



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**BJELOVARSKO – BILOGORSKA ŽUPANIJA**  
**OPĆINA SIRAČ**  
**OPĆINSKO VIJEĆE**

prijedlog

KLASA: 944-03/23-01/2

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 nekretnina upisna u zk.ul.br. 357 k.o. Sirač označena kao katastarska čestica 381 Ivana Gundulića dvorište, garaža, kuća, Ivana Gundulića 15, ukupne površine 297 m<sup>2</sup> (u naravi građevinsko zemljište sa nedovršenim objektom), te poljoprivredno zemljište upisano u zk.ul.br. 358 k.o. Sirač označeno kao katastarska čestica 469 oranica, površine 361 m<sup>2</sup>.

**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.)

**Pošiljatelj:** Željko Petrović <febus.daruvar@gmail.com>  
**Poslano:** 02. listopada 2023. 07:53  
**Prima:** opcina@sirac.hr  
**Predmet:** Re: Narudžbenica  
**Privici:** procjena 58-23 sirač, s.radića 54.pdf; procjena 59-23 sirač, i.gundulića 15.pdf;  
procjena 60-23 šibovac 60.pdf

Poštovani, prilažem gotove elaborate o tržišnoj vrijednosti nekretnina.

Pozdrav.

Željko Petrović

uto, 26. ruj 2023. u 12:15 <[opcina@sirac.hr](mailto:opcina@sirac.hr)> napisao je:

Poštovani,

Slijedom Vaše ponude od 22.09.2023. u prilogu narudžbenica.

S poštovanjem,

Općina Sirač

REPUBLIKA HRVATSKA		
2103-17 OPĆINA SIRAČ		
PRIMLJENO: 2.10.2023 / 2805		
KLASIFIKACIJSKA OZNAKA		ORG. JED.
UR. BROJ		PRIL. VRIJ.
		31

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

*Oznaka : 59/23*

*Datum : 28.09.2023.*

***PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
na lokaciji Sirač, I.Gundulića 15***

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

## **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, I.Gundulića 15

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 i poljoprivredno zemljište, sa nedovršenim objektom  
Lokacija : Sirač, I.Gundulića 15  
Naručitelj: Općina Sirač  
Korisnik procjene: Općina Sirač  
Dan kakvoće: 21.09.2023.  
Dan vrednovanja: 28.09.2023.  
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)	
357	381	297	Općina Sirač (1/1 d)	357	381	297	kuća, garaža i dvorište
358	469	361	Općina Sirač (1/1 d)	358	469	361	oranica
	ukupno	658			ukupno	658	

Teret: Nema, u skladu sa upisom u ZK  
Legalitet: Objekt je izgrađen bez potrebne dokumentacije.  
Prema odredbama važećeg Prostornog plana uređenja općine Sirač, parcela kč 381 nema potrebnu minimalnu površinu niti širinu za formiranje građevinske čestice, pa se objekt ne može niti legalizirati.  
Parcela ima direktni pristup na JPP  
Energetski certifikat nije prezentiran  
oko 1990.  
Godina gradnje : Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje  
Onečišćenja Nisu uočeni vanjski izvori buke  
Buka Nije moguća  
Alternativna upotreba

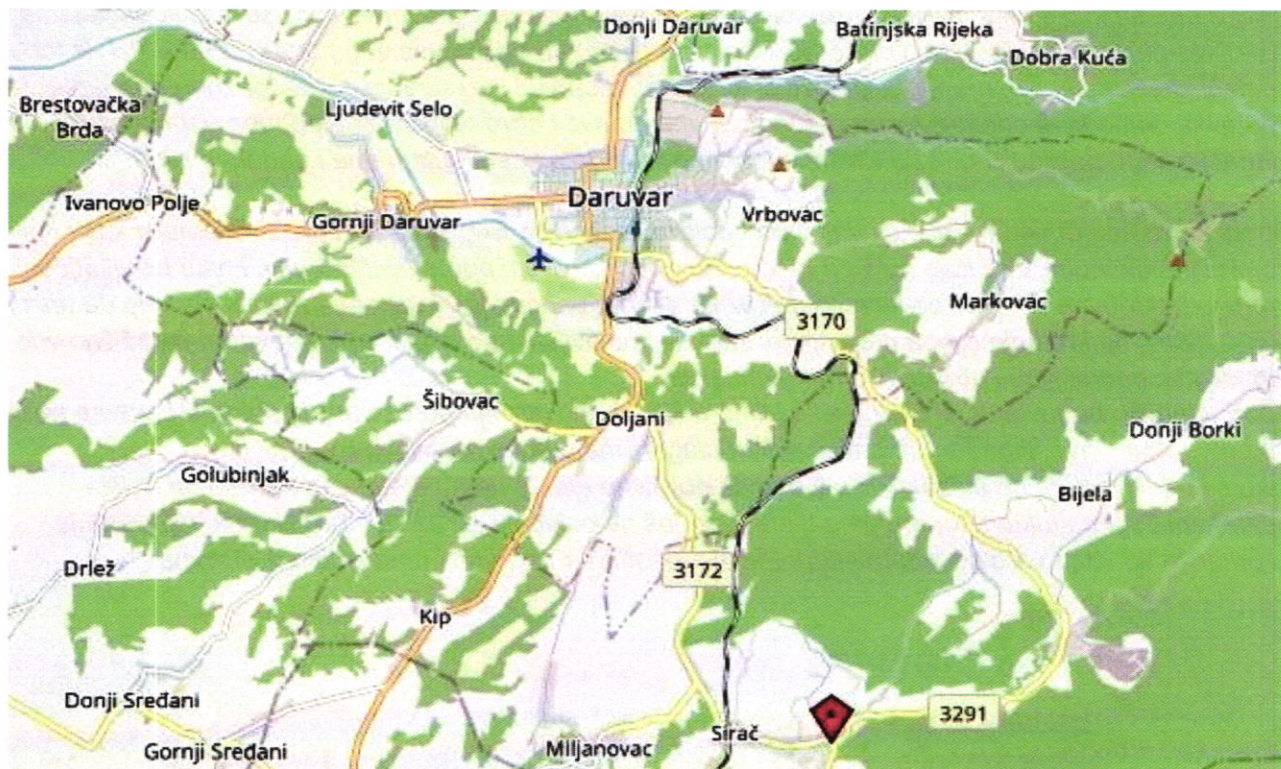


## C. LOKACIJA

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.

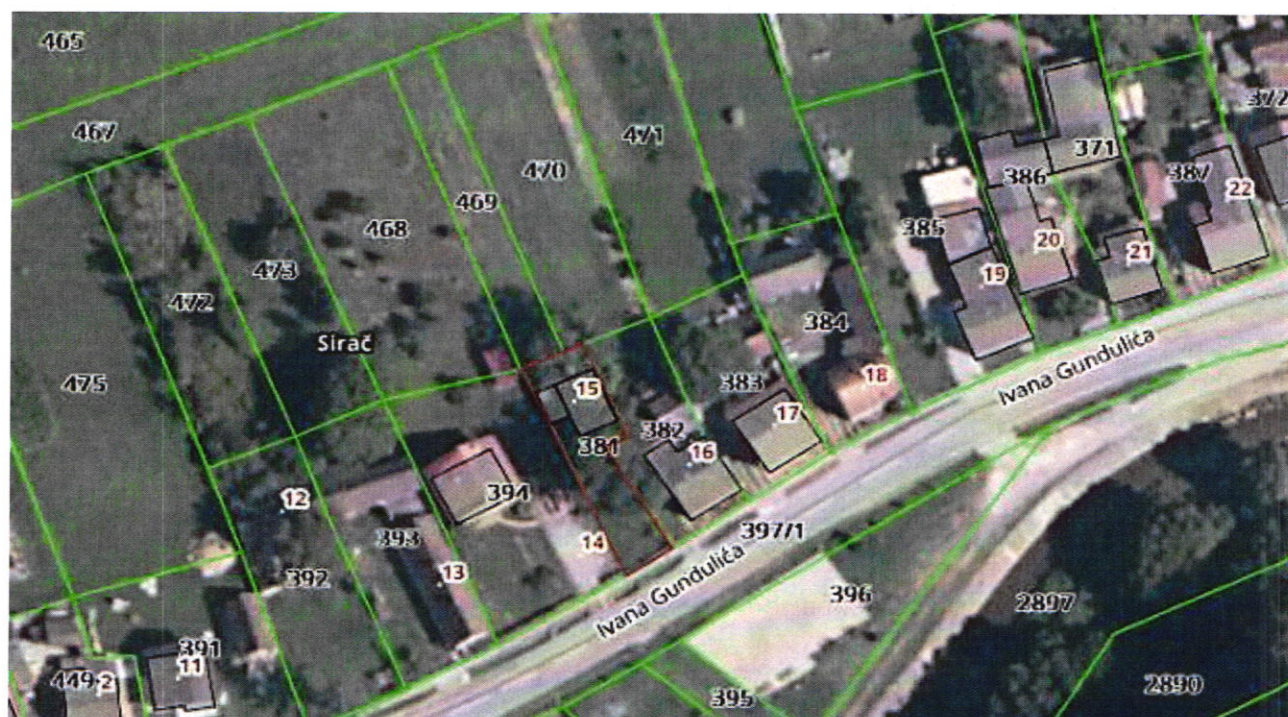
Makrolokacija je vidljiva na sljedećem prilogu :



Nekretnina se nalazi na lokaciji I. Gundulića 15. U neposrednoj blizini se nalaze se škola, trgovina, autobusna stanica, te stambeni i gospodarski objekti slične katnosti i namjene. Parkiranje (promet u mirovanju) je moguće unutar parcele. Pristup parceli je sa južne strane neposredno sa JPP.

Objekt je nedovršena 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 strukturnih 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**

#### **2.1. Priključci**

Vodovod	nije priključen
Kanalizacija	nije priključena
Telefon	nije priključen
El. struja	nije priključena
Plin	nije priključen

#### **2.2. Objekt**

Godina izgradnje	oko 1990.godine
Katnost	prizemlje
Temelji	masivni trakasti temelji
Hidroizolacija poda	nije izvedena
Termoizolacija poda	nije izvedena



Nosiva konstrukcija	zidovi od blok opeke
Međukatna konstr.	monta
Krovna k. + pokrov	nema
Limarija	nema
Pročelje	neobrađeno
Vanjska stolarija	nema
Pregradni zidovi	nema
Obrada zidova	nema
Obrada podova	nema
Unutamja stolarija	nema
Instalacije	nema
Grijanje	nema
Ventilacija	nema
Klima	nema
Stanje:	vrlo loše
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 381 (297 m<sup>2</sup>) i dio kč 469 (cca 111 m<sup>2</sup>).

#### 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 <sup>2</sup>	visina (m)
	hodnik	12,75	1,00	12,75	2,50
	soba	15,77	1,00	15,77	
	hodnik	3,80	1,00	3,80	
	soba	11,02	1,00	11,02	
	garaža	14,21	0,60	8,53	
	NKP sveukupno			51,87	

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

**Brutto građevinska površina (BGP) :**  $9,00 \times 6,00 + 5,40 \times 3,15 =$  71,01 m<sup>2</sup>

**Brutto volumen (BV) :**  $BGP \times 2,80 \text{ m} =$  198,83 m<sup>3</sup>

#### 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**.



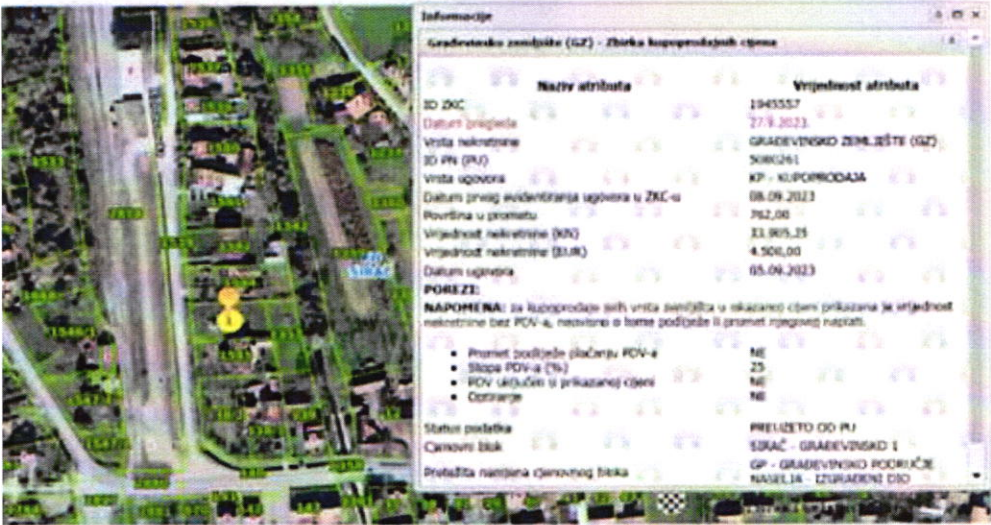
6. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

6.1. Usporedne nekretnine

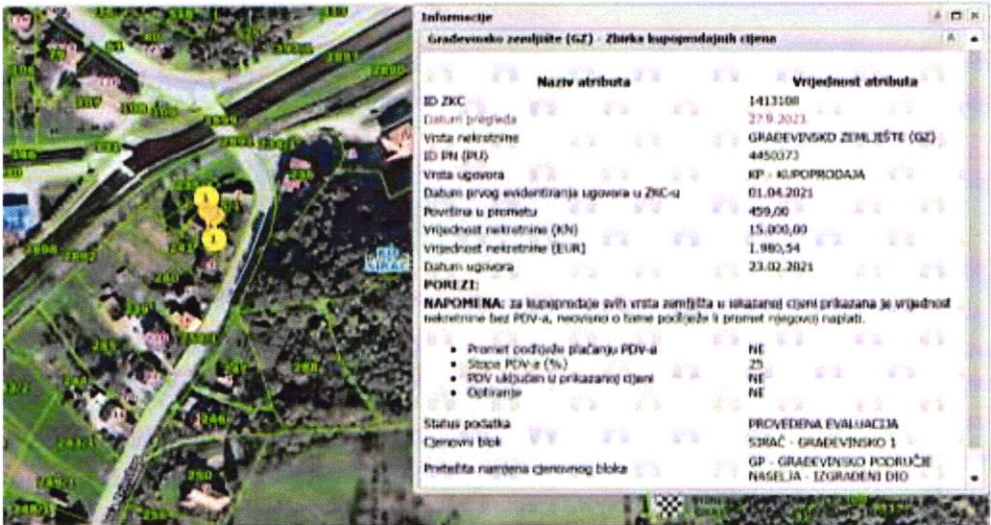
Podaci o usporednim nekretninama dostupni su na mrežnoj stranici : <https://nekretnine.mgipu.hr>

a) GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

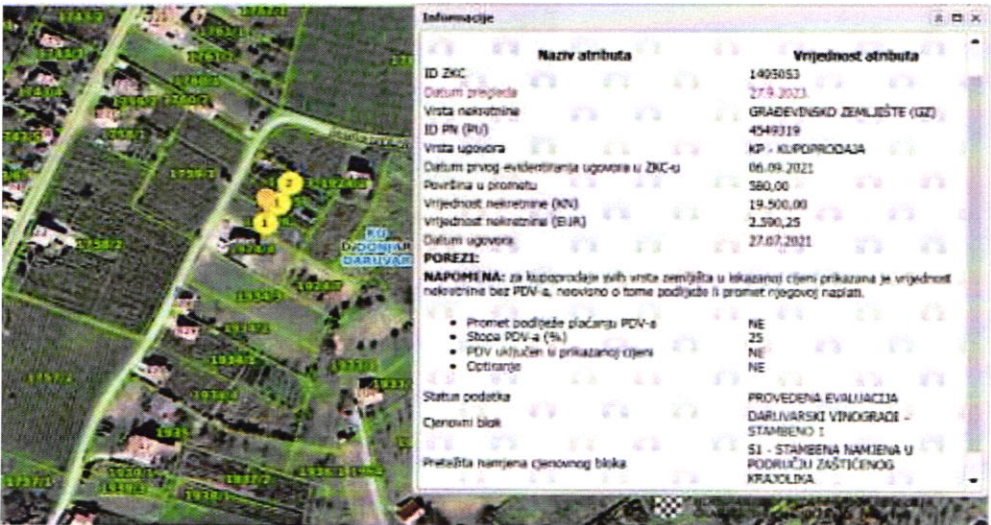
Usporedna nekretnina 1 :



Usporedna nekretnina 2 :



Usporedna nekretnina 3 :





## b) POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

Usporedna nekretnina 1 :




Informacije	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1923894
Datum pregleda	27.9.2023.
Vrsta nekretnosti	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PZ (PU)	5053242
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	20.07.2023
Površina u prometu	1.401,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	5.274,15
Vrijednost nekretnosti (EUR)	700,00
Datum ugovora	11.07.2023
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanu cijenu</li> <li>Otpisane</li> </ul>	
Status podataka	PREUZETO OD PU
Cijnovni blok	SIRAČ - POLJOPRIVREDNO
Pretežita namjena cijnovnog bloka	P35 - OSTALA OBRADIVA TLA

Usporedna nekretnina 2 :



Informacije	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1857058
Datum pregleda	27.9.2023.
Vrsta nekretnosti	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PZ (PU)	4927778
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.03.2023
Površina u prometu	670,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	2.508,00
Vrijednost nekretnosti (EUR)	321,81
Datum ugovora	03.11.2022
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanu cijenu</li> <li>Otpisane</li> </ul>	
Status podataka	PREUZETO OD PU
Cijnovni blok	SIRAČ - POLJOPRIVREDNO
Pretežita namjena cijnovnog bloka	P35 - OSTALA OBRADIVA TLA

Usporedna nekretnina 3 :



Informacije	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1653922
Datum pregleda	27.9.2023.
Vrsta nekretnosti	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PZ (PU)	4505240
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.05.2022
Površina u prometu	3.131,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	9.000,00
Vrijednost nekretnosti (EUR)	1.196,74
Datum ugovora	14.05.2021
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanu cijenu</li> <li>Otpisane</li> </ul>	
Status podataka	PREUZETO OD PU
Cijnovni blok	SIRAČ - POLJOPRIVREDNO
Pretežita namjena cijnovnog bloka	P35 - OSTALA OBRADIVA TLA



## 6.2.a. IZRAČUN VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

### OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Čenovni blok	kat.čest.	Vrsta	Površina	Namjena	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
28.09.2023.	Sirač	kč 381 i dio kč 469	Građevinsko zemljište	408	GP	1,2	II

### OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije	Čenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Površina m <sup>2</sup>	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	Čenovni blok	Nednevak 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 (kn/m <sup>2</sup> )
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	Čenovni 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 <sup>2</sup> )
1	Sirač	I.	100,00%	II	60,00%	0,60	26,70
2	Sirač	I.	100,00%			0,60	26,13
3	Donji Daruvar	I.	100,00%			0,60	25,37

### INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Čenovni blok	Površina m <sup>2</sup>	Međuvremenski i po kategoriji zemljišta izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Kis poredbenih nekretnina	Kis procjenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje prema prilogu 11. Pravilnika	Međuvremenski, po kategoriji zemljišta i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )
1	Sirač	762	26,70	1,2	1,2	1,00	26,70
2	Sirač	459	26,13	1,2		1,00	26,13
3	Donji Daruvar	580	25,37	1,2		1,00	25,37

Redni broj transakcije	Čenovni blok:	Daljina 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	Čenovni blok	Međuvremenski, po kategoriji zemljišta i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski, po kategoriji zemljišta i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Sirač	26,70	1,00	26,70	2,42%	0,63	0,40
2	Sirač	26,13	1,00	26,13	0,25%	0,07	0,00
3	Donji Daruvar	25,37	1,00	25,37	2,67%	0,70	0,48

suma 78,20

prosjeak 26,07

standardno odstupanje 0,54

2,08%

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

1,09

0,89

0,30

**IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI**

Redni broj transakcije	Ojnovni blok	Međuvremenski, po kategoriji zemljišta i potpuno interkvantativno izjednačena cijena (kn/m2)	Odstupanje od prosjeka (%)	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (kn/m2)	Jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta (kn/m2)
	Sirač						
1	Sirač	26,70	2,42%	zadovoljava!	33,3%	8,90	26,07
2	Sirač	26,13	0,25%		33,3%	8,71	
3	Donji Daruvar	25,37	2,67%		33,3%	8,46	
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	
26,07	1	0	0	0	0	0	26,07
1,00							

Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni iznosi :	26,07	kn/m2
---	-------	-------

Površina zemljišta : 408 m2

UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	10.635	kn
--------------------------------------	--------	----

**6.2.b. IZRAČUN VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA**
**OBIJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE**

Dan vrednovanja	Ojnovni blok	kat.čest.	Vrsta	Površina	Namjena	Kis	Kategorija zemljišta
28.09.2023.	Sirač	kč 469 - dio	Poljoprivredno zemljište	250	P	-	IV a

**OBIJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA**

Redni broj transakcije	Ojnovni 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	Ojnovni blok  Sirač	Nadnevak 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	Členovni blok Sirač	Površina m <sup>2</sup>	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Kis poredbenih nekretnina	Kis procijenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )
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	Členovni blok: Sirač	Daljnja obilježja nekretnine					Ipo Ukupni koeficijent obilježja
		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	Sirač	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,00

### STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Členovni blok Sirač	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )	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  
 prosjek 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	Členovni blok Sirač	Međuvremenski i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka (%)	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (kn/m <sup>2</sup> )	Jedinična vrijednost procijenjivanog zemljišta (kn/m <sup>2</sup> )
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/m<sup>2</sup>

Površina zemljišta : 250 m<sup>2</sup>

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE 843 kn

### 6.3. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI IZGRAĐENOG OBJEKTA

Objekt je izgrađen bez potrebne dokumentacije za gradnju.

Prema odredbama važećeg Prostornog plana uređenja općine Sirač, parcela kč 381 nema potrebnu minimalnu površinu niti širinu za formiranje građevinske čestice, pa se objekt ne može niti legalizirati. Zbog navedenih činjenica, tržišna vrijednost objekta jednaka je nuli.

## 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, I. Gundulića 15, iznosi  
( prema tečaju konverzije ... 1 EUR = 7,53450 kn ) :

OPIS	TRŽIŠNA VRIJEDNOST	
	kn	EUR
građevinsko zemljište	10.635,42	1.411,56
poljoprivredno zemljište	842,50	111,82
izgrađeni objekt	0,00	0,00
<b>UKUPNO</b>	<b>11.477,92</b>	<b>1.523,38</b>
ZAOKRUŽENO	11.400,00	1.500,00

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, 28.09.2023.



Izradio :

Željko Petrović, dipl.ing.građ.

**FEBUS**  
društvo s ograničenom odgovornošću  
za proizvodnju, trgovinu i usluge  
DARUVAR, Radiceva 17



## G. PRILOZI

### 1. FOTOGRAFIJE



OBJEKT IZVANA



OBJEKT IZVANA



OBJEKT IZNUTRA



## 2. DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DARUVAR  
Stanje na dan: 01.10.2023. 16:56

Katastarska općina: 304387, SIRAČ

Broj ZK uložka: 357

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-8017/2022  
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.	381	29	IVANA GUNDULIĆA DVORIŠTE GARAŽA, IVANA GUNDULIĆA KUĆA, IVANA GUNDULIĆA 15	297 225 17 55	
		UKUPNO:		297	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	OPĆINA SIRAČ, OIB: 93565330259, STJEPANA RADIĆA 120/1, SIRAČ 43500 DARUVAR	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 01.10.2023.



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru  
ZEMLJIŠNOKUPIJNI ODJEL DARUVAR  
Stanje na dan: 01.10.2023. 18:56

Katastarska općina: 304387, SIRAČ

Broj ZK uložka: 358

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-6017/2022  
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.	469	29	PODKUČNICE ORANICA	361 361	
		UKUPNO:		361	

### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	OPĆINA SIRAČ, OIB: 93565930259, STJEPANA RADIĆA 120/1, SIRAČ 43500 DARUVAR	

### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 01.10.2023.



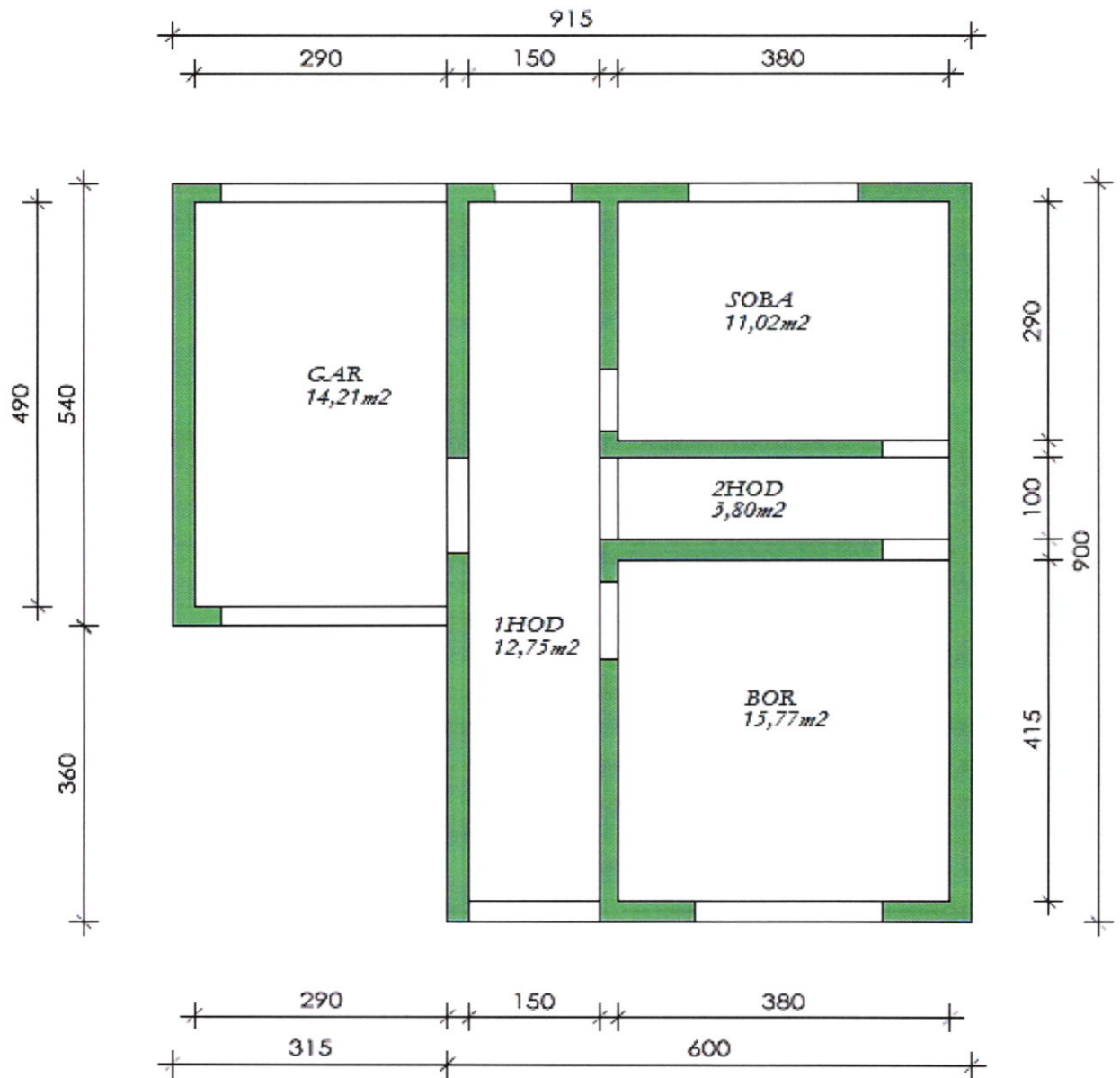
## Izvod iz katastarskog plana

(preuzeto sa [www.katastar.hr](http://www.katastar.hr))





# TLOCRT OBJEKTA



### 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.*