

Naručitelj : DALIT CORP d.d. u stečaju
10000 Zagreb, Prilaz Gjüre Deželića 30

Oznaka : 35/21

Datum : 21.06.2021.

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
na lokaciji Daruvar, Frante Buriana 36

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. *Geometrijski podaci*
 - E. 4. *Metoda procjene*
 - E. 5. *Izračun vrijednosti nekretnina*
 - E. 5.1. *Vrijednost zemljišta*
 - E. 5.2. *Tržišna vrijednost (troškovna metoda)*
- 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 PREDSEDNIKA**

**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.



PREDSEDNIK SUDA

Goran Milaković

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : DALIT CORP d.d. u stečaju
Nekretnina : Kuća u nizu
Lokacija : Daruvar, Frante Buriana 36

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

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

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

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

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

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina:	Kuća u nizu
Lokacija :	Daruvar, Frante Buriana 36
Naručitelj:	DALIT CORP d.d. u stečaju
Korisnik procjene:	DALIT CORP d.d. u stečaju
Dan kakvoće	19.06.2021.
Dan vrednovanja	21.06.2021.
Osnova procjene :	Tržišna vrijednost
Metodologija procjene :	Poredbena metoda
Namjena procjene :	Prodaja

Z.K. izvadak:	E izvadak od 18.06.2021.
Općinski sud:	Bjelovar, ZK odjel Daruvar
Z.K. uložak :	2912
K.č.br. :	336/40
Opis nekretnine:	Stambena zgrada i dvor
Vlasnik:	Vladimir Wagner, Zagreb
Teret:	ima, u skladu sa upisom u ZK

Legalitet: Nekretnina upisana u ZK i Katastar (bez zabilježbi kojima bi se osporila legalnost nekretnine)

Nekretnina ima direktni pristup na JPP

Energetski certifikat nije prezentiran

Dozvole za gradnju i uporabu nisu prezentirane

1984

Godina gradnje :

Zadnja rekonstrukcija

Onečišćenja

Buka

Alternativna upotreba

Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Nisu uočeni vanjski izvori buke

Moguća, uz znatna ulaganja

C. LOKACIJA

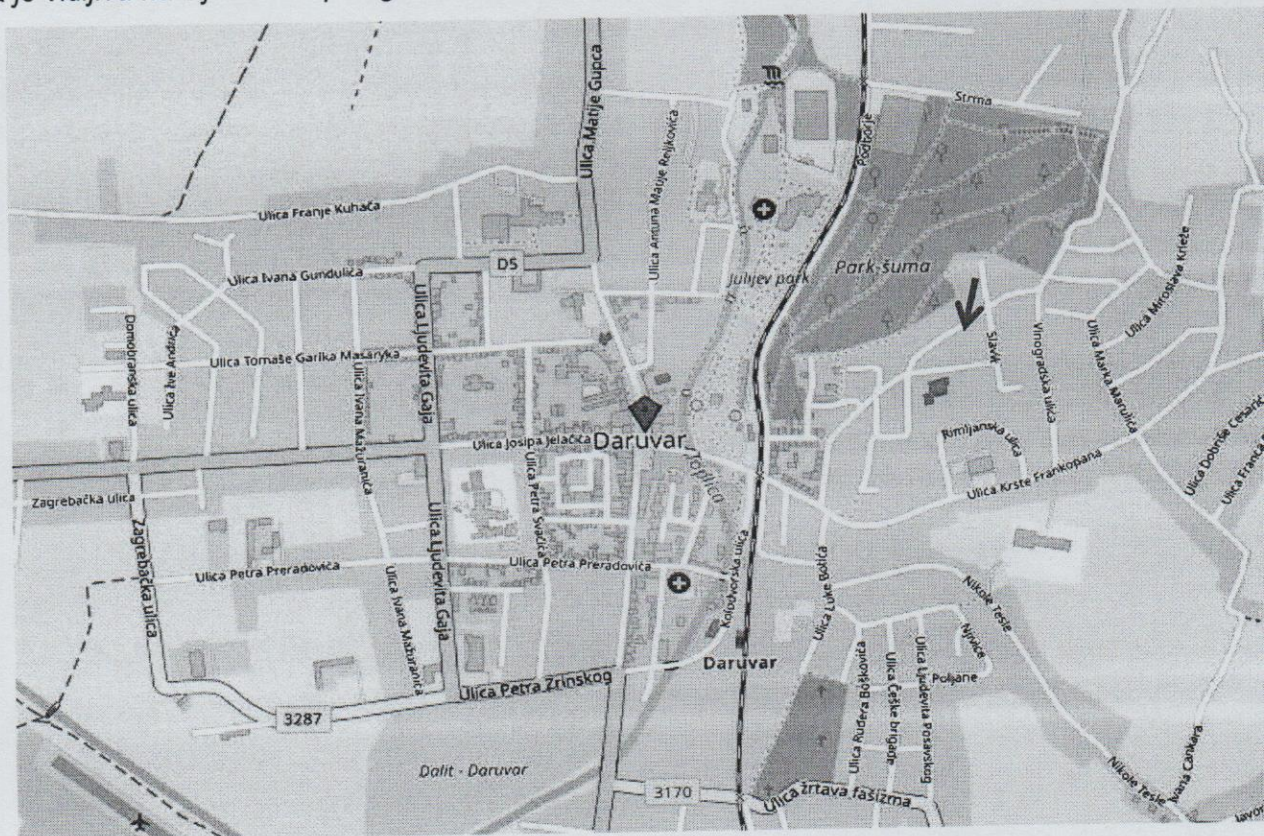
Predmetna lokacija nalazi se u širem centru Daruvara, u jugoistočnom dijelu Bjelovarsko-bilogorske županije. Udaljenost od Zagreba je 128 km, od Bjelovara 52 km, a od autoceste 46 km. Makrolokacija je vidljiva na sljedećem prilogu :



Kuća se nalazi u ulici Frante Buriana, u 2.zoni grada Daruvara. U neposrednoj blizini se nalaze se osnovna škola, trgovački centar, park, kupališno lječilište, te stambeni objekti slične katnosti i namjene. Parkiranje (promet u mirovanju) je moguće unutar parcele. Pristup parceli je sa sjeverne strane neposredno sa JP. Centar grada Daruvara udaljen je cca 800 m.

Kuća je ugrađena katnica, prosječno održavana, nisu primjećena 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 stukturalnih 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 19.06.2021.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	priključen
Kanalizacija	priključena
Telefon	priključen
El. struja	priključena
Plin	priključen

2.2. Objekt

Godina izgradnje	1984.
Katnost	prizemlje i kat
Temelji	trakasti temelji od betona
Hidroizolacija poda	izvedena
Termoizolacija poda	izvedena

Nosiva konstrukcija	zidovi od blok opeke
Međukatna konstr.	fert
Krovna k. + pokrov	drveno krovšte + crijep
Limarija	pocinčana
Pročelje	na većem dijelu fasadna opeka, na manjem dijelu ožbukano i oličeno
Vanjska stolarija	drvena sa dvotrukim staklom, zaštita od insolacije griljama
Pregradni zidovi	od opeke
Obrada zidova	žbuka + poludisperzivna boja, keram.pločice
Obrada podova	keramika, parket, cem.glazura
Unutarnja stolarija	drvena tipska
Instalacije	vodovod, kanalizacija, elektroinstalacije, plin
Grijanje	centralno na plin
Ventilacija	prirodna
Klima	ugrađena
Stanje:	prosječno
Utrživost	vjerojatna u srednjem periodu

2.3. Vanjsko uređenje

Izvedena je ulična metalna ograda i dvorišna žičana ograda.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Potrebni geometrijski podaci izračunati su prema izmjeri na licu mjesta.

Netto korisna površina (NKP) :

Broj	Naziv prostorije	koeficijent	dužina (m)	širina (m)	površina (m2)	visina (m)
PRIZEMLJE						
1	hodnik	1,00	2,80	1,15	3,22	2,60
		1,00	1,74	1,17	2,04	
2	dnevni boravak	1,00	6,57	3,66	24,05	
		-1,00	0,43	0,53	-0,23	
3	blagovaonica	1,00	2,80	2,22	6,22	
4	kuhinja	1,00	2,10	2,22	4,66	
5	izba	1,00	0,80	2,22	1,78	
6	stubište	1,00	1,74	1,65	2,87	
7	wc	1,00	2,80	0,85	2,38	
8	natkrivena terasa	0,35	3,00	2,80	2,94	
9	garaža	0,60	4,93	2,95	8,73	
10	spremište	0,50	1,84	2,95	2,71	
	ukupno				61,37	
KAT						
1	hodnik	0,90	4,39	1,17	4,62	2,20-2,50
2	stubište	0,90	1,74	1,65	2,58	
3	kupaonica	0,90	2,75	2,07	5,12	
4	soba	0,90	3,91	3,67	12,91	
		-0,90	0,55	0,34	-0,17	
5	soba	0,90	3,71	2,55	8,51	1,50-2,20
6	soba	0,75	1,65	2,38	2,95	
		0,90	0,95	2,38	2,03	
		1,00	1,73	2,38	4,12	2,20-2,60
	ukupno				42,67	>2,60
	SVEUKUPNO				104,04	

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

Brutto građevinska površina (BGP) : $NKP \times 1,25 = 130,05 \text{ m}^2$

Brutto volumen (BV) : $BGP \times 2,90 \text{ m} = 377,15 \text{ m}^3$

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 kuća u nizu, te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana **POREDBENA METODA** jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost obilježjima procjenjivanje nekretnine.

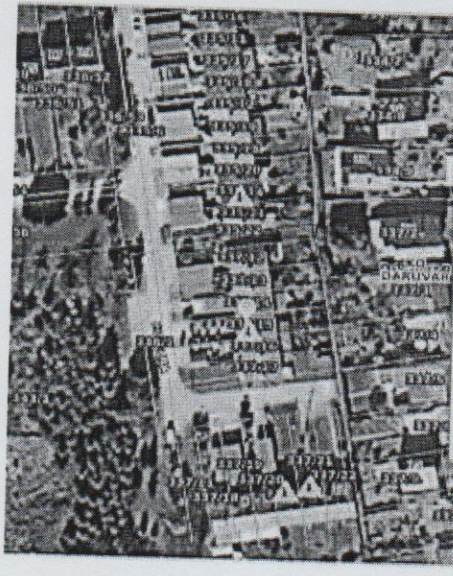
Napominje se da je procjenom obuhvaćeno stanje nekretnine prije zamjene stolarije, te podnih i zidnih obloga.

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Usporedne nekretnine

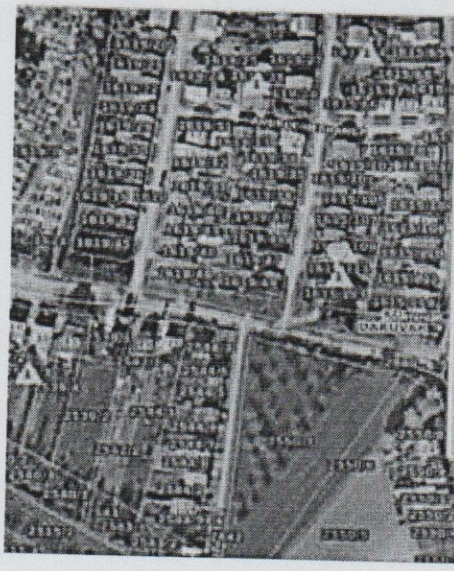
Podaci o usporednim nekretninama dostupni su na mrežnoj stranici : <https://nekretnine.mgipu.hr>

Usporedna nekretnina 1 :



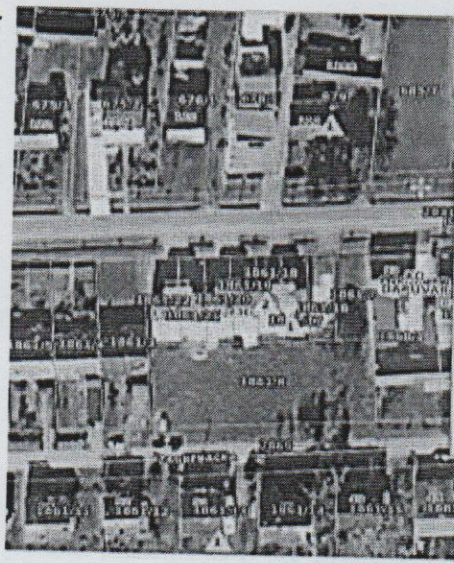
Informacije		
Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1418286	
Datum pregleda	10.6.2021.	
Vrsta nekretnosti	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)	
ID PN (PU)	4370236	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.04.2021.	
Površina u prometu	101,30	
Vrijednost nekretnosti (KN)	302.634,00	
Datum ugovora	03.11.2020	
POREZI:		
• Promet podložan plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanu cijenu	NE	
• Opterećenje	NE	
Status podataka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	DARUVAR - STAMBENO 13	
Prevedba namjena cjenovnog bloka	S2 - STAMBENA NAMJENA	

Usporedna nekretnina 2 :



Informacije		
Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1151910	
Datum pregleda	10.6.2021.	
Vrsta nekretnosti	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)	
ID PN (PU)	4336210	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	06.12.2020.	
Površina u prometu	3.21,31	
Vrijednost nekretnosti (KN)	201.347,34	
Datum ugovora	00.09.2020	
POREZI:		
• Promet podložan plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanu cijenu	NE	
• Opterećenje	NE	
Status podataka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	DARUVAR - STAMBENO 7	
Prevedba namjena cjenovnog bloka	S2 - STAMBENA NAMJENA	

Usporedna nekretnina 3 :



Informacije		
Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1259917	
Datum pregleda	10.6.2021.	
Vrsta nekretnosti	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)	
ID PN (PU)	4240769	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu	131,75	
Vrijednost nekretnosti (KN)	300.000,00	
Datum ugovora	28.04.2020	
POREZI:		
• Promet podložan plaćanju PDV-a		
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanu cijenu		
• Opterećenje		
Status podataka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	DARUVAR - STAMBENO 2	
Prevedba namjena cjenovnog bloka	S2 - STAMBENA NAMJENA	

5.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STAMBENE ZGRADE POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Ojenovni blok:	Lokacija	Ulica	Površina kuće (m ²)	Površina okućnice (m ²)	Namjena	Opće stanje
21.06.2021.	Daruvar	Daruvar	F.Buriana 36	104,04	305	stambena	prosječno

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNOSTI

Ojenovni blok:	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (kn)	Površina kuće (m ²)	Površina okućnice (m ²)	Dovršenost zgrade	Očekivana vrijednost potpuno dovršene (kn)	Poredbeni pokazatelj (kn/m ²)
Daruvar							
Cvjetna	stu.20	302.654	101,50	224	100%	302.654	2.982
Češke brigade	ruj.20	301.347	133,51	448	100%	301.347	2.257
J.Jelačića	tra.20	300.000	132,75	159	100%	300.000	2.260

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Ojenovni blok:	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Poredbeni pokazatelj (kn/m ²)	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)
	Daruvar						
1	Cvjetna	stu.20	2.982	119,45	119,45	1,00	2.982
2	Češke brigade	ruj.20	2.257	113,35		1,05	2.379
3	J.Jelačića	tra.20	2.260	115,90		1,03	2.329

IZJEDNAČENJE INDEKSOM RAZVIJENOSTI

Redni broj transakcije	Ojenovni blok:	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Poredbeni pokazatelj (kn/m ²)	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Međuvremenski prema indeksu razvijenosti izjednačena cijena (kn/m ²)
	Daruvar						
1	Cvjetna	stu.20	2.982	102,106	102,106	1,00	2.982
2	Češke brigade	ruj.20	2.379	102,106		1,00	2.379
3	J.Jelačića	tra.20	2.329	102,106		1,00	2.329

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Ojenovni blok:	Koeficijenti za preračunavanje						Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)
	Daruvar	Mikrolokacija (prometna površina, atraktivnost lokacije, ...)	Veličina kuće	Veličina okućnice	Tip i način gradnje	Namjena i potencijal		
1	Cvjetna	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00		1,00
2	Češke brigade	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00		1,00
3	J.Jelačića	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00		1,00

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Ojenovni blok:	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti izjednačena cijena (kn/m ²)	Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
	Daruvar						
3	Cvjetna	2.982	1,00	2.982	16,33%	418,65	175.264,64
4	Češke brigade	2.379	1,00	2.379	7,20%	184,59	34.071,92
5	J.Jelačića	2.329	1,00	2.329	9,13%	234,06	54.784,26

suma 7.690
 prosjek 2.563
 standardno odstupanje 264,16 10,31%
 pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja 528,31

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok: Darugar	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m2)	Odstupanje od prosjeka (%)	Kontrola odstupanja (Članak 4 Pravilnika)	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (kn/m2)	Jedinična vrijednost procjenjiva kuće (kn/m2)
1	Cvjetna	2.982	16,33%	zadovoljava!	33,33%	994	2.563
2	Češke brigade	2.379	7,20%		33,33%	793	
3	J.Jelačića	2.329	9,13%		33,33%	776	
				kontrola	100%		

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Opis odstupanja (kn/m ²)					ukupna odstupanja	Korigirana vrijednost
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenost		
2.563	0	0	0	0	0	0	2563

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Površina kuće (m ²)	Korigirana jed. cijena (kn/m ²)	Tržišna vrijednost (kn)	Tečaj kn/eur	Tržišna vrijednost (eur)	Zaokruženo (kn)
104,04	2563	266.655	7,49	35.601	266.000

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 kuće u nizu na lokaciji Daruvar, Frante Buriana 36, iznosi (prema srednjem tečaju EUR kod HNB ... 1 EUR = 7,49 kn) :

OPIS	TRŽIŠNA VRIJEDNOST	
	kn	EUR
kuća u nizu	266.654,52	35.601,40
UKUPNO	266.654,52	35.601,40
ZAOKRUŽENO	266.000,00	35.601,00

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, 21. lipnja 2021.



Izradio :

Željko Petrović, dipl.ing.građ.

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

G. PRILOZI

1. FOTOGRAFIJE



ULIČNA FASADA



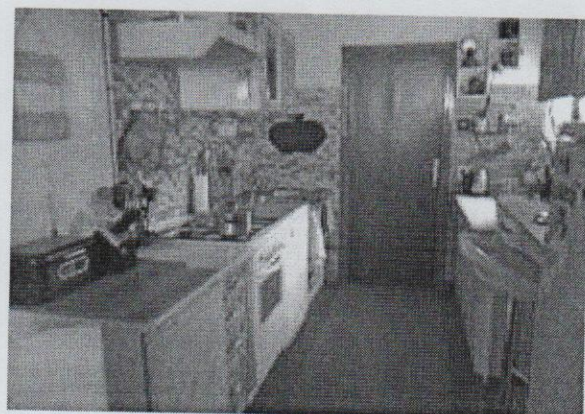
DVORIŠNA FASADA



HODNIK I STUBIŠTE



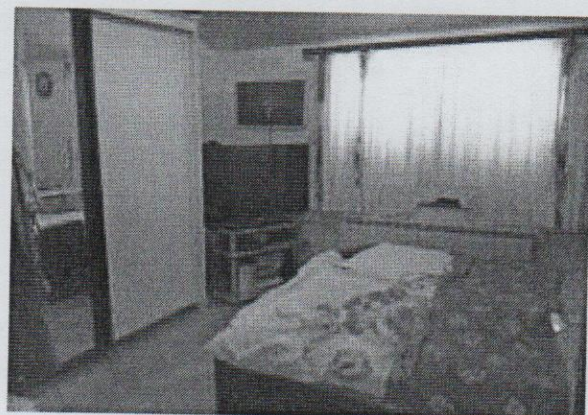
DNEVNI BORAVAK



KUHINJA



KUPAONICA



SOBA

2. DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DARUVAR

Stanje na dan: 18.06.2021. 23:33

Katastarska općina: 304107, DARUVAR

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3839/2020

Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 29

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	336/40	DVOR I STAMBENA ZGRADA U F. BURIANA BR. 36			305	
2.	336/41	DVOR I STAMBENA ZGRADA U F. BURIANA BR. 38			317	
		UKUPNO:			622	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 WAGNER VLADIMIR, ZAGREB, JUKIĆEVA 36	
2.1	Primijeno: 8. lipnja 2006. br. Z.1119/06. Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine od 23.05.2006., zabilježeno je da je prijenos prava vlasništva izvršen radi osiguranja potraživanja u visini 1.251.231,68 EUR uključujući osim glavnice i eventualne zatezne kamate, te sve troškove koji bi mogli nastati u vezi naplate tražbine računajući po prodajnom tečaju Hrvatske poštanske banke d.d. uvećanom za ugovorene kamate od 3% godišnje sa imena i vlasništva DALIT CORP. D.D. DARUVAR, DARUVAR, S. RADIĆA 46	
1.2	Zaprimljeno 15.03.2018. g. pod brojem Z-4452/2018 ZABILJEŽBA, DOŽIVOTNO UZDRŽAVANJE, UGOVOR O DOŽIVOTNOM UZDRŽAVANJU 14.03.2018, temeljem kojeg nekretnine primatelja uzdržavanja Wagner Vladimira iz Zagreba, Jukićeva ulica 36, nakon njegove smrti prelaze u vlasništvo davatelja uzdržavanja Wagner Luke iz Zagreba, Klaićeva 35.	ZABILJEŽBA na 1 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.06.2021.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 18.06.2021. 23:33

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DARUVAR (Mbr. 304107)

Posjedovni list: 3351

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	WAGNER VLADIMIR VINKOV, JUKIČEVA 36, 10000 ZAGREB (VLASNIK)	31653287653

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		336/40	FRANTE BURLIANA	305	16		
			KUĆA I DVORIŠTE	305			
		336/41	FRANTE BURLIANA	317	16		
			KUĆA I DVORIŠTE	317			
Ukupna površina katastarskih čestica				622			

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

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
(preuzeto sa : www.katastar.hr)



3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

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