV)

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

Grupa troškova	% troškova za referentni objekt	izvedenost za procjenjivani objekt	% dovršenosti i opremljenosti
Zgrada - građevinska konstrukcija	81,7		57,6
građevna jama	1,2	1,0	1,2
temeljenje	12,5	1,0	12,5
vanjski zidovi	30,7	0,8	24,6
unutarnji zidovi	9,7	0,5	4,9
stropovi	15,0	0,5	7,5
krovovi	8,7	0,8	7,0
građevinske ugradnje	-	-	-
ostale građevinske konstrukcije	3,9	-	-
Instalacije	18,3		4,4
odvodnja, vodovod, plin	5,9	0,5	3,0
grijanje	7,8	-	-
instalacije za obradu zraka	1,1	-	-
jaka struja	2,9	0,5	1,5
telekomunikacije i informatika	0,6	-	-
transportni uređaji	-	-	-
posebna postrojenja	-	-	-
automatika zgrade	-	-	-
ostale instalacije	-	-	-
UKUPNO	100,0		62,0

TROŠAK GRAĐENJA PO m2 : $4.762 \text{ kn/m}^2 \times 0,62 = 2.951,01 \text{ kn}$

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 umanjene 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 :	75,87	m ²	x	2.951,01	kn/m ²	=	223.878 kn
-----------------------------	-------	----------------	---	----------	-------------------	---	-------------------

UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRAĐENJA ZBOG STAROSTI

Godina procjene		2023			
Godina izgradnje / prosječna starost		1960			
Starost zgrade G		63		FK Matrica	
OVK		80		A	4
Relativna starost Rs=G/OVK		0,79	79%	B	4
Faktor korištenja FK		5		C	5
OOVK	20%	16			
Zamjenska starost Gz=OVK-OOVK		64			
Umanjenje Gz/OVK		0,80	80%		179.103 kn

Troškovna vrijednost građevine	44.776 kn
--------------------------------	------------------

1.2. DOPRINOSI

	kn/m ³		V (m ³)	
Komunalni doprinos	20,00	Sirač 1.zona, stam.objekt	220,01	4.400 kn
Vodni doprinos	2,82	RH zona B, stam.namjena		620 kn
DOPRINOSI UKUPNO				5.021 kn

1.3. STRUČNE I OSTALE USLUGE

NOVA VRIJEDNOST x 3% =	223.878	x	0,03	=	6.716 kn
STRUČNE I OSTALE USLUGE UKUPNO					6.716 kn

1.4. VANJSKO UREĐENJE

Troškovi sadržani u cijeni građenja	
Vanjsko uređenje ukupno	0 kn

PRIVREMENA VRIJEDNOST (1.1 + 1.2 + 1.3 + 1.4)	56.513 kn
--	------------------

2. PRILAGODBA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI TRŽIŠNOJ

Troškovna vrijednost kn	Koeficijenti prilagodbe tržištu						Koeficijent prilagodbe
	izgrađenost parcele	specifičnost građevine	atraktivnost građevine	funkcionalnost građevine	pomoćne građevine	stanje tržišta	
56.513	1	1	1	1	1	1	1,00

TRŽIŠNA VRIJEDNOST = troškovna vrijednost x koeficijent prilagodbe =	56.513 kn
---	------------------

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 Sirač, S.Radića 54, iznosi
(prema tečaju konverzije ... 1 EUR = 7,53450 kn) :

OPIS	TRŽIŠNA VRIJEDNOST	
	kn	EUR
građevinsko zemljište	65.689,39	8.718,48
poljoprivredno zemljište	2.409,55	319,80
stambeni objekt	56.513,05	7.500,57
UKUPNO	124.611,99	16.538,85
ZAOKRUŽENO	124.000,00	16.500,00

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, 27.09.2023.



Izradio :

Željko Petrović, dipl.ing.građ.

FEBUS
društvo s ograničenom odgovornošću
za projektiranje, inženjering i usluge
DARUVAR, Radićeva 17

G. PRILOZI

1. FOTOGRAFIJE



ZGRADA IZVANA



ZGRADA IZVANA



ULAZNI PROSTOR

2. DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DARUVAR

Stanje na dan: 27.09.2023. 11:27

Katastarska općina: 304387, SIRAČ

Broj ZK uložka: 52

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-11772/2023

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.	84	35	STJEPANA RADIČA IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE DVORIŠTE	469 84 39 345	
		UKUPNO:		469	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 6/36	PIHIR STJEPAN (ANTUN), OIB: 55671909146, SIRAČ, MATIJE GUPCA 7	
2. Suvlasnički dio: 3/36	KADEŽABEK RUŽICE R. ŠAFAR (JOSIP), OIB: 19659712731, DARUVAR, ANTE STARČEVIĆA 1	
3. Suvlasnički dio: 3/36	ŠAFAR DRAGUTIN (JOSIP), OIB: 08742394022, DARUVAR, ZAGREBAČKA 61	
4. Suvlasnički dio: 24/36	OPĆINA SIRAČ, OIB: 93565930259, STJEPANA RADIČA 120/1, SIRAČ 43500 DARUVAR	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 2 (3/36)	1.1 Temeljem zapisnika br. Z-2148/2009/52 prenosi se sljedeći upis: Primljeno: 14. travnja 1989. br. Z-557/89. Na temelju pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju Općinskog suda u Daruvru br. O-467/88. od 23. siječnja 1989. uknjižuje se pravo doživotnog uživanja na suvlasničkim dijelovima Šafar Dragutina i Kadežabek Ružice u A za korist: ŠAFAR JOSIP, SUP. POK. SOFIJE, DARUVAR		
1. Na suvlasnički dio: 3 (3/36)			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	<p>Temeljem zapisnika br. Z-2148/2009/52 prenosi se sljedeći upis:</p> <p>Primljeno: 14. travnja 1989. br. Z-557/89.</p> <p>Na temelju pravomoćnog rješenja o naslijeđivanju Općinskog suda u Daruvaru br. O-467/88. od 23. siječnja 1989. uknjižuje se pravo doživotnog uživanja na suvlasničkim dijelovima Šafar Dragutina i Kadežabek Ružice u A za korist:</p> <p>ŠAFAR JOSIP, SUP. POK. SOFIJE, DARUVAR</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 27.09.2023.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DARUVAR

Stanje na dan: 27.09.2023. 11:27

Katastarska općina: 304387, SIRAČ

Broj ZK uložka: 55

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-11772/2023

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.	651	35	PODKUČNICE PUT ORANICA	1758 21 1737	
		UKUPNO:		1758	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 1/5 PIHIR ANTUN (JOSIP), SIRAČ		
2. Suvlasnički dio: 1/5 PIHIR STJEPAN (ANTUN I MARGITA), OIB: 55671909146, SIRAČ, MATIJE GUPCA 7		
3. Suvlasnički dio: 1/5 KADEŽABEK RUŽICE R. ŠAFAR (JOSIP), OIB: 19659712731, DARUVAR, ANTE STARČEVIĆA 1		
4. Suvlasnički dio: 1/5 ŠAFAR DRAGUTIN (JOSIP), OIB: 08742394022, DARUVAR, ZAGREBAČKA 81		
5. Suvlasnički dio: 1/5 OPĆINA SIRAČ, OIB: 93565930259, STJEPANA RADIĆA 120/1, SIRAČ 43500 DARUVAR		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisa broj Z-2148/2009/55 prenosi se sljedeći upis: Primijeno: 14. travnja 1989. br. Z- 557/89. Na osnovu prav. rješenja o nasljeđivanju Opć. suda u Daruvanu od 23. siječnja 1989. br. O-467/88 ukinjano je pravo doživotnog uživanja na suvl. dijelovima Šafar Dragutina i Kadežabek Ružice u A za korist ŠAFAR JOSIP, SUPRUG POK. SOFIJE, DARUVAR		

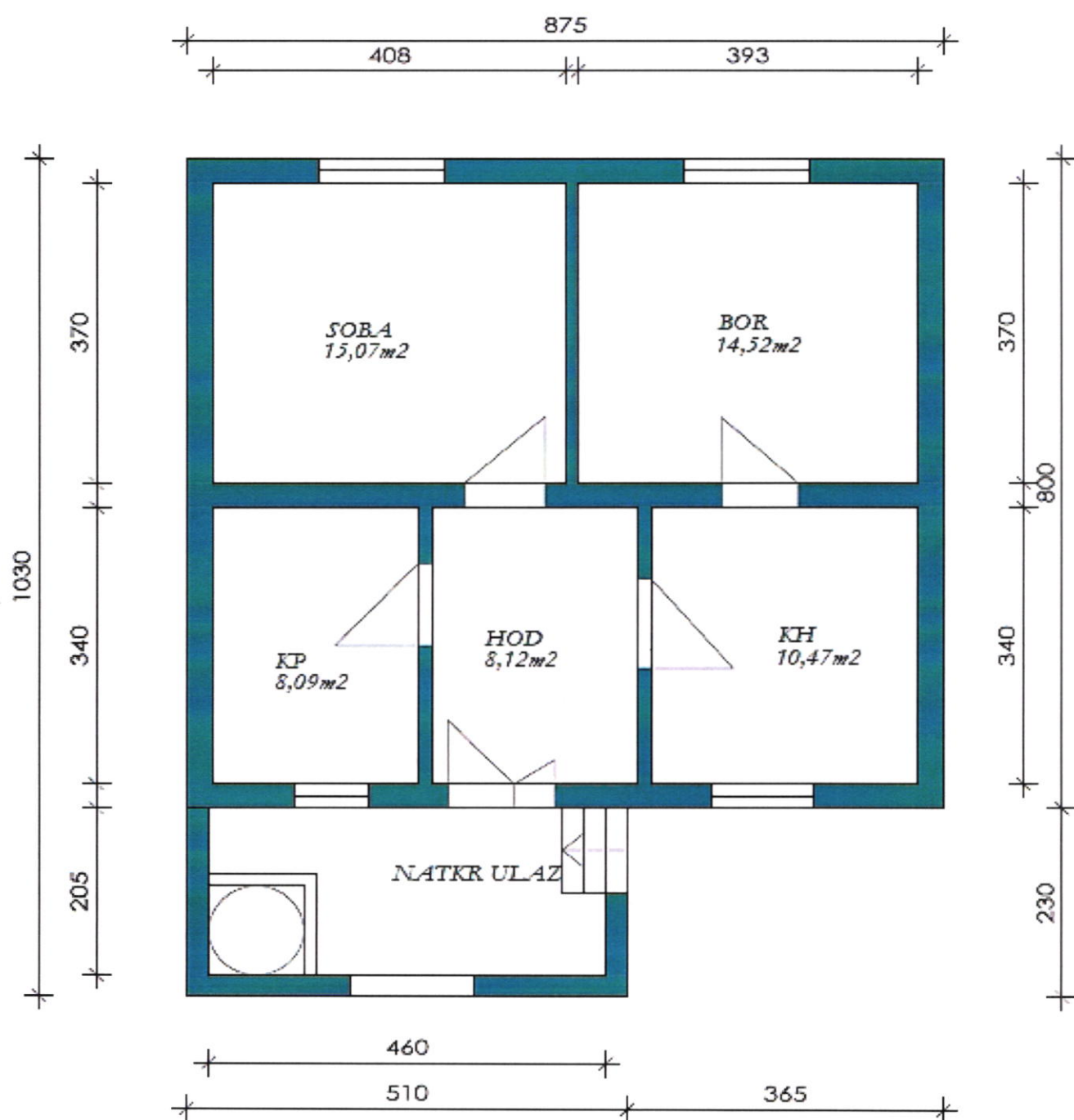
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 27.09.2023.

Izvod iz katastarskog plana

(preuzeto sa www.katastar.hr)



TLOCRT STAMBENE ZGRADE



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.doprinosu, (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.*